



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

## **ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

**ÁREA EMPRESARIAL DA PEDRULHA**

**ÁREA EMPRESARIAL DE CERNACHE**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO**

**Agosto 2021**



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### ÍNDICE

<b>I. introdução</b>	2
<b>II. Memória descritiva e justificativa</b>	5
II.1. Introdução	5
II.2. Enquadramento legal	6
II.3. Delimitação das ARU	8
II.3.1. Critérios subjacentes à delimitação	8
II.3.2. Objetivos estratégicos prosseguir	8
II.3.3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal	9
II.3.4. Descrição sintéticas das áreas empresariais da Pedrulha e de Cernache	10
II.3.4.1. Área empresarial da Pedrulha	10
II.3.4.2. Área empresarial de Cernache	13
II.3.5. Entidade gestora	14
II.3.6. Tipologia das operações de reabilitação urbana	14
<b>III. Quadro dos benefícios fiscais</b>	14
III.1. Imposto municipal sobre imóveis (IMI) e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)	15
III.2. Imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS)	16
III.3. Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)	17
III.4. Quando síntese	17
III.5. Taxas municipais	19
<b>IV. Plantas com a delimitação das ARU propostas</b>	20
ARU “Área empresarial da Pedrulha	21
ARU “Área empresarial de Cernache”	22
<b>V. Conclusão</b>	23



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### I. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia o **projeto de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache** elaborado em conformidade com os pressupostos estabelecidos no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 13/2012, de 14 de agosto).

Antes de avançar para os conteúdos específicos do **projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache**, importa referir que este processo se enquadra na estratégia municipal de reabilitação urbana, à qual tem correspondido um dinamismo relevante de natureza privada (reabilitação do edificado) e pública (requalificação do espaço público, de equipamentos e infraestruturas).

Esta dinâmica municipal de reabilitação urbana, tem como principais marcos:

- Aprovação, em 27 de dezembro de 2012 pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de 5 de novembro de 2012, da delimitação da **ARU Coimbra Alta** delimitada em instrumento próprio, para execução de uma operação de reabilitação urbana simples e respetiva estratégia de reabilitação urbana (publicada na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 4075/2013, de 24 de abril);
- Aprovação em 2 de abril de 2013 pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de 18 de março de 2013, da delimitação das **ARU Coimbra Baixa e Coimbra Rio**, bem como dos programas estratégicos das respetivas operações de reabilitação através de instrumento próprio (publicada na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 5565/2013, de 20 de março);
- Aprovação, em 10 de outubro de 2018 pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de 10 de setembro de 2018, da delimitação da **ARU Coimbra Universidade/Sereia** (publicada na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 17131/2018, de 26 de novembro);
- Aprovação, em 27 de dezembro de 2019 pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal de 9 de dezembro de 2019, da delimitação da **ARU Coimbra Santa**



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

**Clara** (publicada na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 3764/2020, de 4 de março).

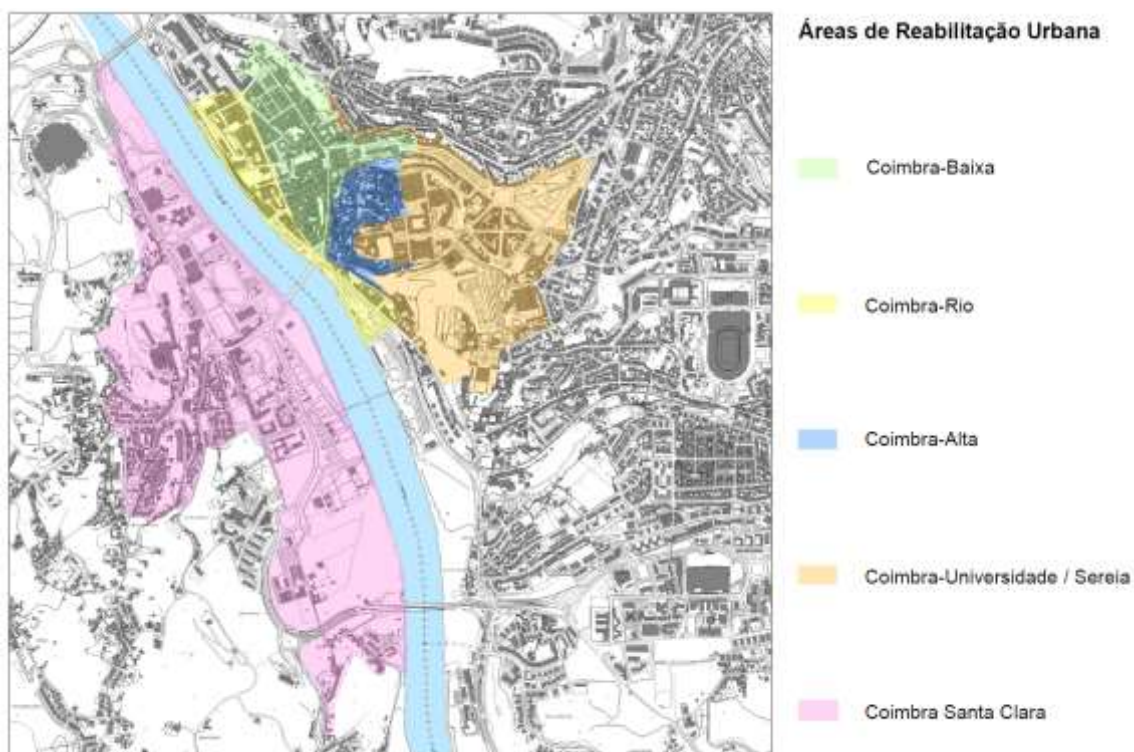


Figura 1 - Áreas de Reabilitação Urbana existentes

Sendo evidente e consensual a dinâmica recente de revitalização económica e de requalificação urbana destes territórios, a Câmara Municipal considera, agora, fulcral estender esta mesma dinâmica aos espaços de atividades económicas do município, como tal definidos no Plano Diretor Municipal. Neste contexto foram considerados como prioritários os espaços mais antigos e que apresentam um evidente estado de degradação, nomeadamente ao nível do edificado, ao mesmo tempo que apresentam área disponível para a localização/expansão de empresas: **a área industrial da Pedrulha e área industrial de Cernache, a poente do IC2.**

Neste sentido, o presente documento que, como já referido, dá forma ao projeto de delimitação das **ARU da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache** integra, de acordo com o n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, os seguintes elementos:

- **Memória descritiva e justificativa**, incluindo os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos a prosseguir;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- **Plantas com a delimitação das áreas abrangidas;**
- **Quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### II. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

#### II.1. INTRODUÇÃO

A criação de condições para fomentar o potencial económico do Município de Coimbra é uma das linhas de força em que assenta a estratégia de desenvolvimento territorial definida no Plano Diretor Municipal (PDM) e que se articula diretamente com as questões da competitividade e empreendedorismo e com a capacidade de mobilizar investimento privado e fomentar dinâmicas que impulsionem os indicadores económicos, principalmente a oferta de emprego.

Para a concretização da estratégia definida, o PDM delimitou um vasto conjunto de áreas para o acolhimento dedicado de atividades económicas – novas áreas e áreas já existentes, sendo que em algumas destas últimas, a existência quer de espaços vazios quer de estruturas construídas abandonadas ou obsoletas, gera um impacto negativo no ambiente urbano empresarial. A dinamização e implementação de ações e medidas que visem qualificar estas áreas irá, por certo, não só inverter a tendência de abandono, como resultar num aumento da sua procura e competitividade.

Neste sentido e tendo presente os objetivos estratégicos em que assenta aquela estratégia de desenvolvimento territorial, nomeadamente os objetivos *“Densificar a base económica e criativa do território”* e *“Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação”* a Câmara Municipal deliberou, na sua reunião de 16 agosto de 2021, promover a reabilitação urbana de áreas definidas em PDM como *“espaços de atividades económicas”* através da delimitação de Áreas Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) e iniciar o procedimento de delimitação de duas ARU em espaços de atividades económicas:

- A área empresarial da Pedrulha, a poente do IC2, localizada na União de Freguesias de Coimbra e na União de Freguesias de Eiras e São Paulo de Frades;
- A área empresarial de Cernache, a poente do IC2, localizada na freguesia de Cernache.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

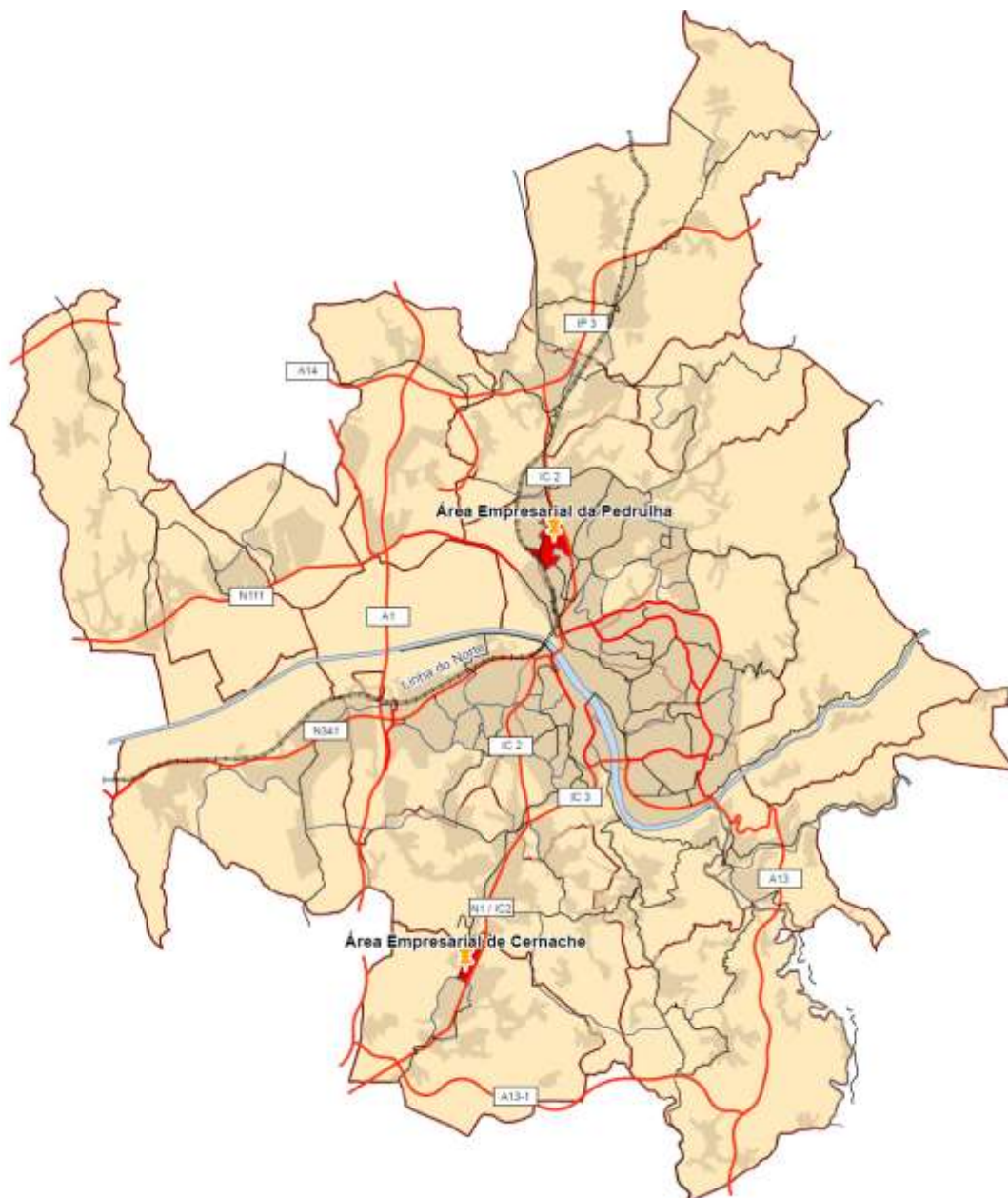


Figura 2 – Localização das Áreas Empresariais da Pedrulha e de Cernache

### II.2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 24 de agosto.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

De acordo com aquele diploma legal, uma área de reabilitação urbana (ARU) consiste numa *“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 operação de reabilitação urbana (ORU) corresponde a um *“conjunto articulado de intervenções que, de uma forma articulada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área”*. A cada ARU corresponde uma ORU.

Ainda de acordo com o RJUR, **os municípios podem optar pela realização de uma ORU simples ou sistemática**, sendo cada uma enquadrada por instrumentos de programação distintos: **Estratégia de Reabilitação Urbana (ORU simples)** ou **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (ORU sistemática)**. Uma ORU simples *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”*; uma ORU sistemática *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das 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”*.

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012, de 24 de agosto, veio permitir aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de forma faseada: **numa primeira fase, aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU** a desenvolver nessa área, impondo, no entanto, **que a não aprovação da ORU no prazo de 3 anos implica a caducidade da delimitação da ARU**.

A Câmara Municipal ao optar por este procedimento faseado, tem, assim, 3 anos para aprovar as respetivas operações de reabilitação urbana, sob pena de caducidade da delimitação das ARU.

A aprovação da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, sendo que a delimitação de uma ARU:





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- Obriga à definição pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios fiscais e financeiros à reabilitação urbana nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

### **II.3. DELIMITAÇÃO DAS ARU**

#### **II.3.1. Critérios subjacentes à delimitação**

Identificam-se um conjunto de 4 critérios que fundamentam a delimitação física proposta para as ARU da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache:

1. Classificação das áreas como “espaços de atividades económicas” no PDM;
2. Localização territorial e estratégica, ao longo do IC2;
3. Existência quer de espaços vazios quer de estruturas degradadas ou obsoletas, que geram um impacto negativo no ambiente urbano empresarial, mas também oportunidades para acolher unidades empresariais que respondam à nova economia;
4. Dinâmicas de procura para a localização de novas unidades empresariais.

#### **II.3.2. Objetivos estratégicos a prosseguir**

No atual quadro das áreas de localização empresarial, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constitui uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos definidos no RJUR e nas especificidades das áreas em causa. Assim, as presentes ARU visam:

- Assegurar a reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado para reocupação com atividade e incentivar a utilização de espaços sem ocupação;
- Criar condições favoráveis à captação de novas unidades empresariais competitivas e diversificação da economia;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- Dinamizar o mercado de trabalho, gerar novos postos de trabalho e reduzir a taxa de desemprego;
- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
- Fomentar o desenvolvimento económico sustentável do município, na ótica da inovação industrial e empresarial;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Possibilitar a formação e rentabilização de sinergias entre empresas e instituições em nome de uma resposta mais global e completa aos desafios que se deparam às empresas;
- Criar e requalificar todas as condições infraestruturais de apoio à atividade económica e empresarial, sejam básicas ou tecnológicas;
- Requalificar o espaço público.

### **II.3.3. Enquadramento no Plano Diretor Municipal**

O Plano Diretor Municipal que, estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para a área do município, define como principais linhas de força seis objetivos estratégicos:

1. Reforçar o potencial geoestratégico de Coimbra;
2. Densificar a base económica e criativa do município;
3. Promover o património, a cultura e o turismo;
4. Reforçar a coesão social e a equidade territorial;
5. Afirmar a qualidade urbano-ambiental do território e a salvaguarda dos recursos naturais;
6. Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

A estes objetivos estão associados vetores de intervenção, como é o caso do vetor “Empreendedorismo e inovação” que integra a macro ação “promoção empresarial” que tem associado um conjunto de objetivos:

- A densificação do município com unidades empresariais, devendo acentuar-se o papel das tecnologias, das indústrias e serviços ligados à saúde, bem como as indústrias criativas e culturais;
- A captação de unidades âncora com a dupla função de servirem de apoio ao desenvolvimento de um cluster económico forte e à constituição de uma imagem para Coimbra enquanto espaço dinâmico, tecnologicamente avançado e com atividade empresarial promotora da fixação de pessoas;

e de ações, como é o caso da requalificação das zonas industriais mais antigas, nomeadamente da zona industrial da Pedrulha.

Pode-se, assim, afirmar que a delimitação das ARU da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache, bem como os objetivos estratégicos definidos, estão articulados com as principais linhas de força e diretrizes definidas no Plano Diretor Municipal.

### **II.3.4. Descrição sintética das áreas empresariais da Pedrulha e de Cernache**

#### **II.3.4.1. Área empresarial da Pedrulha**

A área empresarial da Pedrulha, com aproximadamente 67,6 hectares, localizada na União de Freguesias de Coimbra e na União das Freguesias de Eiras e São Paulo de Frades, teve a sua origem nos anos 20 do século passado, com a instalação da Sociedade de Cerâmicas Lusitânia, mais tarde Cerâmicas Lufapo, a qual estimulou a fixação naquela área de outras unidades fabris.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Figura 3 – Área Empresarial da Pedrulha

A atual situação é fortemente marcada pela presença de antigos edifícios industriais devolutos, de que são exemplos relevantes as instalações das Cerâmicas Estaco ou das Fábricas Triunfo (bolachas e rações).





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Subsiste, no entanto, ainda alguma atividade empresarial, de onde se destacam a Plural – Cooperativa Farmacêutica que deu, recentemente, nova vida à antiga Fábrica da Sociedade de Cervejas de Coimbra e a SRAM, empresa ligada ao fabrico de componentes para bicicletas.



A maioria das empresas instaladas está associada à armazenagem, muitas vezes com venda direta ao público, destacando-se também as atividades ligadas ao ramo automóvel (exposição de veículos e serviços de oficina). Refira-se a existência de um núcleo residencial, frágil e descaracterizado, localizado ao longo da Rua do Alto da Relvinha, bem como de alguns



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

equipamentos/serviços públicos relevantes, como Piscinas Municipais Rui Abreu e o Centro de Emprego e Formação Profissional de Coimbra.

Relativamente ao espaço público, identifica-se a necessidade de intervenção, nomeadamente ao nível dos arruamentos e infraestruturas.

A acessibilidade a esta área empresarial é garantida pelo IC2 (Nó da Pedrulha) e pela antiga EN1, sendo servida pelos serviços municipalizados de transportes urbanos de Coimbra (SMTUC).

### **II.3.4.2. Área empresarial de Cernache**

A área empresarial de Cernache, que abrange aproximadamente 22,6 hectares, localiza-se na Freguesia de Cernache, a sul da cidade de Coimbra, entre o antigo traçado da EN1 e o atual traçado (IC2).



Figura 4 – Área Empresarial de Cernache

Para além de empresas em funcionamento, ligadas essencialmente à indústria alimentar e à comercialização de mobiliário e de caravanas automóveis, existem edificações abandonadas e em elevado estado de degradação a necessitar de intervenções de reabilitação e/ou requalificação com vista à sua conservação, beneficiação e adaptação às exigências atuais, bem como alguns terrenos sem qualquer ocupação ou edificação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



Relativamente ao espaço público, que se limita aos arruamentos de acesso, identifica-se a necessidade de alguma intervenção, nomeadamente ao nível da pavimentação e construção de passeios.

A acessibilidade a esta área é feita diretamente a partir da antiga EN1 e através de um caminho paralelo ao atual traçado da EN 1/IC2, que liga dois nós desnivelados localizados nos extremos norte e sul, sendo, de igual modo servida pelos serviços municipalizados de transportes urbanos de Coimbra (SMTUC).

### **II.3.5. Entidade gestora**

A entidade gestora das ARU da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache será o município.

### **II.3.6. Tipologia das Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**

As ORU das Áreas Empresarias da Pedrulha e de Cernache devem ocorrer na forma de ORU Simples, pressupondo-se uma intervenção integrada de reabilitação dirigida principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, e serem aprovadas através de instrumento próprio – Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).

## **III. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS**

Para além das possibilidades que a aprovação de áreas de reabilitação urbana abre em termos de acesso a financiamentos, nomeadamente ao IFRRU (Instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas) para entidades públicas e particulares, importa destacar, entre múltiplas vantagens, um conjunto de incentivos fiscais e financeiros aplicáveis a prédios urbanos ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de reabilitação.



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

As alterações que vierem a verificar-se à legislação relacionada com benefícios e incentivos fiscais são aplicáveis às ARU da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache com as devidas adaptações.

### **III.1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)**

Os prédios urbanos ou frações autónomas, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 19 de julho);
- Em consequência das intervenções de reabilitação, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do Decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro;

beneficiam dos seguintes incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)<sup>1</sup>:

- **Isenção de IMI** por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação podendo ser renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- **Isenção de IMT** nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data da aquisição;
- **Isenção de IMT** na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação





## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

### III.2. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

O artigo 71.º do EBF estabelece, igualmente, alguns incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de IRS:

- **Dedução à coleta**, até ao limite de 500 €, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - . Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
  - . Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- **Tributação à taxa autónoma de 5%** das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção no imóvel;
- **Tributação à taxa de 5%** dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, quando sejam decorrentes de arrendamento de:
  - . Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - . Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

Para efeitos de aplicação do artigo 71.º do EBF, considera-se:

- a) “Ações de reabilitação urbana” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal com definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
  - . Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
  - . Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre o valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- b) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

### III.3. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

A alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA acrescenta, aos incentivos fiscais atrás explanados, a aplicação da **taxa de 6%** em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico (RJUR), realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais.

### III.4. QUADRO SÍNTESE DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS			
Imposto	Benefício/Incentivo	Requisitos / Condições	Enquadramento legal
<b>IMI</b>	<b>Isenção por 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, <b>podendo ser renovado por + 5 anos</b> no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente	. Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro; c) O reconhecimento da intervenção de reabilitação seja requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.	EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alínea a), n.º 4 e n.º 6
<b>IMT</b>	<b>Isenção:</b> . nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data da aquisição . na primeira transmissão, subsequente à	Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do Decreto-lei n.º 95/2019, de 18 de julho; b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica	EBF, artigo 45.º, n.º 1, n.º 2, alíneas b) e c), n.º 4 e n.º 6



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

BENEFÍCIOS FISCAIS			
Imposto	Benefício/Incentivo	Requisitos / Condições	Enquadramento legal
	intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação própria ou a habitação própria e permanente	aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; c) O reconhecimento da intervenção de reabilitação seja requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.	
IRS	<b>Dedução à coleta, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:</b> · Imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação · Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação	· Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início; ou Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este de destine a arrendamento para habitação permanente	EBF, artigo 71.º, n.º 4, alínea a), n.º 18.º, n.º 23 e n.º 24.º
	<b>Tributação à taxa autónoma de 5 %</b> , das mais valias auferidas decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção do imóvel	Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início; ou Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este de destine a arrendamento para habitação permanente	EBF, artigo 71.º, n.º 5, n.º 23.º e n.º 24.º
	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos</b> , quando sejam inteiramente decorrentes de: · imóveis recuperados nos termos das respetivas	Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do seu início; ou Um nível de conservação mínimo “bom” em resultado das obras realizadas nos 4 anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos,	EBF, artigo 71.º, n.º 7.º, n.º 23.º e n.º 24.º



## CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

BENEFÍCIOS FISCAIS			
Imposto	Benefício/Incentivo	Requisitos / Condições	Enquadramento legal
	estratégias de reabilitação . imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação	a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este de destine a arrendamento para habitação permanente	
<b>IVA</b>	<b>Taxa a 6%</b>	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	Código do IVA, artigo 18.º e Lista I, verba 2.23. anexa ao Código

### III.5. TAXAS MUNICIPAIS

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (Taxas e compensações urbanísticas de Coimbra) – RMUE, aprovado pela Assembleia Municipal na sua reunião ordinária de 23 de junho de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de 17 de abril de 2017, e publicado no Diário da República. 2.ª série – Nº 140 – 21 de julho de 2017, através do Regulamento n.º 381/2017, prevê no artigo 92.º: a redução do pagamento das seguintes taxas para operações urbanísticas de reabilitação de edifícios e frações:

- **Em 85%** do pagamento de taxas e compensações que abrange as parcelas correspondentes à contraprestação pelas infraestruturas, pelo impacto ambiental e pelas cedências de terrenos, identificadas na Tabela de Taxas e compensações Urbanísticas como parcelas A+F;
- **Em 50%** das taxas relativas à ocupação da via pública;

São ainda **reduzidas em 50%** as taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, dos prédios urbanos ou frações autónomas, a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

#### **IV. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DAS ARU PROPOSTAS**



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA





 <b>COIMBRA</b>		
<b>Departamento de Planeamento e Estudos Estratégicos</b> Divisão de Planeamento Territorial   Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos		
Elaborou: Carlos Duarte	<b>Área de Reabilitação Urbana da Área Empresarial da Pedrulha</b> Proposta de delimitação	 escala: 1:10000 agosto 2021



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA



 <p>CÂMARA MUNICIPAL COIMBRA</p>	<p>Departamento de Planeamento e Estudos Estratégicos Divisão de Planeamento Territorial   Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos</p>	
<p>Elaborou: Carlos Duarte</p>	<p><b>Área de Reabilitação Urbana da Área Empresarial de Cernache</b> Proposta de delimitação</p>	 <p>escala: 1:10000 agosto 2021</p>



## C Â M A R A M U N I C I P A L D E C O I M B R A

### **V. CONCLUSÃO**

O presente projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) da Área Empresarial da Pedrulha e da Área Empresarial de Cernache, dando continuidade à estratégia de reabilitação urbana há muito encetada pelo Município de Coimbra, não deixa de ser um marco importante dessa estratégia ao intervir agora nas áreas dedicadas à localização de atividades económicas, designadas como “Espaços de atividades económicas” no Plano Diretor Municipal.

Este projeto visa, assim, promover a reabilitação e regeneração urbana de dois espaços de atividades económicas definidos em PDM, localizadas ao longo do IC2, em que a existência quer de espaços vazios quer de estruturas construídas abandonadas ou obsoletas, gera um impacto negativo no ambiente urbano empresarial.

A materialização de ações e medidas que visem qualificar aquelas áreas, bem como aumentar o seu (bom) desempenho e potenciar a rentabilização e associação de investimentos e sinergias, irá contribuir decisivamente para a melhoria da competitividade da economia e para a geração de riqueza para as comunidades locais.

Rui Campino

Carlos Duarte

(Chefe da Divisão de Planeamento Territorial)

(Chefe da Divisão de Estudos e Projetos Estratégicos)