



Município de Leiria
Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2021/04/27

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Epígrafe | Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Cortes

Deliberação | Considerando que:

1. Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23-10, alterado pela Lei n.º 32, de 14-08, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9-9, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), compete às Câmaras Municipais a definição da estratégia de reabilitação urbana assumindo-a como uma componente indispensável de política das cidades;
2. De acordo com o artigo 13º do mesmo Decreto-Lei, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana;
3. O RJRU, conforme o disposto no artigo 15º, permite a aprovação da delimitação de uma ARU sem a aprovação simultânea da respetiva operação de reabilitação urbana, fixando um prazo de caducidade da ARU, de três anos, caso a respetiva operação de reabilitação urbana não venha ser aprovada;
4. A aprovação da delimitação de uma ARU é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13º do RJRU;
5. A Câmara Municipal, em 19 de março de 2019, deliberou promover a reabilitação urbana das Cortes através da delimitação de uma ARU a elaborar pelos serviços técnicos municipais, de modo a dar enquadramento às ações que se pretendem implementar no âmbito de uma ação integrada para a reabilitação do núcleo antigo das Cortes;

Apresenta-se o projeto de delimitação da ARU das Cortes, elaborado de acordo com o disposto no n.º2 do artigo 13º do RJRU, que inclui o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma, de modo a criar as condições necessárias para se poder intervir de uma forma integrada numa área 10.9 ha, correspondente a uma zona que se estende, desde a cota mais baixa, junto ao rio, até à parte alta, na envolvente da Igreja matriz, e que corresponde ao núcleo mais antigo e central das Cortes, promovendo a sua reabilitação.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto em epígrafe, ao abrigo das disposições conjugadas na alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, **deliberou por unanimidade** concordar com o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Cortes apresentado em anexo e submeter o assunto à aprovação da Assembleia Municipal, solicitando que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei supracitada.

A presente deliberação foi aprovada em minuta

Sandra Reis
TÉCNICO SUPERIOR
28-04-2021
«Assinatura Digital Certificada»

1

Anabela Graça
«VICE - PRESIDENTE»
28-04-2021
«Assinatura Digital Certificada»

2

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CORTES

Município de Leiria

Abril 2021



ÍNDICE

Introdução.....	1
1. Enquadramento da área de reabilitação urbana a delimitar.....	1
1.1 Enquadramento legal.....	1
1.2 Enquadramento urbanístico.....	2
2. Breve caracterização da área a delimitar.....	3
2.1 Enquadramento urbano.....	3
2.2. Património.....	4
2.3 Caracterização Física.....	6
2.4.Caracterização sócio-económica.....	9
3. Principais Problemas.....	11
4. Critérios subjacentes à delimitação da área de reabilitação urbana.....	11
5. Objetivos Estratégicos.....	12
6. Proposta de delimitação da área de Reabilitação Urbana das Cortes.....	12
7. Quadro de incentivos fiscais e outros apoios.....	14

ANEXOS

- I. Planta de delimitação da ARU
- II. Planta de delimitação da ARU e delimitação do espaço “ História e Património”
- III. Planta de edifícios em mau estado e em ruína

Figuras

1. Extrato da planta de ordenamento do PDM
2. Planta com os aglomerados da freguesia das Cortes
3. Igreja Matriz
4. Casa do poeta Afonso Lopes Vieira
5. Casa de José Lopes Vieira
6. Solar dos Costas/ Quinta da Cerca
7. Fonte
8. Ruína com janela manuelina
9. Vista da margem direita do rio Lis
10. Rua da Fé
11. Rua Xavier Cordeiro
12. Edifícios em ruína
13. Janelas manuelinas
14. Construções com impacto negativo na Rua Xavier Cordeiro
15. Delimitação da ARU

Quadros

1. População empregada por sector de actividade económica
2. Situação agrícola da freguesia de Cortes em 2009

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

A consolidação de uma política de cidades associada à reabilitação e revitalização das áreas urbanas centrais a partir da adaptação dos tecidos urbanos, constitui um objetivo fundamental do Município.

Leiria ocupa um lugar de destaque no panorama nacional quanto à sua história e desenvolvimento económico, tendo sido nos tempos mais recentes objeto de várias intervenções de carácter estratégico, das quais se destacam as realizadas no âmbito do Programa Polis, a que outros programas vieram dar continuidade.

A cidade possui hoje, para além da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, mais duas ARU's que abrangem grande parte da sua área consolidada.

Urge agora olhar para o restante território do concelho, onde persistem núcleos urbanos, sedes de freguesia, com uma história e identidade própria que contribuem para a valorização do território e devem ser também alvo de atenção.

Está neste caso o núcleo antigo das Cortes, que apesar do seu interesse patrimonial se encontra ameaçada pelo suposto “ progresso”, com intervenções que rompem com a escala das edificações e com o desenho dos arruamentos, fazendo desaparecer, progressivamente, os edifícios mais antigos que guardam a história do local.

Assim, tendo como base o trabalho efetuado no centro histórico de Leiria, pretende-se agora utilizar essa experiência para cada um desses núcleos, desenvolvendo uma estratégia integrada de intervenção, que crie as condições para o investimento público e privado com vista à preservação do património e identidade dos locais, num contexto de desenvolvimento e adaptação aos desafios presentes e futuros e de afirmação do Concelho de Leiria no contexto regional e nacional.

1. ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA A DELIMITAR

1.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU),¹ estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A ARU está definida na alínea b) do artigo 2º do RJRU como sendo *a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos*

¹ Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

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 delimitação de uma ARU determina que o Município faça incidir nessa área um conjunto de intervenções e investimentos que de uma forma integrada contribuam para alcançar os objectivos previamente definidos para a reabilitação desse território e preservação do seu património.

A delimitação das ARU's é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A delimitação de uma ARU, nos termos do RJRU, tem os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e IMT e
- Exige a aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio ou de plano de pormenor, no prazo de três anos, após a aprovação da delimitação da ARU.

1.2.ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

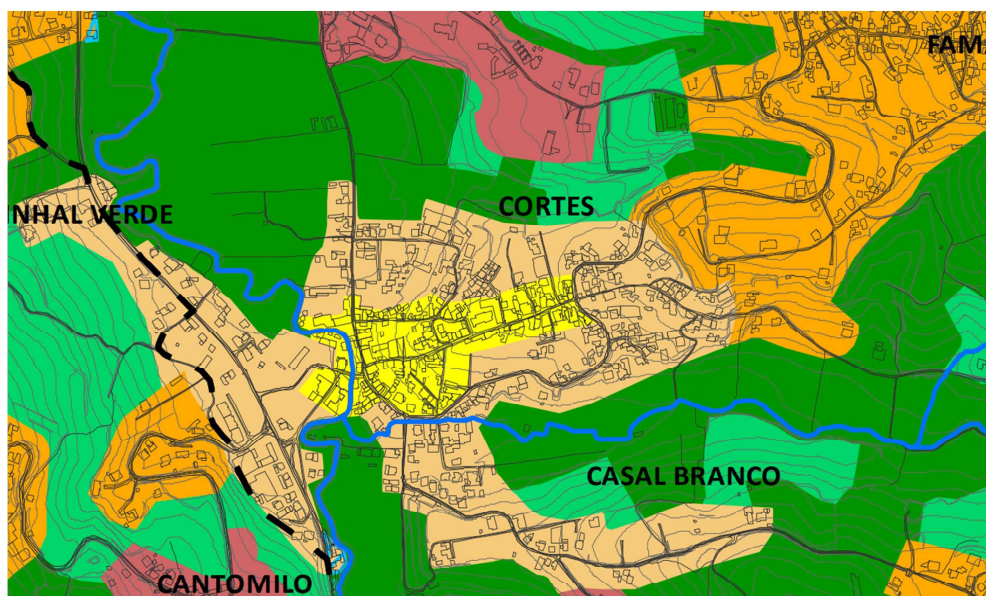


Figura 1. Extrato da planta de ordenamento do PDM

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria, publicado no Diário da República, 2ª série, de 21 de agosto de 2015- Aviso 9343/2015, na sua redação atual identificou os núcleos urbanos de algumas das freguesias, onde se inclui as Cortes, quanto à categoria do solo, como espaços centrais - *espaços que correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais*

se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas, (n.º1 do artigo 81.º) atribuindo-lhe a subcategoria de solo urbano - História e Património.

Sub-categoria História e Património: (...) A gestão urbanística destas áreas visa: a manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária (...) (alínea a) do artigo 83.º).

2. BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR

2.1 ENQUADRAMENTO URBANO

A freguesia das Cortes, criada em 1592, que passou a integrar a partir de 2013 a União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, situa-se a sul do concelho de Leiria e tem 16,33 Km² de área e cerca de 3000 habitantes².

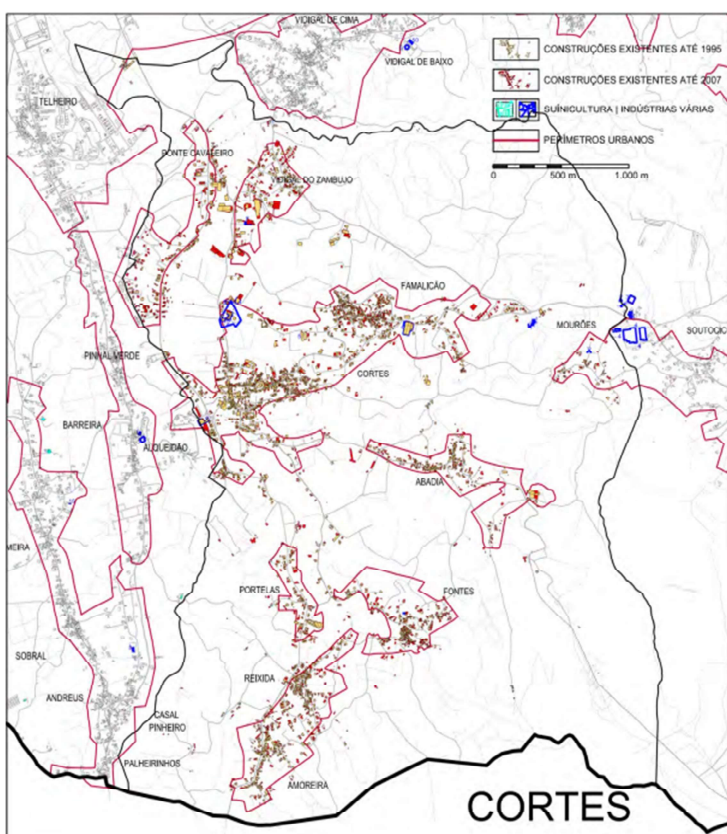


Figura 2. Planta com os aglomerados da freguesia das Cortes

² Censos de 2011



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Abril 2021

A freguesia é constituída por oito aglomerados, dos quais se destaca o de Cortes, pela sua dimensão e por ser sede da freguesia (Figura 2).

O Rio Lis nasce na freguesia, nas Fontes e atravessa-a no sentido sul/norte. O vale do rio Lis condiciona a forma dos aglomerados, que se desenvolvem de modo linear junto ao vale, com uma maior concentração urbana, sendo mais dispersos nas zonas a nascente pela inexistência de barreiras físicas.

A povoação de Cortes, cujo significado do topónimo será o de “ terras de cultura ou herdades”, é uma das mais antigas de Leiria, havendo sobre ela várias referências documentais. A primeira referência conhecida data de meados do século XIII, num pergaminho de registo de propriedades pertencentes à Ordem dos Templários. De cariz predominantemente rural, Cortes permaneceu assim até meados do século XX.

2.2.PATRIMÓNIO

A freguesia das Cortes é, no contexto do concelho e exceptuando Leiria, uma das freguesias mais ricas quanto ao património cultural e religioso.

A importância das Cortes deve-se à presença de figuras notáveis da cultura, especialmente do mundo literário, como o poeta José Marques da Cruz, António Rodrigues Cordeiro e Afonso Lopes Vieira que no século XIX a tornam conhecida a nível nacional.

De acordo com o PDM (Caracterização sócio territorial - tomo VI. Património Arquitetónico e Paisagístico), estão inventariados 25 imóveis de valor patrimonial na freguesia, nove dos quais estão localizados nas Cortes e são os seguintes:

- Igreja matriz de Nossa Senhora da Gaiola (Igreja Barroca de finais de Quinhentos, princípios de Seiscentos)
- Casa da Família Barradas (casa de Afonso Lopes Vieira)
- Casa Xavier Cordeiro
- Quinta da Cerca
- Fonte em Cortes
- Nora
- Janela Manuelina
- Junta de Freguesia de Cortes – (Solar Charters)
- Escola Primária



Figura 3. Igreja Matriz



Figura 4. Casa do poeta Afonso Lopes Vieira



Figura 5. Casa de José Lopes Vieira (primo direito do poeta Afonso Lopes Vieira)



Figura 6. Solar dos Costas/ Quinta da Cerca



Figura 7. Fonte



Figura 8. Ruína com Janela Manuelina

2.3. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

Morfologia



Figura 9. Vista da margem direita do rio Lis

O aglomerado das Cortes tem o seu núcleo mais antigo localizado junto ao rio, onde se erguem as casas senhoriais, algumas delas constituindo frentes de quintas com as suas dependências e muros de vedação em pedra. Essas edificações ladeiam antigos arruamentos ou caminhos, muito estreitos e sinuosos, hoje transformados em estradas que atravessam o aglomerado, onde a mobilidade pedonal se encontra fortemente condicionada pelo trânsito automóvel.

À cota mais alta, o aglomerado desenvolve-se em torno do largo da Igreja matriz e ao longo da Rua Nossa Senhora da Gaiola, com edificações de carácter mais popular, destacando-se o edifício da Casa-Museu Centro Cultural João Soares, antiga casa de habitação da família Soares.

A ligação das duas zonas é feita através de edificação que se estende essencialmente, ao longo de duas vias de encosta, com forte inclinação, a Rua da Fé e a Rua Xavier Cordeiro, onde ainda persistem vazios

correspondentes a quintais com os seus muros de contenção e onde pontuam, entre as habitações, alguns armazéns. A Rua da Fé, juntamente com a Rua Helena de Aboim Lopes Vieira/ Estrada da Ribeira concentram a maior parte dos edifícios em mau estado e abandonados.

Grande parte dos arruamentos ainda mantêm o seu antigo perfil, muito estreito e sinuoso, ladeado de edifícios e muros altos em pedra que conferem uma identidade própria que deve ser preservada, são exemplo disso a Rua Helena de Aboim Lopes Vieira, a Rua da Fé , a Rua Xavier Cordeiro, a Rua do Beco e a Rua do Malhão.



Figura 10. Rua da Fé



Figura 11. Rua Xavier Cordeiro

Tipologia

No núcleo junto ao rio localizam-se os edifícios mais antigos, constituídos por casas senhoriais e suas dependências, como lagares, cavalariças e armazéns, datados do século XIX, princípios do século XX. São edifícios de dois pisos, de pés direitos generosos, em que o piso térreo é muitas vezes um espaço complementar relacionado com atividades agrícolas, com vãos sobreelevados em relação aos pisos e de reduzidas dimensões e vãos de portões, geralmente em arco, ou enquadrados por pilares em pedra por onde entravam carroças e animais. A habitação situava-se no piso superior, com acesso por escadaria interna, ou externa, nesses casos com patamar alpendrado. Alguns destes solares apresentam portais com elementos decorativos pintados em ocre.

Estes edifícios destacam-se de um conjunto de construções mais modestas que são o resultado de substituições ou alterações profundas de edifícios mais antigos, a maioria com um a dois pisos.

Desses edifícios mais antigos, restam apenas algumas ruínas, onde predominam os dois pisos, de reduzido pé direito. Algumas destas construções, à semelhança de um exemplar que ainda se mantém, teriam escadas adossadas à fachada principal, para acesso ao piso superior.



Figura 12. Edifícios em ruína

A presença de duas janelas manuelinas em dois edifícios atesta a antiguidade de algumas destas construções, estando uma delas em ruína. No outro caso, a janela está completamente descontextualizada e terá sido aproveitada de um outro edifício, eventualmente da capela de N^ª Senhora do Rosário, demolida para passagem da atual estrada principal.

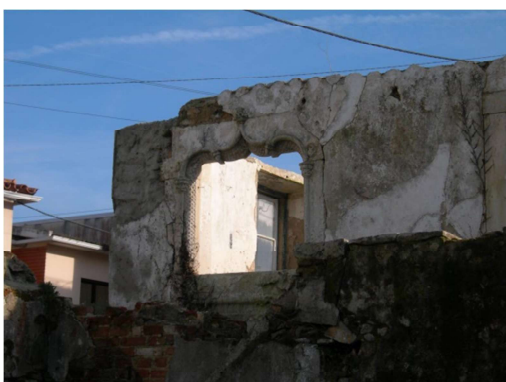


Figura 13. Janelas Manuelinas

Na parte de transição/ligação da zona junto ao rio, à parte alta junto à igreja matriz, nos dois eixos de ocupação definidos pela Rua da Fé e Rua Xavier Cordeiro, persistem edificações antigas, intercaladas por habitações unifamiliares de construção relativamente recente.

Na Rua Xavier Cordeiro, em frente à Casa-Museu, estão algumas edificações da segunda metade do século XX, com uma imagem desqualificada, com impacto negativo na envolvente da Igreja matriz e da Casa Museu



Figura 14. Construções com impacto negativo na Rua Xavier Cordeiro

Nessa zona, os edifícios têm um a dois pisos e são, na maioria, de arquitetura incaracterística, a maior parte deles são recentes ou resultaram da transformação de edifícios mais antigos.

2.4. CARACTERIZAÇÃO SÓCIO- ECONÓMICA

População

A freguesia apresenta uma população residente de aproximadamente 3000 habitantes, com uma percentagem de jovens, menores de 14 anos, de 13,3%, e uma percentagem de idosos de 18,5%, o que revela uma tendência para o envelhecimento, acompanhando o panorama nacional.

Alojamento

A freguesia de Cortes tem 1424 edifícios, sendo a maioria residenciais (99.2%), com 1494 alojamentos, dos quais apenas 1,8% são colectivos, encontrando-se 9,1% vagos que devem corresponder às edificações mais antigas ou ligadas às atividades rurais e que foram sendo paulatinamente abandonadas.

No que diz respeito ao estacionamento, 16.9% dos alojamentos não possuem lugares de estacionamento ou garagens

Actividades económicas

Grande parte da população empregada da freguesia das Cortes está afectada ao sector terciário (65.9%), desenvolvendo a sua actividade fora da freguesia, o que se deve à proximidade da cidade de Leiria que constitui o principal polo administrativo e comercial do concelho.



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Abril 2021

Quadro1. População empregada por sector de actividade económica, 2011 ³

Freguesia Cortes	Total	Primário		Secundário		Terciário	
		nº absoluto	% em linha	nº absoluto	% em linha	nº absoluto	% em linha
	1344	24	1.8	434	32.3	886	65.9

Grande parte das atividades económicas da freguesia estão ainda relacionadas com a agricultura e pecuária, havendo 210 ha de terrenos agricultados, a maior parte propriedade de quem os explora, conforme demonstra o quadro 2.

Quadro 2. Situação agrícola da freguesia de Cortes em 2009

Freguesia Cortes	SAU	SAU Por Conta Própria	SAU Arrendamento	SAU Outras formas	População Agrícola familiar
	210 ha	190 ha	17 ha	3 ha	286

SAU - Superfície Agrícola Utilizada

Para além do sector primário, destacam-se os serviços e as indústrias de transformação e conservação.

A norte da freguesia, na proximidade da cidade de Leiria, localiza-se uma pequena zona industrial que, juntamente com a parte industrial da Barreira, constitui uma unidade com 26,95 ha, identificada no PDM.

Equipamentos

Quanto aos equipamentos educativos públicos, a Freguesia das Cortes possui dois jardins de infância e duas escolas EB1 (1º ciclo) pertencentes ao território educativo da Barreira, que tem como escola nuclear a EB 2,3 José Saraiva.

No que diz respeito ao desporto, Cortes possui um campo de futebol de 11, um pequeno campo de jogos e dois pavilhões polidesportivos.

Na área da saúde a freguesia possui uma extensão de Saúde e uma farmácia.

Na área da assistência social, a freguesia possui um centro de dia e dois lares de idosos, sendo um deles privado.

Quanto à actividade sociocultural, existem três associações, destacando-se a Casa Museu da Fundação Mário Soares, que é um polo importante de promoção de atividades culturais com uma influência que ultrapassa a área da freguesia.

Quanto aos equipamentos religiosos, a freguesia possui a igreja matriz, nas Cortes e cinco capelas.

³ PDM – Estudos de caracterização

3. PRINCIPAIS PROBLEMAS

A povoação de Cortes foi recentemente objeto de uma intervenção no espaço público que melhorou significativamente o acesso ao núcleo urbano e à sua zona central constituída pelo Largo José Marques da Cruz. No entanto, persistem vários problemas, tanto no espaço público, como no edificado aos quais é necessário dar resposta adequada que permita a reabilitação do aglomerado e a salvaguarda do seu património e identidade e que a seguir se discriminam:

- O impacto do edifício da Moagem Leiriense no aglomerado urbano e na relação deste com o rio;
- A degradação e abandono de alguns edifícios;
- A falta de enquadramento do edificado envolvente à igreja a norte e a nascente;
- A descaracterização urbana com as alterações de alinhamentos e o aparecimento de novas construções sem relacionamento com as preexistentes;
- A conflitualidade entre a circulação automóvel e a mobilidade pedonal;
- A descaracterização dos edifícios antigos de interesse patrimonial com implicações na perda de identidade do núcleo urbano.
- A falta de espaços verdes

4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Para a delimitação da área de reabilitação (ARU) das Cortes partiu-se dos limites estabelecidos no PDM para a zona identificada, quanto à categoria de solo, como Espaço Central – História e Património, por se considerar que se trata de uma zona que apesar de alterada, mantém ainda uma considerável riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico.

Relativamente à zona definida pelo PDM, enquanto classificação do solo, como História e Património, optou-se por incluir a norte, uma pequena zona junto à Rua do Malhão de modo a abranger a totalidade da parte mais antiga desse arruamento e a sul, na Estrada Principal, um edifício antigo, em mau estado. Procedeu-se ainda à inclusão da restante parte da parcela pertencente ao município de Leiria onde atualmente se efetua o mercado, incluindo igualmente a totalidade da parcela do edifício da Moagem para permitir que as intervenções futuras estejam de acordo com o limite cadastral e ainda o Largo José Marques da Cruz por constituir atualmente a principal entrada das Cortes. Estas alterações estão indicadas na planta do anexo II.

Para além dessas alterações, procedeu-se a algumas rectificações do limite da área “História e Património” de acordo com a implantação das edificações e extremas dos logradouros.

5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Pretende-se como objetivo estratégico reabilitar o núcleo central das Cortes, preservando a sua qualidade arquitetónica e morfológica, potenciando a sua relação com o rio, promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência e reforçar o seu papel como centro urbano da freguesia.

Para se atingir esse objetivo estratégico foram definidos os seguintes objectivos específicos:

- Requalificar o espaço público, minimizando o impacto da estrada principal que atravessa o núcleo central;
- Potenciar a relação do rio e das suas margens com o núcleo urbano, valorizando a frente ribeirinha;
- Promover a criação e preservação de espaços verdes;
- Melhorar a mobilidade pedonal;
- Reabilitar e requalificar o edificado preservando os edifícios mais antigos com valor patrimonial;
- Minimizar o impacto das edificações desqualificadas;
- Requalificar o Largo da Igreja;
- Regularizar as novas intervenções no edificado promovendo a acessibilidade universal e ecoeficiência.

6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS CORTES

De acordo com os pressupostos mencionados no ponto 4, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana das Cortes de acordo com o seguinte:

A Norte – Limite pela extrema do terreno pertencente à Câmara Municipal de Leiria, onde está implantado o pavilhão desportivo, seguindo pelo tardo das antigas instalações do Posto Médico no largo da antiga Cooperativa Agrícola, continuando pelo tardo das edificações do frente oeste da Estrada da Ribeira, da frente norte da Rua da Fé e da frente este da Rua do Malhão (até à sua inflexão), com seguimento pelo limite das edificações que confinam com o troço superior da Rua da Fé e com o Largo da Igreja Paroquial, continuando pelo limite das edificações até à Estrada Principal.

A Este – Limite pela Estrada Principal.

A Sul – Limite definido pelo tardo das edificações da Rua Nossa Senhora da Gaiola, seguindo pela extrema dos jardins da Casa-Museu João Soares e retomando como limite a Estrada Principal, envolvendo algumas edificações que confrontam com essa via e seguindo pelo tardo dos edifícios da Travessa do Lis e pelo rio, até à Rua da Filarmónica.

A Oeste – Limite pela Rua da Filarmónica e N356-2.



Figura 15. Delimitação da ARU

7. QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS E OUTROS APOIOS

Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Cortes e de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o Município de Leiria está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI - imposto municipal sobre imóveis e o IMT – imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis nos termos da legislação aplicável.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- **Isenção** por um período de três anos para os imóveis reabilitados, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos para os imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou para habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- **Minoração** da taxa nos termos do previsto no EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais – n.º 6 do artigo 112º do CIMI (Lei 114/2017, de 29 de dezembro).

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis

- **Isenção** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respectivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- **Isenção** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, afeto também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF).
- As **Taxas** pela avaliação do estado de conservação dos imóveis para efeitos de benefícios fiscais são reduzidas a metade (alínea d) do n.º 2 do artigo 45º do EBF)

Outros Benefícios Fiscais

IVA - Taxa reduzida do imposto de valor acrescentado para as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizadas na ARU (ponto 2.23 da lista I do Código do IVA);



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DAS CORTES**
Abril 2021

IRS – São dedutíveis à colecta, em sede de IRS - Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares - até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis localizados na ARU - (n.º 4 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais-EBF);

Mais-valias - As mais-valias decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados, localizados na ARU e recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação urbana, são tributados à taxa reduzida de 5% (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

Apoios e incentivos Municipais

- **Minoração do IMI** para os prédios localizados na ARU, excluindo os que se encontrem devolutos, em ruínas ou degradados (n.º 6 do artigo 112º do CIMI)
- **Dispensa de taxas** de operações urbanísticas;
- **Acompanhamento dos Projetos** de reabilitação urbana, na fase de elaboração, licenciamento e execução.

Para além dos incentivos e apoios descritos, estão contempladas mais duas medidas destinadas a promover a intervenção dos edifícios devolutos e/ou degradados que penalizam os respetivos proprietários e demais titulares de direitos, incentivando-os a agirem, quer através da intervenção nos imóveis, quer através da sua venda:

- **Majoração do IMI** - Imposto sobre Imóveis), de **prédios devolutos ou em ruínas** conforme previsto no n.º 3 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
- **Majoração do IMI** - Imposto sobre Imóveis de **prédios degradados** conforme previsto no n.º 8 do artigo 112º do CIMI.

DPGU

Abril 2021

ANEXOS

359/21 - 23-04-202N



Sistema de coordenadas: ETRS 1989 Portugal TM/06

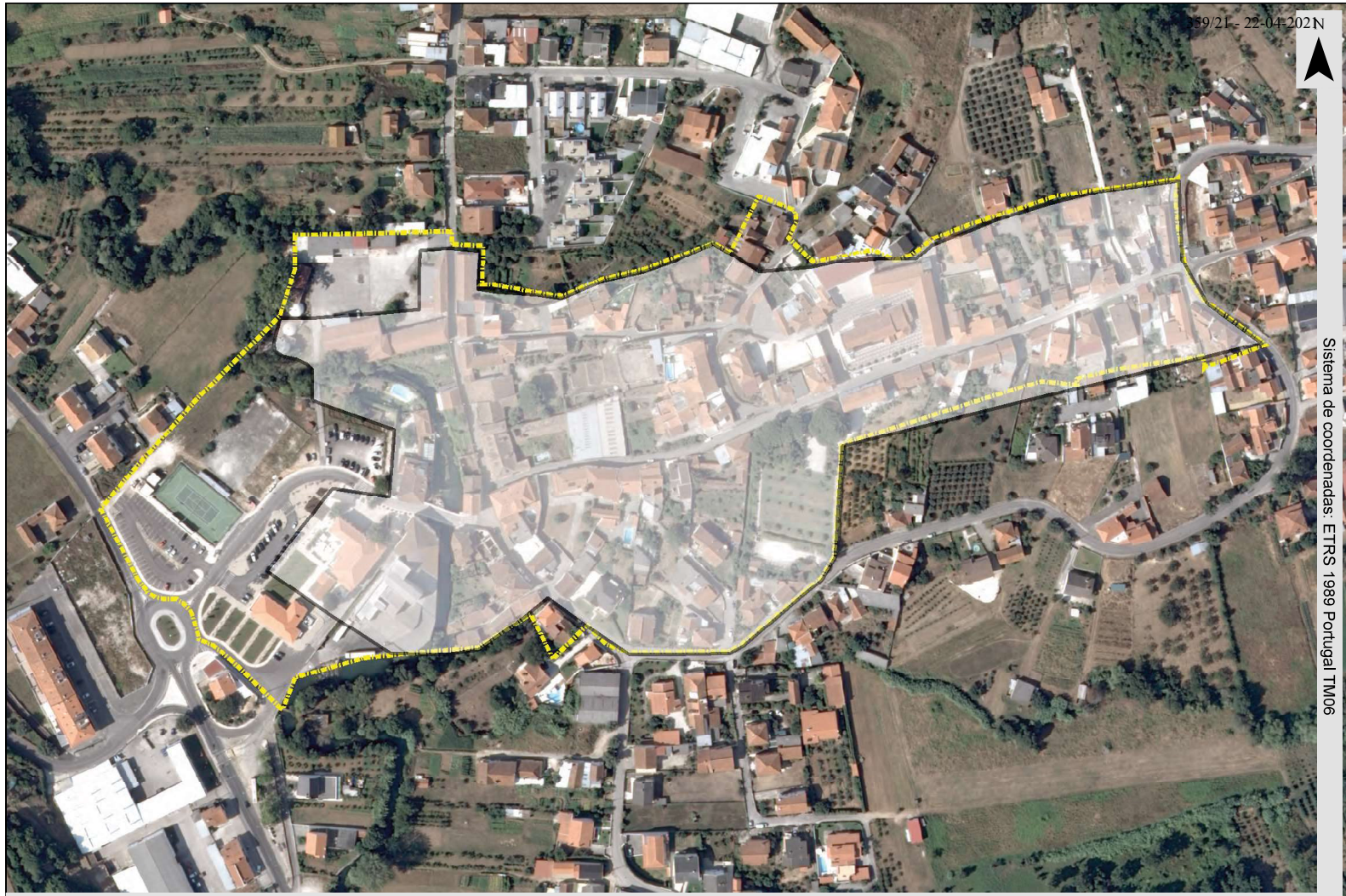


ANEXO I - Delimitação da ARU



Área de Reabilitação Urbana das Cortes

Escala 1:2 500



ANEXO II - Delimitação da ARU e a delimitação do espaço " História e Património"



Área de Reabilitação Urbana das Cortes



História e património

Escala 1:2 500



ANEXO III - Edifícios em mau estado e em ruína

 Ruína  Mau estado

Escala 1:2 500