



ANEXO Nº. 11

Alexandre Faria

MUNICÍPIO DE MOURÃO
Câmara Municipal

PROPOSTA

APRESENTADA EM SESSÃO ORDINÁRIA
DE

20/06/2023

✓ A Presidente da Assembleia,

RESOLUÇÃO

Aprovada por unanimidade.

✓ A Presidente da Assembleia,

ASSUNTO

PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA ARU DE MOURÃO

Em conformidade com o disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º (competências materiais) do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e tendo em vista a deliberação tomada por este Executivo, na sua reunião ordinária de 12 de junho de 2023, cujo teor seguidamente se transcreve, apresenta-se à Assembleia Municipal a Proposta de Aprovação da ARU de Mourão:

"5. PROPOSTA DE APROVAÇÃO DA ARU DE MOURÃO

*Relativamente a este assunto o Sr. Presidente colocou à discussão a análise da proposta do Sr. Diretor do Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social, Eng.º Néelson Tomás, n.º INT_MOURAO/2023/1299, de 10.06.2023, cujo documento dada a sua extensão fica arquivado em pasta anexa (**anexo número quarenta e quatro**), ficando a fazer parte integrante desta ata.*

De seguida o Sr. Presidente deu a palavra ao Senhor Diretor de Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social, Eng.º Néelson Tomás, ali presente, que explicou tecnicamente os termos da mencionada proposta, bem como os principais objetivos a atingir e a metodologia a seguir.

Apreciada a mencionada proposta e não havendo objeções ou pedidos de esclarecimentos, o Executivo deliberou aprovar a ARU de Mourão e submeter a mesma sob a forma de proposta à apreciação e votação da Assembleia Municipal.

*Deliberação tomada **por unanimidade.**"*



MUNICÍPIO DE MOURÃO
Câmara Municipal

Alexandre Fortes

Perante a explicação acabada de fazer espera-se que tenha o Órgão Deliberativo ficado devidamente esclarecido da razão desta proposta e, portanto, espera-se que a mesma mereça aprovação da Assembleia Municipal.

Paços do Município de Mourão, 23 de junho de 2023.

O Presidente da Câmara Municipal,

JOÃO FILIPE CARDOSO FERNANDES FORTES

João Filipe Cardoso Fortes



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

ANEXO N.º 44
PRESENTE EM REUNIÃO
DE 2023-06-12

Proposta

Processo	Requerimento	Informação N.º	Data da Informação
		INT_MOURAO/2023/1299	10.06.2023
Assunto: Proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Mourão, a coberto do artigo 13.º, n.º 1 do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.			

Senhores Eleitos:

O atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, possibilita aos Municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada¹, em que, numa primeira fase é delimitada a Área de Reabilitação Urbana (ARU) e na fase subsequente elaborada e aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Após a delimitação da ARU, o Município dispõe, nos termos do artigo 15.º do RJRU, de um prazo máximo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar, assim como todos os benefícios a ela associados.

Ou seja, por outras palavras, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU que não tenha lugar em simultâneo com a aprovação da correspondente (ORU) a desenvolver nessa área delimitada, aquela mesma delimitação – entenda-se, a ARU –, caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

A Assembleia Municipal de Mourão, na sua sessão ordinária de 24 de abril de 2015, deliberou aprovar a proposta da Câmara Municipal, aprovada na sua sessão ordinária de 16 de abril de 2015, relativa à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mourão, elaborada nos termos do artigo 13.º, n.º 1 do RJRU, sob proposta do Arq. João Barreto, Técnico Superior do Município de Mourão.

Ou seja, o Município de Mourão, optou pelo regime faseado, aprovando a ARU, sem aprovar, em simultâneo, uma ORU, como tal, e como decorrência da própria lei, a validade dessa mesma ARU, ficaria dependente da aprovação da correspondente ORU nos três anos seguintes.

Todavia, isso nunca se verificou, nem a Câmara Municipal de Mourão propôs, nem a respetiva Assembleia Municipal aprovou qualquer ORU nos três anos seguintes à aprovação da referida ARU. Como tal, aquela ARU de Mourão, aprovada em 24.04.2015, caducou em 24.04.2018.

Constata-se que a ARU é condição essencial à estratégia de investimentos públicos a concretizar nos próximos anos pelo Município de Mourão, como é o caso do desenvolvimento do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) de que o Município de Mourão é beneficiário ao nível da empreitada de reabilitação do Cineteatro e, portanto, de acesso aos correspondentes Fundos

¹ A Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração do RJRU, assim como, à 54.ª alteração ao Código Civil, possibilitando que a delimitação da ARU e a aprovação da ORU ocorram em momentos distintos e aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de ARU;
- Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

Alexandre Faria
[Signature]

Europeus. Por sua vez, a ARU possibilita uma série de benefícios fiscais² e, portanto, estimular a reabilitação urbana.

Importa, pois, a fim de garantir o desenvolvimento daquelas possibilidades, quer para o Município de Mourão, quer para os proprietários privados dos imóveis da Vila de Mourão, promover a reconstituição daquela que foi a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Mourão.

Recorde-se então que para essa estratégia de investimento público e de incentivo aos investimentos privados ao nível da Reabilitação Urbana, concorrem as oportunidades associadas às alterações no enquadramento legislativo nacional relativo à reabilitação urbana.

Com efeito, o RJRU revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de '*Área de Reabilitação Urbana*' (ARU) e o conceito de '*Operação de Reabilitação Urbana*' (ORU).

Por ARU, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A ORU, por sua vez corresponde ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Objetivos

Para além das oportunidades de financiamento dos investimentos públicos e privados em reabilitação urbana, previstos em programas nacionais e comunitários, e para as quais a definição de uma ARU constitui um passo imprescindível, a pertinência desta definição e conseqüente ORU, deve também ser compreendida à luz dos benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários.

A esse propósito, destaca-se o Programa Reabilitar para Arrendar, promovido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU). De acordo com o Regulamento do Programa, podem beneficiar de financiamento as operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

De acordo com o referido Regulamento, entende-se por "*Operação de reabilitação*" ou "*operação*", a intervenção de reparação, restauro, ampliação e ou alteração de parte de um edifício, que constitua uma fração autónoma ou uma unidade independente, ou o conjunto de ações e

² O RJRU foi precedido pela Lei do Orçamento do Estado para 2009 que introduziu novos benefícios para a reabilitação urbana e estabeleceu a possibilidade de delimitação das ARU para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Assim, a aprovação de uma ARU, atribui à área em questão um conjunto significativo de efeitos, entre os quais se destaca a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.



Alexandre Faria

intervenções integradas de reconstrução, reparação e restauro, ampliação e ou alteração de um ou mais edifícios, podendo a operação incluir a aquisição da fração ou de edifícios, bem como, tratando-se da reabilitação do tecido urbano existente numa determinada área, a construção e a demolição de edifícios.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em ARU aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do art.º 77º-A do RJRU, conforme previsto pelo artigo 1.º, alínea c) da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Por sua vez, importa igualmente salientar, a relação intrínseca entre a delimitação de ARU e as oportunidades de financiamento europeu existentes neste domínio existentes através do Portugal 2020, nomeadamente por via do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) desenvolvido no âmbito do Eixo 8 do Programa Operacional Regional do Alentejo, Prioridade de Investimento 6.5 (PI 6.5) – Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, a recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover a medidas de redução de ruído.

Atendendo a estes pressupostos, a delimitação da ARU de Mourão e a consequente elaboração e aprovação da ORU apresentam-se como iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana nesta Vila, dotando os agentes públicos, em particular o Município, de recursos e oportunidades adicionais para intervir na reabilitação do espaço e dos equipamentos públicos nesta área, estimulando e alavancando a iniciativa privada para reabilitação dos edifícios particulares.

Metodologia

O presente documento procura dar forma e recuperar o processo de delimitação da ARU de Mourão, devendo ser-lhe dado consequência através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretize a ORU.

No presente caso, atendendo a que a modalidade proposta para a realização da ORU será a de uma ORU sistemática, o instrumento próprio que a concretiza será um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana, de acordo com o artigo 16.º, alínea b) do RJRU.

Nos termos do RJRU, quer a delimitação de ARU, quer a aprovação das ORU, são competências das assembleias municipais, sob propostas das câmaras municipais, podendo a aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, tendo sido esta a metodologia adotada no presente caso.

Nos termos do Artigo 15º do RJRU, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Assim, dentro deste prazo máximo deverá ser elaborada pela Câmara Municipal uma proposta para a ORU de Mourão e sujeita à aprovação da Assembleia Municipal.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU e inclui a respetiva memória descritiva e justificativa, a delimitação da área



Abílio Faria
[Signature]
[Signature]
[Signature]

abrangida, a definição do tipo de operação de reabilitação urbana adotada e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação, incluindo os benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Refira-se ainda que a proposta de delimitação da ARU de Mourão tem subjacente o quadro de definições adotado no RJRU e plasmado no artigo 2.º daquele Regime Jurídico, nomeadamente, as seguintes:

- **«Acessibilidade»** o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;
- **«Área de reabilitação urbana»** a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;
- **«Edifício»** a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- **«Imóvel devoluto»** o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- **«Entidade gestora»** a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;
- **«Fração»** a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;
- **«Habitação»** a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;
- **«Operação de reabilitação urbana»** o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- **«Reabilitação de edifícios»** a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
- **«Reabilitação urbana»** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- **«Unidade de intervenção»** a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

Miranda Faria

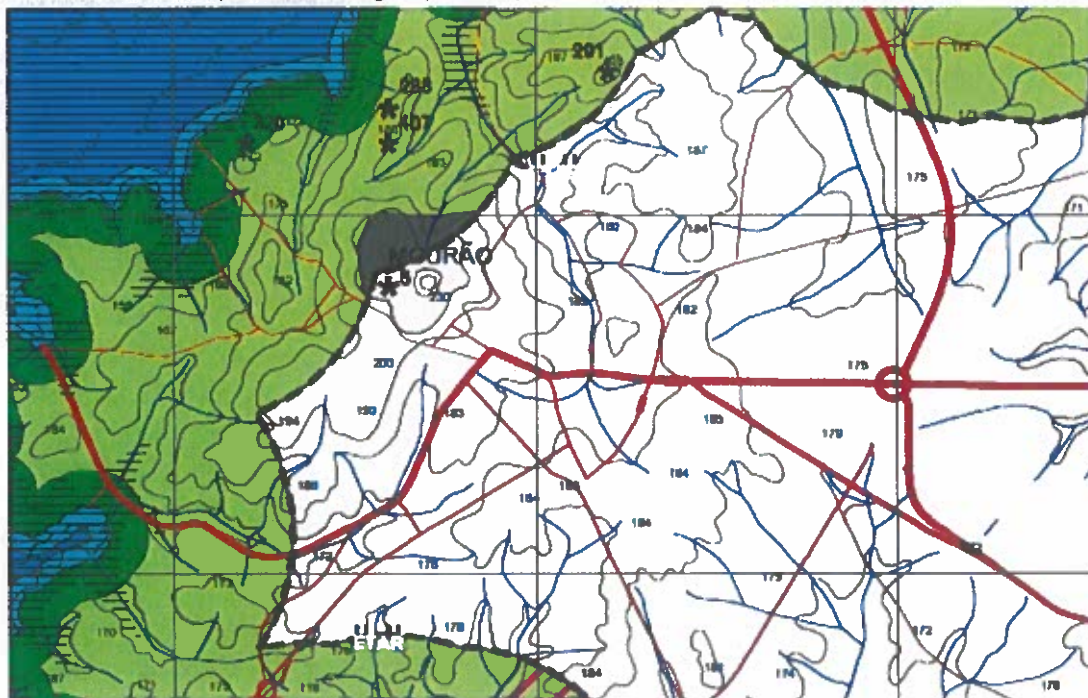
Memória descritiva

O concelho de Mourão, localizado no distrito de Évora, confina, para além da Barragem de Alqueva, com o concelho de Moura, o concelho de Barrancos e com Espanha.



Planta do Concelho de Mourão

A Vila de Mourão, sede de concelho encontra-se na margem esquerda da Barragem do Alqueva, estando parte do perímetro urbano dentro da zona de influência do Plano de Ordenamento da Albufeira de Alqueva e Pedrógão (POAAP).



Extrato da Planta Síntese do POAAP

Relativamente ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Mourão, a área a delimitar abrangerá apenas espaço urbano, nomeadamente a área a preservar, a área consolidada e algumas áreas não estruturadas, sendo os seus condicionamentos e indicadores de ocupação os seguintes:



[Handwritten signature]
Alexandre Faria

... "SECÇÃO VI

Espaços urbanos

Artigo 29º.

Espaços urbanos

1 - Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infraestruturização e concentração. Estão definidos nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos de Mourão, Granja e Luz à escala 1:5 000.

2 - Nestes espaços podem existir áreas a preservar (AP), áreas consolidadas (AC), áreas não estruturadas (ANE), bem como equipamentos, e áreas verdes de proteção.

Artigo 30º.

Áreas a preservar (AP)

1 - São espaços urbanos cujas características são importantes para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criam. As áreas a preservar são definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados. Ver anexo I.

2 - Nestas áreas, as regras de edificação são as seguintes, enquanto não forem elaborados e aprovados outros planos municipais de ordenamento do território:

2.1 - A demolição para substituição dos edifícios e muros de quintais existentes só será autorizada em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal;

2.2 - Deverão ser preservados determinados elementos arquitetónicos, como as chaminés, os muros com remate de grelha cerâmica, fornos exteriores, bancos integrados nos edifícios, soleiras, beirados e outros, a definir pela Câmara Municipal;

2.3 - A construção de novos edifícios no caso do nº.2.1 do presente artigo ou em terreno livre fica sujeita às seguintes condicionantes:

a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido;

b) Construções com o número de pisos da edificação anterior ou do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas, até ao limite de três pisos para Mourão e dois para os restantes aglomerados urbanos;

c) A profundidade máxima das edificações, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59º do RGEU, será de 14 m, não podendo a nova construção exceder, a partir do mínimo de 11 m, a profundidade dos edifícios confinantes;

d) A ocupação da parcela deverá ser idêntica à da construção anterior ou das confinantes;

e) A linguagem arquitetónica deverá integrar-se no conjunto, nomeadamente no que respeita às proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos da fachada.

2.4 - Serão admitidas alterações e ampliações em edifícios existentes, devendo, quando necessário, ser feitas obras de recuperação de todo o edifício, de acordo com o seguinte: remodelação do edifício com manutenção da fachada e elementos decorativos importantes, bem como da estrutura principal, por forma a manter tanto quanto possível a sua tipologia;

2.5 - As instalações industriais ou armazéns devolutos só podem ser demolidos após vistoria municipal que comprove não se tratar de edifícios com interesse arquitetónico ou que contribuam de algum modo para caracterizar a zona em que se inserem. Nos casos em que não seja permitida a demolição será definido um uso alternativo;

2.6 - As montras deverão seguir as seguintes prescrições:

a) Os vãos deverão respeitar as prumadas dos vãos existentes ou dos superiores, quando existirem, e o seu tipo de molduras, cantaria ou alvenaria;

b) As montras deverão ter um recuo idêntico ao dos outros vãos do edifício em relação ao plano de fachada;

2.7 - Os elementos publicitários terão as seguintes condicionantes:



Alexandre Faria

- a) Não devem cobrir qualquer elemento arquitetónico (grade, elemento decorativo), sendo sempre colocados abaixo do peitoril das janelas do piso imediatamente acima do estabelecimento;
 - b) As letras não poderão exceder os 40 cm de altura;
 - c) Não são permitidas caixas luminosas, podendo haver letras soltas luminosas ou iluminadas, desde que não excedam em 10 cm o plano de fachada;
 - d) Os anúncios em bandeira, a colocar no máximo até à altura do teto do piso imediatamente acima do estabelecimento, não poderão ter mais de 60 cm de largura e 1 m de altura;
 - e) Os toldos só poderão ser direitos, de projetar e sem abas laterais;
- 2.8 - São proibidos os seguintes elementos ou materiais:
- Estores de caixa exterior;
 - Revestimento da fachada e soco / alizares com azulejo ou pedra que não seja bujardada;
- 2.9 - As construções existentes que não respeitem as presentes normas devem ser corrigidas quando da realização de obras.

Artigo 31º.

Áreas consolidadas (AC)

1 - São espaços urbanos que, não sendo a preservar, têm um tecido predominantemente consistente, onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano.

2 - Os parâmetros e índices urbanísticos a aplicar nesta categoria de espaço são os seguintes:

- Densidade populacional bruta (Dph) - 80 hab./ha.
- Densidade habitacional bruta (Dhb) - 27 a 40 fogos/ha.
- Número máximo de pisos (NpM) - 2
- Coeficiente bruto de afectação do solo (CASb) - 0,8
- Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 1
- Para estacionamento seguem-se as normas estabelecidas pela legislação em vigor.

3 - A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições:

- a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido. As áreas necessárias à retificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários;
- b) As tipologias serão definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes;
- c) A profundidade máxima das edificações será de 14 m, não podendo a nova construção, no entanto, exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59º. do RGEU;
- d) Para as construções em lote livre, a cêrcea máxima será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59º do RGEU;
- e) Para as reconstruções, a cêrcea máxima será a da edificação a substituir ou o edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59º do RGEU.

Artigo 32º.

Áreas não estruturadas (ANE)

1 - São espaços urbanos insuficientemente definidos que têm de ser sujeitos a operação urbanística para a sua implementação.

2 - Os parâmetros e índices urbanísticos a aplicar nesta categoria de espaço são os seguintes:

- Densidade populacional bruta (Dph) - 60 hab./ha.
- Densidade habitacional bruta (Dhb) - 20 a 27 fogos/ha.
- Número máximo de pisos (NpM) - 2
- Coeficiente bruto de afectação do solo (CASb) - 0,4
- Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,6
- Para estacionamento seguem-se as normas estabelecidas pela legislação em vigor."



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

Alexandra Fernandes

A vila de Mourão, nos anos noventa, foi alvo de variadíssimas intervenções particulares, no património arquitetónico, com o objetivo de recuperar, alterar e ampliar o tecido habitacional existente.

No início de 2022, foi efetuado um levantamento ao nível do edificado, tendo em vista verificar aquele suscetível de se promover a aplicação do Dever de Conservação (artigo 89.º do RJUE) e / ou da promoção da concretização de obras inacabadas (artigo 88.º do RJUE).

Relativamente aos imóveis públicos encontramos um património desajustado da atualidade, e, apesar do lançamento de diversas empreitadas públicas, as mesmas, por motivos diversos, não foram, até ao momento, concluídas, pelo que o património público continua a carecer de uma intervenção de fundo.



Ortofotomapa da vila de Mourão

Porém, continua a existir um conjunto de pequenas desconformidades que vão contribuindo para alguma descaracterização, nomeadamente alguma utilização incorreta das cores e de materiais desadequados, a colocação indevida dos equipamentos de ar condicionado, de publicidade e de toldos



Handwritten signatures and initials in blue ink.

nos estabelecimentos, assim como a falta de investimento na manutenção de elementos arquitetónicos de relevo, nomeadamente, chaminés, molduras dos vãos e socos.

Objetivos

Conforme disposto no Artigo 3.º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objetivos que se assumiram como objetivos gerais da ARU de Mourão em 2015 e, ainda hoje, não alcançados:

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

Por sua vez, consideram-se os objetivos específicos da ARU de Mourão, na medida em que, também estes, não foram alcançados com a ARU de 2015:

- **Qualificação dos espaços e equipamentos públicos e do ambiente urbano, através da concretização de um conjunto de ações estruturantes suportadas em investimento público;**
- **Melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;**



[Handwritten signatures and initials]
Alexandre Faria

- Reabilitação, preservação e valorização dos principais elementos do património histórico e arquitetónico;
- Animação e revitalização sociocultural, através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
- Revitalização do tecido económico, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais;
- Melhoria das respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;

Neste sentido, preconiza-se que a concretização destes objetivos deverá passar, não só pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objetivo as infra-estruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico, mas também, pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a atividades económicas.

Como principais intervenções destaca-se a necessidade de revitalizar e reestruturar definitivamente a Zona do Parque de Feiras, garantindo um espaço urbano de utilização coletiva com características que salvaguardem uma atividade cultural e económica dinâmica e sustentável. Paralelamente, desenvolver ações que melhorem as condições de mobilidade urbana promovendo uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

No plano dos equipamentos públicos, as ações a desenvolver deverão focar-se na reabilitação e, em alguns casos, na refuncionalização de equipamentos localizados na ARU que, pela sua idade e/ou estado de conservação, carecem igualmente de intervenções de requalificação. Por sua vez, alguns destes edifícios constituem também espaços de oportunidade, sendo por isso encarados como potenciais âncoras para os processos de revitalização social, económica e cultural que se pretende estimular na ARU. A reestruturação do Cineteatro, ainda por concluir, como revitalização de um equipamento existente, enquadra-se nesta prioridade, revitalizando a dinamização cultural.

Finalmente, promover a conformidade como contributo para a manutenção das características arquitetónicas, no que respeita a materiais, cores, equipamentos e publicidade, em todo o edificado da ARU.



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

Alexandra Faria

Na tabela seguinte procuram-se sistematizar aquelas que são as principais ações estruturantes de reabilitação urbana que se prevê venham a ser necessárias para o desenvolvimento da ORU, apresentando-se uma descrição sucinta de cada Ação, a identificação do promotor, o ponto de situação atual e o plano de execução.

DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	PROMOTOR	SITUAÇÃO	PLANO
Parque de Feiras		Público		
Cineteatro		Público	Iniciado	
Antigo Lagar		Público		
Edifício Sede da Câmara Municipal		Público	Iniciado	
Antiga Escola C+S		Público	Iniciado	
Praça de Toiros		Privado	Iniciado	
Balneários do Campo de Jogos		Público	Iniciado	
Castelo		Público		
Antigo Posto de Combustível		Privado		
Parque Maria Cristina		Público	Aguarda aprovação de candidatura	
Terreno no novo Lar		Público		
Edifício do Lar		Público		
Hotel Rural		Privado		
Turismo de Habitação		Privado		
Antigo Lagar Ferro		Privado		
Casa do Dr. Mendonça		Privado		
Espaço envolvente da Biblioteta		Público	Iniciado e suspenso	
Jardim de Infância		Público	Iniciado	
Mercado Municipal		Público	Iniciado	
Casão Municipal (Benjoim)		Público		
Antigo Picadeiro do Sr. Gião		Privado		

Prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios das respetivas entidades promotores e co-financiamentos nacionais e comunitários.



Abraão da Faria
[Signature]

Delimitação

Atendendo à dimensão do aglomerado urbano de Mourão, assim como as poucas intervenções de fundo, quer de cariz público quer de cariz privado, fez-se coincidir a delimitação da Área de Reabilitação Urbana com a linha que circunscreve todas as edificações existente, assim como os espaços urbanos vivíveis e por norma utilizáveis da vila de Mourão.

Deste modo, como mostra a planta em anexo, os limites a norte serão o Castelo, incluir-se-á a Ermida de S. Sebastião, a estrada de circunvalação, o edificado da Rua do Poço, assim como o edificado ocupado pela comunidade de etnia cigana, bairro Luís de Camões e estrada junto aos campos de jogos e feria. Englobar-se-á o edifício da Praça de Toiros. A nascente será a linha limite do edificado do loteamento do chaparrinho, bairro pré-fabricado e Barrusca. O edificado da Rua Sacadura Cabral, o Lagar e o antigo Matadouro, marcaram o limite a Sul. A Poente o limite será a antiga estrada nacional 256, o edificado do Largo das Portas S. Bento e da Estrada da Barca, terminando com o lado poente do Castelo.



Ortofotomapa da vila de Mourão com delimitação da ARU

Definição do tipo de operação de reabilitação urbana (ORU)

Atendendo aos objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARU de Mourão, a respetiva ORU deverá ser do tipo sistemática.

Nos termos do artigo 8.º, n.º 3 do RJRU, a ORU sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das



Alexander Faria

infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Embora o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU devam ser definidos posteriormente num programa estratégico de reabilitação urbana, prevê-se também que o Município de Mourão será a entidade responsável pela coordenação e gestão da operação de regeneração urbana, e que o modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora.

Prevê-se ainda que o prazo de execução da ORU de Mourão seja de 16 anos, após a sua elaboração, prorrogáveis nos termos do RJRU.

Apoios e incentivos às ações de reabilitação

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Mourão são de natureza financeira e fiscal. Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

- Redução de 80 % do valor das taxas relativas a urbanização, edificação e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução durante 3 anos de 80 % do valor das taxas relativas a ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados.

Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis devolutos e em 50% no caso de imóveis em ruínas.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios.
- Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.



Município de Mourão

www.cm-mourao.pt

Departamento de Serviços Técnicos, Administração e Sustentabilidade Social

Alexandre Farias

Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Mourão, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições, ou outras intervenções não autorizadas.

Saliente-se que, nos termos do artigo 14.º, alínea b) do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Vossas Excelências, como sempre, melhor decidirão,

Paços do Município de Mourão, 10 de junho de 2023.

O Diretor de Departamento de Serviços Técnicos,
Administração e Sustentabilidade Social

**Nelson Tomás (Diretor de
Departamento de Serviços
Técnicos, Administração e
Sustentabilidade Social)**

Assinado de forma digital por
Nelson Tomás (Diretor de
Departamento de Serviços
Técnicos, Administração e
Sustentabilidade Social)
Dados: 2023.06.10 02:44:51 +01'00'

/Nelson Tomás/