

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – RAPOULA DO CÔA



[MARÇO 2026]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS.....	3
2. CONTEXTO TERRITORIAL.....	4
2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL.....	4
2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	7
3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU.....	10
4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RAPOULA DO CÔA.....	10
4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO.....	10
4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	13
4.3 OBJETIVOS A PROSEGUIR.....	14
5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	16
5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	18

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – RAPOULA DO CÔA

1. INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

A Câmara Municipal do Sabugal tem vindo a promover um conjunto de iniciativas que visam a recuperação de espaços públicos e a reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, no quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho, do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Consciente da importância do território enquanto recurso vital para o desenvolvimento sustentável e integrado, a Câmara Municipal pretende desenvolver instrumentos de suporte a processos de revitalização urbana de iniciativa pública e/ou privada.

O presente relatório é o resultado da **delimitação da ARU de Rapoula do Côa** identificando e caracterizando a área de intervenção proposta, em cumprimento com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social, que, no seu conjunto, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos. Estes aspetos foram identificados no âmbito do trabalho de campo que possibilitou o reconhecimento detalhado do território.

No seguimento dos objetivos elencados em anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, pretende o município do Sabugal conceber ações mais integradas e alargadas ao nível do concelho, criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional, implementando uma política de reforço da competitividade urbana no concelho do Sabugal, que se traduz na criação e na valorização das condições que permitam a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham a garantir a eficiência da base produtiva urbana enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional.

Neste contexto, intervir passa por valorizar os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente.

Assim, o objetivo principal será sempre impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

Este documento consubstancia a memória descritiva e justificativa que alicerça a formalização da **ARU de Rapoula do Côa**, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir, explicitando os critérios subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado por RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro com as ulteriores alterações, determinou a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana convergem os objetivos de requalificação e revitalização das aldeias, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo, nas suas mais diversas dimensões: económica, social e ambiental.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL

Rapoula do Côa é um aglomerado do concelho do Sabugal, situando-se este na região Centro e integrando a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso. O concelho confina a norte com o concelho de Almeida, a este com Espanha, a sul com o concelho de Penamacor, a sudoeste com o concelho do Fundão, a oeste com o concelho de Belmonte e a noroeste com o concelho da Guarda. Ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas; UF do Sabugal e Aldeia de Santo António; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; Casteleiro; Cerdeira do Côa; Foios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; **Rapoula do Côa**; Rebolosa; Rendo; Sortelha; Souto; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro.

No respeitante às acessibilidades, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho, mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram a ligação à Guarda (38km/40min), Penamacor (39km/40min) e a Belmonte (36km/41min), respetivamente; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso).

O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação de Cerdeira do Côa (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda – Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.

Igualmente, o Plano Estratégico do Sabugal - 2035 (PES), identifica a QUALIFICAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS TERRITORIAIS como um dos projetos estruturantes, assente no reconhecimento da importância do património edificado enquanto fator de desenvolvimento e de atratividade do Concelho, salientando que o processo de renovação dos diversos aglomerados tem vindo a registar um forte incremento:

- a nível municipal, com a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (em Aldeia Velha, Cerdeira, Casteleiro, Alfaiates, Bendada, Foios, Malcata, Sabugal, Soito, Sortelha, Vila do Touro e Vilar Maior), com a elaboração e aprovação de alguns Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, e as deliberações tomadas em termos licenciamento e taxas de obras de reabilitação e a conceção do Regulamento do Programa de Incentivos à Recuperação do Património Edificado do Sabugal;
- a nível municipal/freguesia, com intervenções de qualificação do espaço público, reabilitação do património histórico edificado e de infraestruturização das aldeias;
- a nível do movimento solidário e associativo que tem um forte impacto na renovação das aldeias em que se inserem;
- a nível privado, com intervenções no património edificado dos proprietários.

No território abrangido por **Rapoula do Côa**, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 1):

- **Solo urbano:** solo para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - **Espaço Urbano de Baixa Densidade:** corresponde a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas periurbanas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de serviços e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas preponderantes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.

Caracterizam-se por uma concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas, destinando-se o solo predominantemente à edificação e correspondem a situações de baixa densidade;
 - **Espaços de Uso Especial – Equipamentos:** áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou ainda outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.
 - **Espaços de Uso Especial – Espaços Verdes:** áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante.
- **Solo rústico:** solo que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.
 - **Espaços Agrícolas de Produção:** destinam-se à atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante;
 - **Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos:** destinam-se ao desenvolvimento de atividades agro-silvopastoris, de caça e pesca;
 - **Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações:** espaços que correspondem a áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos ou outras estruturas de apoio às atividades agrícolas, compatíveis com o estatuto de solo rústico.



Figura 1 - PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se as seguintes:

- **Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN):** regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

Quanto à população residente, o concelho do Sabugal, continua a apresentar uma evolução demográfica recessiva ao longo do tempo, ainda que de menor quantitativo percentual. De facto, ainda que o ritmo tenha abrandado na última década, o município sofreu um decréscimo de 10,08%, (menos 1264 pessoas) em contraponto ao registado no período censitário de 2001 a 2011, cujo valor foi de - 15,65 %. A população residente hoje, no concelho do Sabugal é, segundo o Recenseamento Geral da População de 2021, de 11 280 pessoas (que representa menos de metade da população residente de 1970: 23 062).

Rapoula do Côa ocupa uma área de 7,94 km², com 268 residentes, representa atualmente 2,4 % da população total residente do concelho do Sabugal e contrariamente ao registado na maioria do concelho, a sua dinâmica populacional, de 2011 a 2021, foi de sinal positivo: +37,40 %, aumentando a taxa de variação face à década de 2001-2011 (- 21,70 %).

No respeitante ao parque edificado do concelho do Sabugal, entre 2011 e 2021, houve um acréscimo de 255 edifícios. Em 2011 existiam 15.330 edifícios no concelho, correspondendo a alojamentos familiares, em 2021 existiam 15.638, correspondendo a uma taxa de variação de +1,70% no nº total de edifícios e de +2,04% no nº de alojamentos familiares.

Relativamente à freguesia de **Rapoula do Côa**, regista-se um decréscimo do número de edifícios entre 2011 e 2021 (253–251) de 0,80% correspondentes a 2 edifícios. Referir que, de acordo com dados obtidos pelo Censos de 2021, na freguesia de **Rapoula do Côa** constam: 105 habitações de residência habitual, 100 habitações secundárias, 8 residências vagas para venda ou arrendamento

e 38 edifícios vagos por outros motivos. Destes, 53,80% dos edifícios carecem de necessidades de reparação.

O parque habitacional de **Rapoula do Côa** caracteriza-se na generalidade pelo bom estado de conservação, ainda que constatável a existência de um número relevante de imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana. Pode ainda constatar-se o baixo investimento no edificado entre o ano 2000 a 2025, pelo que, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública e privada.



*Figura 2 – Rapoula do Côa – Localização Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2025)
(Fonte: gabinete SIG do município)*

Tabela 1 – Rapoula do Côa - Total de Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2025)

ANOS																									
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0	0	0	2	0	1	5	0	2	0	1	0	1	0	1	0	1	1	3	4	1	0	1	1	0	0
TOTAL = 25 (área considerada com a delimitação da ARU)																									

(Fonte: gabinete SIG do município)

2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O enquadramento histórico de **Rapoula do Côa** deve ser compreendido à luz da evolução histórica do território da raia interior. Esta área, marcada pela proximidade à fronteira com Espanha e pela presença do Rio Côa, desempenhou ao longo dos séculos um papel relevante nos processos de ocupação, organização territorial e defesa do interior do Portugal.

Do ponto de vista histórico-geográfico, o vale do Côa constituiu um importante eixo de circulação e de aproveitamento económico desde épocas remotas. A fertilidade relativa das margens do rio, associada à disponibilidade de água e a condições favoráveis à agricultura de subsistência, favoreceu a fixação de pequenas comunidades rurais. Embora a documentação medieval referente especificamente a Rapoula do Côa seja escassa, a formação do seu povoamento deve ser enquadrada no processo mais amplo de reorganização do território ocorrido entre os séculos

XII e XIII, quando a coroa portuguesa promoveu a consolidação da ocupação humana nas zonas de fronteira.

Neste contexto, o fortalecimento administrativo e militar de centros urbanos próximos, como o Sabugal, esteve associado à política régia de controlo da raia, particularmente após a definição das fronteiras entre Portugal e Castela no final da Idade Média. A construção de estruturas defensivas e a concessão de cartas de privilégio a diversos núcleos populacionais contribuíram para dinamizar o povoamento rural circundante. Rapoula do Côa terá integrado este sistema territorial, funcionando como espaço agrícola de suporte às comunidades locais e às redes económicas regionais.

Durante a Época Moderna, a estrutura socioeconómica da aldeia manteve-se essencialmente agrária. A organização do espaço rural baseava-se em pequenas propriedades e em formas tradicionais de exploração da terra, incluindo culturas cerealíferas, olivicultura e criação de gado. A paisagem agrária desenvolveu-se segundo um modelo de aproveitamento diversificado do território, combinando campos de cultivo, pastagens e áreas de mato, o que permitia uma gestão equilibrada dos recursos naturais.

Já nos séculos XIX e XX, as transformações económicas e sociais que afetaram o interior português tiveram impacto significativo em localidades como Rapoula do Côa. A modernização limitada das estruturas produtivas, associada às dificuldades económicas e à procura de melhores condições de vida, conduziu a processos de emigração e de redução demográfica. Apesar dessas mudanças, a aldeia preserva ainda traços significativos do seu passado histórico, visíveis na morfologia do povoamento, na arquitetura rural em pedra e na permanência de práticas culturais associadas ao mundo agrícola.

O enquadramento histórico de Rapoula do Côa reflete a evolução de um território característico da raia beirã, onde fatores geográficos, estratégicos e socioeconómicos se articularam ao longo do tempo para moldar a identidade e a estrutura de uma comunidade rural profundamente ligada ao Côa e à dinâmica histórica do concelho do Sabugal.

A dimensão cultural de Rapoula do Côa reflete o conjunto de práticas, tradições e formas de sociabilidade que caracterizam as comunidades rurais do interior da região da Beira Alta. Neste contexto, a cultura local construiu-se a partir de uma relação estreita entre a população, o território e os ciclos naturais que estruturaram, durante séculos, o quotidiano agrícola e comunitário.

As festividades religiosas constituem um dos elementos centrais da vida cultural da aldeia. As celebrações associadas aos santos padroeiros e às festividades do calendário litúrgico funcionam como momentos de encontro e de reforço da identidade coletiva. Nestas ocasiões, a comunidade reúne-se para participar em procissões, celebrações religiosas e convívios que reforçam os laços sociais entre os habitantes e também entre aqueles que regressam temporariamente à aldeia.

Outro elemento relevante da dimensão cultural de Rapoula do Côa é o conjunto de saberes tradicionais ligados às atividades agrícolas e à gestão do espaço rural. Técnicas de cultivo, práticas de criação de gado, formas de organização do trabalho comunitário e conhecimentos relacionados com o aproveitamento dos recursos naturais foram transmitidos ao longo de gerações, constituindo um património imaterial que contribui para a identidade cultural local. Estes conhecimentos refletem uma adaptação histórica às condições ambientais da região e às características do território envolvente, marcado pela proximidade do Rio Côa.

A cultura local manifesta-se igualmente através da arquitetura tradicional, nos antigos espaços agrícolas e nas estruturas associadas ao quotidiano rural. Estes elementos revelam modos de vida característicos das comunidades do interior de Portugal, onde a funcionalidade dos edifícios estava intimamente ligada às necessidades da atividade agrícola e à organização familiar.

Para além disso, a memória coletiva desempenha um papel fundamental na preservação da identidade cultural. Histórias locais, tradições orais e recordações partilhadas pelos habitantes contribuem para a construção de um sentimento de pertença e continuidade histórica. Mesmo perante as transformações sociais e demográficas verificadas ao longo do século XX, estas práticas culturais continuam a desempenhar um papel importante na manutenção da ligação entre a comunidade, o território e o seu passado.

A dimensão cultural de Rapoula do Côa resulta da interação entre tradições religiosas, práticas rurais, património material e memória coletiva, constituindo um elemento essencial para compreender a identidade histórica e social desta comunidade do concelho do Sabugal.

Do ponto de vista natural e paisagístico, a paisagem que envolve a aldeia resulta da interação prolongada entre os elementos naturais e a atividade humana, configurando um mosaico rural onde se combinam áreas agrícolas, espaços de mato e pequenas manchas florestais. Um dos elementos estruturantes da paisagem local é o Rio Côa, que desempenha um papel fundamental na organização ecológica e territorial da região. O vale do Côa apresenta características geomorfológicas marcadas por encostas suaves e zonas de várzea que, ao longo do tempo, favoreceram o desenvolvimento da agricultura e a instalação de pequenos núcleos populacionais. A presença do rio contribui também para a diversidade de habitats naturais, criando condições propícias à existência de diferentes espécies de flora e fauna.

A paisagem envolvente caracteriza-se ainda pelo atravessamento da Estrada Nacional ER324, por extensas áreas de terrenos agrícolas tradicionais, onde predominam culturas adaptadas às condições climáticas. Pequenos campos delimitados por muros de pedra, olivais dispersos e zonas de pastagem compõem uma paisagem rural típica do interior de Portugal. Este tipo de organização do território reflete séculos de adaptação das comunidades locais às condições ambientais, resultando num equilíbrio entre exploração agrícola e conservação dos recursos naturais.

A proximidade de áreas naturais de elevado valor ecológico, como a Reserva Natural da Serra da Malcata, reforça a importância ambiental do território em que Rapoula do Côa se insere. Esta região alberga uma diversidade significativa de ecossistemas mediterrânicos e atlânticos, contribuindo para a riqueza biológica do interior beirão e para a preservação de paisagens de elevado valor natural.

Do ponto de vista paisagístico, a região distingue-se ainda pela amplitude das vistas e pela presença de horizontes abertos, pontuados por colinas suaves e vales encaixados. As variações sazonais da vegetação e das atividades agrícolas conferem à paisagem uma dinâmica particular ao longo do ano, reforçando o carácter identitário do território.

Rapoula do Côa evidencia um território onde os elementos naturais — relevo, hidrografia e vegetação — se articulam com a intervenção humana ao longo do tempo, originando uma paisagem rural que constitui parte fundamental do património ambiental e cultural do concelho do Sabugal.

Enfrenta, como muitas outras comunidades do interior, desafios associados à diminuição demográfica e ao envelhecimento populacional. Contudo, permanece dotada de elementos patrimoniais, naturais e culturais que lhe conferem valor distintivo.

No que diz respeito ao património edificado e arqueológico, Rapoula do Côa reúne um conjunto significativo de monumentos, sítios de memória e de interesse natural e económico, destaca-se:

- Igreja Paroquial de Santa Maria Madalena;
- Capela de São Domingos;
- Chafarizes e fontes;
- Forno Comunitário;
- Alminhas;

- Praia Fluvial de Rapoula do Côa;
- Hotel Rural do Cró;
- Termas do Cró;

O brasão oficial da freguesia reflete a herança histórica e a sua vocação rural: *escudo de ouro, cinco bilhetas de púrpura nascentes de faixa ondada de azul, carregada de burela ondada de prata, entre cruz da Ordem de Cristo, em chefe e crescente voltado, em campanha. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco, com a legenda a negro: "RAPOULA DO CÔA"*.

A vida comunitária mantém vivas tradições populares que marcam o calendário local e reforçam a identidade cultural da aldeia:

- Festa de Santa Madalena, 22 de julho
- Festa de São Sebastião, segundo Domingo de agosto
- Festa de São Domingos, segunda-feira após a festa de São Sebastião
- Festa de São Martinho, 11 de novembro
- Festa da Imaculada Conceição, 8 de dezembro

3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU

A delimitação da ARU integra a área de edificação consolidada mais antiga de **Rapoula do Côa**. Engloba a área classificada de Solo Urbano dentro dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade bem como Espaços de Uso Especial (Equipamentos e Espaços Verdes), tendo em consideração os espaços delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Perfaz uma área de **23,20 hectares**. Efetivamente a delimitação desta área, poderá estimular o investimento privado, sobretudo quando combinado com instrumentos financeiros disponíveis, de apoio à reabilitação do edificado, potenciando a sua oferta.

4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RAPOULA DO CÔA

4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para **Rapoula do Côa** abrange um território com **23,20 hectares**, pertencente à freguesia com o mesmo nome. A ARU proposta integra a malha urbana localizada no perímetro do aglomerado, que corresponde ao núcleo mais antigo. Para além desta zona antiga e consolidada, a ARU abrange também o tecido urbano que se desenvolve ao longo da Estrada Nacional ER324, artéria de entrada no aglomerado e na qual se verificam lógicas de complementaridade e interdependência. A ARU proposta é constituída por um território de morfologia acidentada, onde se destacam diversos núcleos com complementaridades funcionais e urbanas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse cultural e artístico, de edificações arquitetónicas em granito que constituem os largos e praças, o núcleo patrimonial da povoação e delimitado pelo Largo da Igreja, Rua de S. Domingos, Rua da Botica, Rua do Eiró, Rua do Giestal, Rua do Beco, Rua da Calçada, Rua do Forno, Rua das Janelas Verdes, Rua do Chafariz, Rua da Procissão, Rua da Irinha e a Rua do Cruzeiro. A malha é tendencialmente orgânica ainda que defina claramente quarteirões e bastante consolidada. Quanto ao parque edificado, este é dominado pelo tipo construtivo beirão: casas de dois pisos com diferenciação funcional, planta retangular concentrada e telhado de duas águas.
- núcleo intermédio, situado ao longo da Estrada Nacional ER324 e ramificações, coincidente com as áreas de lazer e desporto, associativismo e festividades, incluindo a pequena indústria e serviços, integrando a Rua do Cruzeiro, a Estrada do Côa (M537) e a Rua do Ribeiro de Barro.

- periferia mais dispersa ao longo da Estrada Nacional ER324, situada mais próxima do início do aglomerado, mas com elevado grau de importância.



Figura 3 – perspetiva do Largo da Igreja e Estrada Nacional ER324



Figura 4 – perspetiva sobre Rua do Eiró, núcleo mais antigo, exemplo de reabilitado e não reabilitado



Figura 5 – perspetiva sobre Rua da Processão



Figura 6 – perspetiva sobre Estrada Nacional ER324, entrada no aglomerado desde sul

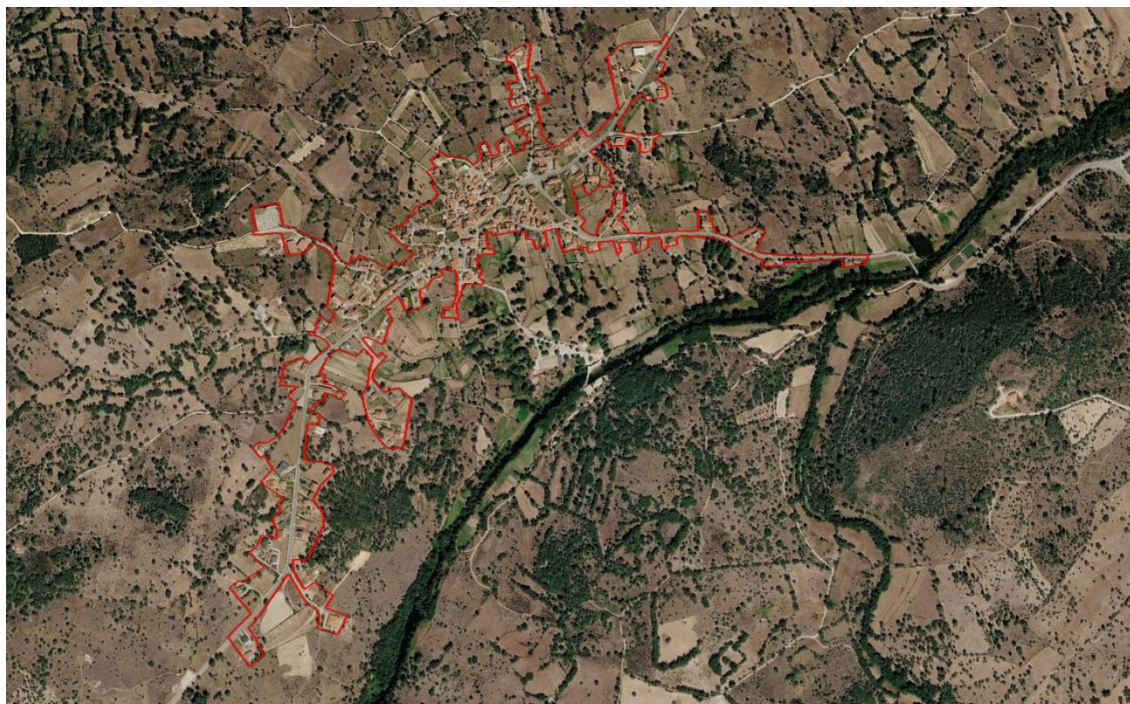


Figura 7 - Proposta de delimitação da ARU de Rapoula do Côa

4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma ARU como 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 (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de **Rapoula do Côa** foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM (solo urbano e inclusão de uma pequena área de solo rústico, que estabelece a ligação entre o interior e o exterior do núcleo antigo, a aproximação ao Rio Côa e o atravessamento da Estrada Nacional ER324;
- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana e as complementaridades urbanísticas e funcionais verificadas entre vários núcleos, mais especificamente entre o núcleo antigo e a malha urbana/áreas de expansão mais recentes que se foram desenvolvendo ao longo da Estrada Nacional ER324;
- Delimitação de área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada neste território onde coexistem áreas de interesse cultural, patrimonial, histórico e arquitetónico, com outras mais frágeis em termos de conservação e funcionalidade, mas cujo impacto da degradação e transformação urbana se verifica de forma transversal no território proposto para a ARU;

- Valorização integrada de elementos patrimoniais por classificar, promovendo um enquadramento urbanístico adequado e harmonioso do ponto de vista estético e funcional;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana do aglomerado e dos seus núcleos constituintes, essenciais para a coesão territorial e a valorização da paisagem urbana e patrimonial.

Com base nas características físicas e funcionais do território foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e que, por estes motivos, justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação e reabilitação urbana. Neste contexto, são integrados na ARU de **Rapoula do Côa** os seguintes elementos/áreas:

- núcleo mais antigo e consolidado: cujo perímetro é coincidente com as áreas de interesse cultural e artístico, de edificações arquitetónicas em granito que constituem os largos e praças, o núcleo patrimonial da povoação e delimitado pelo Largo da Igreja, Rua de S. Domingos, Rua da Botica, Rua do Eiró, Rua do Giestal, Rua do Beco, Rua da Calçada, Rua do Forno, Rua das Janelas Verdes, Rua do Chafariz, Rua da Procissão, Rua da Irinha e a Rua do Cruzeiro;
- núcleo intermédio, situado ao longo da Estrada Nacional ER324 e ramificações, coincidente com as áreas de lazer e desporto, associativismo e festividades, incluindo a pequena indústria e serviços, integrando a Rua do Cruzeiro, a Estrada do Côa (M537) e a Rua do Ribeiro de Barro;
- periferia mais dispersa ao longo da Estrada Nacional ER324, situada mais próxima do início do aglomerado desde sul e desde norte, mas com elevado grau de importância;

A ARU de **Rapoula do Côa** incide assim numa área alargada, multifuncional e interdependente que, por razões estratégicas e pelas suas condições geográficas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas deve ser alvo de um processo de reabilitação urbana integrado.

4.3 OBJETIVOS A PROSSEGUIR

O objetivo central do processo de reabilitação urbana iniciado com a proposta de limite da ARU de **Rapoula do Côa** é a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado e do espaço público, tirando partido e valorizando o património cultural classificado e principalmente por classificar, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU permita o fortalecimento da identidade e coesão territorial de **Rapoula do Côa** assente num vasto património arquitetónico, quer no núcleo histórico antigo, quer no núcleo próximo. Assim, pretende-se tirar partido dos elementos patrimoniais distintivos; das dinâmicas sociais e urbanísticas (existentes e potenciais) e da qualidade de vida que este território de baixa densidade oferece.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de **Rapoula do Côa**:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- 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;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Com base no exposto foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de **Rapoula do Côa**:

- Preservar o aglomerado da **Rapoula do Côa**, garantindo a proteção e valorização do património por classificar e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística. Destaca-se como espaço de elevado valor cultural, mas também valor arquitetónico e patrimonial, e, por conseguinte, com elevado potencial não explorado. Neste contexto, é prioritária a preservação do tecido urbano do núcleo mais antigo;
- Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, em particular nas áreas de maior sensibilidade urbanística e patrimonial. A caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação, sobretudo no tecido urbano do núcleo antigo com maior valor arquitetónico. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local;
- Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território. Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar uma maior interligação entre os diferentes núcleos urbanos que marcaram o desenvolvimento do aglomerado, promovendo uma maior coesão e articulação entre eles;
- Fixar e atrair população e atividades económicas. Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que aí residem;

- Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção. A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação de uma ARU “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” e “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”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, são aplicáveis à ARU de **Rapoula do Côa** os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de acordo com o artigo 45º do EBF;
 - Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação;
 - Os prédios rústicos localizados na Área de Reabilitação Urbana que se encontrem a ser utilizados para utilização agrícola permanente, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF;
 - **A primeira transmissão onerosa** de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana **e que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente, é passível de isenção**;
- Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o número 4 do artigo 71.º do EBF;
- Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA;

5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos.

INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área delimitada, na qual se aplica a ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal do Sabugal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

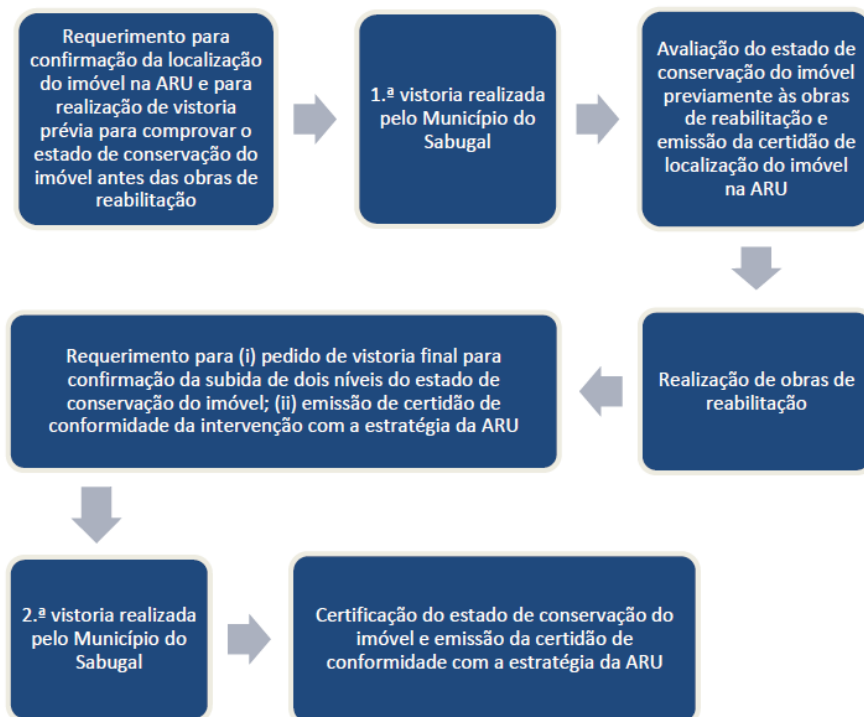


Figura 8 – Esquema de procedimento

5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município do Sabugal disponibilizará o seguinte incentivo:

- **TAXAS ADMINISTRATIVAS**
Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal do Sabugal, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana.
- **MAJORAÇÕES PARA PRÉDIOS URBANOS DEGRADADOS**
De acordo com o disposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas.

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – RAPOULA DO CÔA