

2.^a Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU - ZONA ANTIGA DO SABUGAL E PARQUE URBANO



Janeiro, 2018

ÍNDICE

1. Introdução	5
1.1. Enquadramento legal.....	5
1.2. Antecedentes	5
1.3. Objetivos	5
2. Caraterização da área a integrar na ARU	6
3. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano	6
3.1. Fundamentação da alteração	6
3.2. Alteração da Delimitação da ARU ZASPU	7
4. Proposta de benefícios fiscais.....	7

Anexos

Planta da proposta de delimitação da ARU – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

1. INTRODUÇÃO

Pretende-se proceder a um aditamento à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Sabuga e Parque Urbano (ARU - ZASPU), de modo a integrar uma zona de equipamentos (existente) contemplada no Plano de Urbanização do Sabugal.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

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 definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo nas suas dimensões Económica, Social e Ambiental.

A presente proposta de alteração de delimitação da ARU – ZAS, enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana, aprovado e publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as ulteriores alterações, designadamente no n.º6 do artigo 13º.

1.2. ANTECEDENTES

Com base neste enquadramento legislativo, a Câmara Municipal do Sabugal, delimitou a Área de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Sabugal e Parque (ARU - ZAS), aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de setembro de 2014 e publicada a 9 de dezembro em Diário da República, sob o Edital n.º 1099/2014.

Na sequência dessa deliberação, e de forma a avançar com o processo de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, a que alude o artigo 16.º do Regime jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), foi elaborado uma versão preliminar de PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA”, em junho de 2016, que não chegou a ter uma versão final que desencadeasse o procedimento efetivo de aprovação.

Na expectativa de captar apoio financeiro, a Câmara Municipal do Sabugal submeteu o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) do Sabugal à Autoridade de Gestão do Centro 2020 a 29 de junho de 2016, tendo sido aprovado a 28 de outubro de 2016, contratualizado a 5 de dezembro de 2016 estando estratégica e formalmente enquadrado pelo conteúdo da memória descritiva e justificativa da ARU-ZAS e pelo instrumento enquadrador da Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Sabugal, ainda que numa versão preliminar não aprovada.

Posteriormente, a ARU foi objeto de uma nova delimitação, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de novembro de 2017 e publicada a 6 de dezembro em Diário da República, sob o Aviso n.º 14720-A/2017.

1.3. OBJETIVOS

No seguimento dos objetivos elencados nos anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, pretende o município do Sabugal estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível

do equipamento coletivo (privado), criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional.

Implementando uma política de reforço da competitividade urbana no 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 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 que perfaz a cidade, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente para o futuro.

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.

2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A INTEGRAR NA ARU

A área a integrar na ARU prende-se com uma zona de equipamentos (existente) delimitada no Plano de Urbanização do Sabugal e adjacente ao limite da ARU.

A delimitação da atual ARU-ZASPU engloba a área da memória e da cultura (núcleo histórico e zona extramuralhas), duas áreas consolidadas adjacentes, uma a Este e outra a Sudeste e o Parque Urbano definido no PUS, que perfaz uma área de 62,98 ha. Atendendo ao facto, que a área a integrar é definida por uma zona adjacente ao limite da ARU, a composição da mesma é semelhante, aumentando a área associada ao equipamento.

Efetivamente a inserção desta área, poderá estimular o investimento privado do equipamento coletivo em questão, sobretudo quando combinado com instrumentos financeiros disponíveis, de apoio à reabilitação do edificado, potenciando a sua oferta.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA ANTIGA DO SABUGAL E PARQUE URBANO

3.1. FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual da área delimitada pela ARU, verifica-se que a presente alteração incide apenas no reajustamento da delimitação, através da inserção da zona de equipamentos existente e adjacente à área então delimitada, pelo que os objetivos estratégicos se mantêm integralmente sem quaisquer alterações.

Por outro lado, entende-se que se trata efetivamente da materialização do conceito defendido no PERU (versão preliminar), no âmbito do qual, o regime “especial” dos espaços inseridos dentro da ARU deverão estender-se aos edifícios adjacentes (frente urbana oposta) à linha de delimitação.

3.2. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU ZASPU

Com a presente proposta de alteração (2.ª alteração) propõe-se assim que, a alteração da atual delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano que engloba a área da memória e da cultura (núcleo histórico e zona extramuralhas), duas áreas consolidadas adjacentes, uma a Este e outra a Sudeste e o Parque Urbano definido no PUS, sendo que a Sudeste o limite deixa de ser a Rua Barbosa do Bocage para passar a ser constituído pela zona do equipamento existente, permitindo a inclusão dos edifícios de equipamento coletivo privado. Perfazendo uma área total de 64,33 ha.



Figura 1 – Proposta de alteração da delimitação da ARU-ZASPU

4. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS

A realização de ações de Reabilitação contidas na ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios relacionados com os seguintes impostos:

- Quanto ao IMI

Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, 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 – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, que se encontrem a ser utilizados para fins compatíveis com os de parque urbano, tais como utilização agrícola permanente, a isenção de IMI por um período de cinco anos.

- Quanto ao IMT

A primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano e **que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente, é passível de isenção.**

Isenção de IMT de prédios rústicos localizados na Área de Reabilitação Urbana – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, de forma a facilitar a permuta para fins de utilização pública a que se destina o parque urbano.

- Quanto às 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 – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano.


Anexos

Planta da proposta de delimitação da ARU – Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

Área de Reabilitação Urbana - Zona Antiga do Sabugal e parque urbano | Planta com delimitação da área abrangida



Legenda

-  ARU - Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

Sistema de coordenadas:
ETRS89 - Portugal TM06

Elaborado em fevereiro 2018

Fontes: base ortofotos de 2013, homologadas pela DGT



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL

1:8 000