



## Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DO SABUGAL E ÁREA ENVOLVENTE



Junho, 2015





## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| Introdução .....                                     | 5  |
| Parte I – Âmbito e enquadramento .....               | 6  |
| 1. Âmbito e enquadramento legal .....                | 6  |
| 2. Enquadramento .....                               | 7  |
| 2.1. Enquadramento territorial.....                  | 8  |
| 2.2. Enquadramento histórico e urbanístico .....     | 11 |
| Parte II – Delimitação da área de reabilitação ..... | 17 |
| 1. Proposta da área .....                            | 17 |
| 2. Objetivos.....                                    | 18 |
| 3. Efeitos.....                                      | 18 |
| 4. Proposta de benefícios fiscais .....              | 19 |

### Anexos

Planta da proposta de delimitação da ARU – zona de atividades económicas do Sabugal e área envolvente

Planta de zonamento



## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 – Localização geográfica do concelho do Sabugal.....   | 8  |
| Figura 2 – Zona de indústria e armazenagem .....  | 9  |
| Figura 3 – Zona de equipamentos (recinto da feira) .....  | 10 |
| Figura 4 – Jardim de infância do Sabugal e Centro de Saúde do Sabugal .....   | 10 |
| Figura 5 – Zona de habitação coletiva mista (habitação sociais) .....   | 11 |
| Figura 6 – Zona industrial e Armazenagem do Sabugal e respetiva área de expansão .....                                | 12 |
| Figura 7 – Recinto da feira .....   | 13 |
| Figura 8 – Jardim de infância do Sabugal.....   | 13 |
| Figura 9 - Centro de Saúde do Sabugal .....   | 14 |
| Figura 10 – Habitações sociais em banda .....   | 14 |
| Figura 11 – Proposta da Área de Reabilitação Urbana – Zona de atividades económicas do Sabugal e área adjacente ..... | 17 |



## INTRODUÇÃO

A presente proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para a cidade do Sabugal enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (DL 307/2009, de 23 de outubro, recentemente alterado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto), mais especificamente no seu artigo 13.º, e diz respeito à delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

A recente alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana (adiante designado por RJRU) veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada (assim o entendam): numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver nestas áreas. Caso se opte por esta via, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação.

Propondo-se que o município do Sabugal opte por uma tramitação faseada, e de acordo com o articulado do RJRU (n.º 2 do artigo 13.º), a proposta que agora se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro 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).

No seguimento da política de reabilitação urbana adotada pelo município do Sabugal iniciada pela definição da ARU – Zona de Atividades Económicas do Sabugal e Área envolvente, pretende-se no presente dar continuidade à estratégia definida com a delimitação de uma nova área de reabilitação urbana que incide sobre a vertente da dinamização e modernização das atividades económicas, de equipamentos de utilização coletiva, e infraestruturas urbanas.

Ao dar início a este processo de elaboração, o município do Sabugal procura construir um documento que permita enquadrar, orientar, estimular e despoletar a reabilitação urbana, devidamente fundamentado numa estratégia para a intervenção e num programa de ação realista e exequível a médio prazo, fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador cujos efeitos se estendam a toda a cidade do Sabugal.



## PARTE I – ÂMBITO E ENQUADRAMENTO

### 1. ÂMBITO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A reabilitação urbana desponta sobre princípios de desenvolvimento sustentável, de coesão e de integração, como a única forma de atingir maior competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso nas cidades, nas diversas vertentes de reabilitação, designadamente a aproximação holística de soluções no âmbito social, educacional, do recreio e lazer, e das atividades económicas.

De facto:

*“Parte -se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere -se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando -se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.” - In preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 agosto.*

A elaboração da proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana na cidade do Sabugal emerge:

- Da oportunidade estabelecida no novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, no qual a reabilitação urbana passou a integrar a gestão urbanística dos municípios, com uma lógica que aponta para a concretização de operações de reabilitação urbana de acordo com a ordem de prioridades do município, em áreas devidamente delimitadas que apontam para intervenções integradas (Áreas de Reabilitação Urbana).
- Da necessidade de estimular o investimento e o envolvimento de outros *stakeholders* (públicos e privados) em projetos de reabilitação urbana e do edificado e de revitalização de funções sociais, culturais, económicas e residenciais.
- Da necessidade de fundamentar as intervenções de reabilitação urbana, permitindo operacionalizar um conjunto de operações a candidatar ao QREN 2007- 2013, ao QEC 2014-2020, a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana ou outros programas definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes índoles (públicas e privadas) e pessoas singulares e em momentos temporais distintos.

Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos na cidade do Sabugal, nomeadamente, na zona industrial, nos espaços de equipamentos adjacentes e nas habitações sociais, numa perspetiva de reabilitação urbanística, ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, denota-se uma necessidade de reestruturação e reorganização capaz de colmatar as insuficiências.

Tendo em conta este cenário, a câmara municipal pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana, a iniciar através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU) que abranja não só a área da zona industrial e armazenagem, e área de ampliação, mas também a área de equipamentos adjacente que integra serviços públicos, e uma zona de habitação coletiva mista associada à área consolidada da cidade.

Assim, e neste sentido, pretende-se que o projeto de delimitação da ARU seja definido em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, e o seu desenvolvimento surgirá com a definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver para essa área, através de instrumento próprio. Considerando a natureza



das intervenções de reabilitação urbana dirigidas não só ao edificado mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva numa ótica de requalificação e revitalização do tecido urbano mais representativo, em termos de perceção humana de ocupação do espaço associada a um programa de investimento público e privado dos potenciais interessados, a ORU a preconizar assumirá uma índole sistemática.

A delimitação das áreas de intervenção (áreas de reabilitação urbana) associa-se à definição dos objetivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução, estabelecidos pelo município.

De acordo com o artigo 2.º, alínea b) do RJRU, a 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;

A estratégia a propor para a ARU deve ser enquadrada no Plano Diretor Municipal, enquanto instrumento de gestão territorial (IGT) em vigor na respetiva área e documento que *“estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas ... e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal.”*<sup>1</sup>

A opção por uma ARU definida através de instrumento próprio vem no sentido de garantir a operacionalização de programas, devidamente assumidos por via de aprovação em Assembleia Municipal, evitando ao mesmo tempo, a carga burocrática dos procedimentos de elaboração de novos IGT.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e com a adoção de uma estratégia inclusiva.

Com o quadro legal vigente a definição de ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo a ARU representa o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas “chave” para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas.

## 2. ENQUADRAMENTO

O concelho do Sabugal situa-se na Raia Central, fazendo fronteira com a Província de Salamanca, integrando a NUT III Beira Interior Norte, numa envolvente marcadamente rural e de paisagem por vezes agreste e difícil, conservando importantes valores ecológicos e de natureza, como o rio Côa e a Reserva Natural da Serra da Malcata. O concelho ocupa uma área de 822,7 km<sup>2</sup>, distribuída por 40 aglomerados, com 12544 habitantes (Censos 2011), tendo uma densidade populacional de 15,25 hab/km<sup>2</sup>, o que, tanto no contexto nacional, como na Região Centro, é um valor significativamente baixo. Pertence ao distrito da Guarda e os seus limitrofes são definidos com os concelhos da Guarda, de Almeida, Belmonte, Fundão e Penamacor (figura 1).

<sup>1</sup> Conforme n.º 1 do artigo 84.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

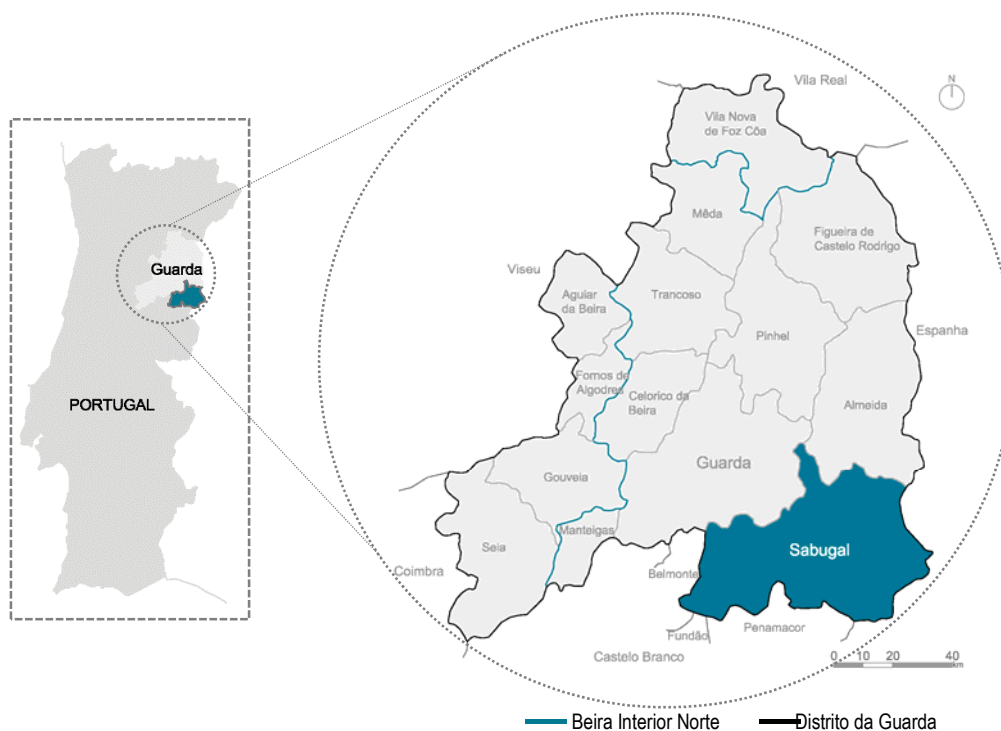


Figura 1 – Localização geográfica do concelho do Sabugal

## 2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O diploma legal que consagra o regime jurídico da reabilitação urbana entende este conceito como uma “ *forma de intervenção integrada do tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*” (alínea j), art.º 2.º).

A proposta de delimitação da ARU – Zona de Atividades Económicas do Sabugal e área envolvente, abrange edifícios de cariz industrial e armazenagem, com uma dimensão considerável, inseridos em área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal, que contempla em simultâneo uma área reservada à futura expansão da zona industrial e armazenagem. Compreende ainda uma área de equipamento comercial de apoio à atividade económica, um equipamento de saúde, um equipamento educativo e habitações sociais.

A área de reabilitação urbana delimitada incide sobre elementos do espaço urbano que em virtude da insuficiência, degradação, ou obsolescência de conservação urbana justificam uma intervenção integrada, abrangendo para tal áreas de ocupação urbanística especial e áreas consolidadas, definidas em sede dos instrumentos de gestão territorial em vigor, designadamente o PDM do Sabugal, PU do Sabugal e o PP da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal.

A área em estudo é dotada de uma forte componente industrial, armazenagem, e de equipamentos. Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos espaços reservados a equipamentos e habitação coletiva mista, provocados pela ausência de obras de conservação e construção intrínsecas à debilidade económica. A zona industrial revela uma necessidade de reestruturação das infraestruturas inerentes à tendência expansiva do espaço, que permita a fixação de mais empresas e possibilite intervenções de reabilitação nos edifícios existentes.





Assim, neste sentido a área proposta abrange concretamente a zona industrial e armazenagem do Sabugal definida na planta síntese do PP, zonas incluídas nas áreas de ocupação urbanística especial, designadas de zona de equipamentos (Existente), zona de equipamentos (Proposto), zona de indústria e armazenagem (ampliação), delimitadas na planta de Zonamento do PU do Sabugal. A área proposta compreende ainda espaços de ocupação urbanística pertencente a áreas consolidadas, nomeadamente a zona de habitação coletiva mista.

O desenho do PP da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal<sup>2</sup> é marcado pelas pré-existências, intrínseco à operação de loteamento que permitiu a constituição de 42 lotes, afetos à atividade industrial e armazenagem, com exceção de 1 lote destinado a serviços/equipamento. Alguns dos lotes sofreram processos de junção que permitiram albergar empresas com maiores dimensões, pelo que os 42 lotes não correspondem ao número de empresas inseridas no loteamento. O PP contempla, ainda, a área de reserva para expansão e uma zona verde que envolve a intervenção.

No tocante à acessibilidade, a zona industrial e armazenagem do Sabugal, possui dois acessos, um acesso Norte pela via urbana que entronca na EN 233-3 e um acesso Sul que toca com a zona de equipamento comercial (Mercado/Feira do Sabugal). O quarteirão interior adota a forma de um enorme “*cul-de-sac*”, que tem como único acesso a confluências das vias anteriormente referidas.

De referir, que o espaço delimitado para a implantação de edificações encontra-se praticamente preenchido, tornando-se preponderante o desenvolvimento de ações que possibilitem o prolongamento do tecido urbano industrial e armazenagem para a zona de indústria e armazenagem (ampliação), definida no PU do Sabugal, figura 2.



Figura 2 – Zona de indústria e armazenagem

A área de equipamento adjacente à zona de indústria e armazenagem é definida no PU do Sabugal como zona de equipamento (proposto), pois trata-se de um espaço delimitado pelos perfis dos arruamentos que formam 4 quarteirões, organizados interiormente através de material britado sobre o pavimento em terra batida que permite a criação de acessos pedonais que orientam o espaço reservado aos feirantes durante a realização da feira/mercado.

<sup>2</sup> Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal, Portaria n.º 1037/93 de 16 de Outubro; 1ª Alteração de Pormenor - Declaração 67/99 (2ª série) – “...alteração de pormenor ao Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Sabugal, passando o referido Plano a ter a designação de Plano de Pormenor da Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal...”



O PU do Sabugal classifica-o como zona de equipamento proposto na medida que o espaço não reúne as características estabelecidas pela legislação aplicável aos recintos das feiras, figura 3.



Figura 3 – Zona de equipamentos (recinto da feira)

A Oeste da zona de equipamento (recinto da feira), localiza-se o equipamento educativo (jardim de infância do Sabugal), inaugurado em 1999, e implantado em metade da área total de cedência para equipamento no âmbito da operação de loteamento, titulado loteamento do vale da carreta (1985). O jardim de infância apresenta uma capacidade máxima de 3 salas de atividade, perfazendo uma lotação máxima de 75 alunos.

A transição (orientação Sul) da zona de equipamento não ocupada do loteamento do vale da carreta para o equipamento de saúde (Centro de Saúde do Sabugal) é marcada pela acentuada diferença de cotas, assumindo o Centro Saúde uma soberania perante a envolvente, figura 4. O equipamento de saúde abrange o Serviço de Atendimento Permanente (SAP), que atende toda a população concelhia.



Figura 4 – Jardim de infância do Sabugal e Centro de Saúde do Sabugal



A Sul da zona de equipamento de saúde encontra-se a zona de habitação coletiva mista inserida no loteamento camarário das habitações sociais (1992), que engloba também um quarteirão mais aberto pertencente à zona habitacional de moradias tipo I. O loteamento promoveu o crescimento urbano da cidade para Sul da área urbana do loteamento do vale da carreta.

A zona de habitação coletiva mista (figura 5) é definida pelas habitações em banda contínua de um fogo com dois pisos adotando tipologias de T2 ao T4 (duplex), com exceção para dois lotes de 4 fogos, e por 27 garagens autónomas em banda de um só piso.



Figura 5 – Zona de habitação coletiva mista (habitação sociais)

## 2.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

A malha urbana, das zonas anteriormente referidas, é marcada pela ortogonalidade que dá origem à criação de quarteirões rodeados por vias infraestruturadas, compostas pela faixa de rodagem, passeio e estacionamento. A área caracteriza-se pelas suas vias com uma largura de perfil transversal considerável e passeios com largura superior a 1,50 m, que não se encontram devidamente articulados entre si proporcionando a existência de barreiras arquitetónicas, sendo visível a degradação dos materiais.

De referir que, apesar de se tratar de uma área desenvolvida entre o final do séc. XX inícios do séc. XXI, é notório a descaraterização e desarticulação do espaço. Tendo conhecimento de tais factos, a Câmara Municipal do Sabugal ciente dos seus recursos tem procurado desenvolver um polo multifuncional capaz de potenciar a atratividade produtiva e empregadora da cidade, debatendo-se com as questões de ser uma região afetada pelo despovoamento e escassez de investimentos públicos e privados, as progressivas perdas no efetivo demográfico e o envelhecimento populacional.

Nesta ótica são vários os exemplos dos investimentos e intervenções que a Câmara Municipal tem vindo a desenvolver nos últimos anos, com vista à modernização, revitalização e requalificação, da zona de atividades económicas do Sabugal e área envolvente.



Nesse sentido, a zona de indústria e armazenagem foi alvo de uma operação de loteamento titulada por alvará em 1995, que definiu o uso exclusivo para indústria, exceto um lote para serviços/equipamento, que impediu privados, ao longo dos anos, de aplicarem o seu desejo de investimento, direcionado para a atividade de armazenagem. Tendo sido constatado tal facto, como um impacto negativo de desenvolvimento local e regional, procedeu-se à primeira alteração do PP<sup>3</sup>, com o objetivo de permitir a localização de armazéns, contribuindo para a execução de investimentos que de outra forma seriam canalizados para outros concelhos.

No presente, a Câmara Municipal do Sabugal pretende modernizar e revitalizar o espaço, bem como alargar a oferta de solo devidamente infraestruturado para o uso de armazenagem e industrial, através da expansão da zona industrial e armazenagem, colmatando a carência de lotes disponíveis e proporcionando a atração do investimento público e privado.

De salientar, ainda a intenção de estimular a reabilitação de edificações industriais/armazenagem, cuja laboração se encontra suspensa, atribuindo-lhe uma nova funcionalidade ou uma capacidade atrativa que impulse o investimento privado.



Figura 6 – Zona industrial e Armazenagem do Sabugal e respetiva área de expansão

No tocante à área de equipamento comercial de apoio à atividade económica, foi intenção da Câmara Municipal, outrora, a deslocalização da feira que se realizava num espaço central da cidade para um espaço periférico que

<sup>3</sup> Declaração n.º 67/99 (2ª Série)



permitisse a criação de condições que garantissem a funcionalidade da realização da feira. Nesse âmbito promoveu-se a construção dos arruamentos da feira resultante de um projeto co-financiado pela Comunidade Europeia. Posteriormente a essa intervenção ocorreu uma estagnação de trabalhos que resultou na degradação e na não qualificação do recinto da feira, figura 7.



Figura 7 – Recinto da feira

Atendendo à evolução demográfica tendencial na diminuição de população infantil, torna-se preponderante que ocorram ajustamentos espaciais e funcionais entre a oferta e a procura existentes, justificando um reordenamento. Nesta ótica, surge a necessidade de repensar a afetação dos equipamentos educativos, como meio potenciador da componente social, que ao mesmo tempo contribua de forma positiva para o índice de empregabilidade.

Assim, mesmo que ocorra uma alteração de espaço, o fundamental é garantir que o equipamento educativo, jardim de infância do Sabugal, tenha a capacidade de promover a criação de melhores condições de apoio ao desenvolvimento da atividade do ensino pré-escolar e ajudar a colmatar as deficiências sentidas.



Figura 8 – Jardim de infância do Sabugal



Num território com um índice de envelhecimento tão elevado, é expectável que o apoio médico seja mais solicitado. Pelo que, apesar do equipamento de saúde (centro de saúde do Sabugal), no presente, apresentar uma infraestrutura com capacidade suficiente de dar resposta aos serviços solicitados, é essencial, numa perspetiva futura, dotar o espaço de melhores equipamentos e infraestruturas que permitam uma eficaz assistência médica.



Figura 9 - Centro de Saúde do Sabugal

No que concerne às habitações sociais em banda foram construídas com o apoio da Câmara Municipal, em 1997, para fazer face a algumas carências de habitação verificadas na cidade. A Câmara Municipal demonstrava uma preocupação no desenvolvimento de uma política de solos que lhe permitisse intervir no mercado, com o intuito de diminuir os preços do solo urbanizado, fator em grande parte responsável pela dificuldade de habitação.

No entanto nenhuma das habitações foi adquirida, uma vez que os inscritos para a aquisição entenderam que o valor de venda ultrapassa significativamente o esperado. Como consequência as habitações principiaram um processo de degradação que se prolongou pelo decorrer dos anos.

Neste sentido, considerando que a cidade do Sabugal não possui carências habitacionais significativas, o mesmo não significa que o seu parque habitacional não esteja degradado e abandonado. Pretende a Câmara Municipal do Sabugal proceder à alteração das habitações sociais, que consiste na sua reconversão em Pólo Tecnológico, com possibilidade de criar as valências de residência de estudantes e de Pólo de indústrias criativas que contribua para o desenvolvimento de um verdadeiro ecossistema criativo, em permanente articulação com as mais diversas áreas de conhecimento e de negócio.



Figura 10 – Habitações sociais em banda

Todos estes investimentos e intervenções demonstram de forma perentória a vontade e o esforço que o Município tem disponibilizado para modernizar, revitalizar e requalificar a zona de atividades económicas do Sabugal e área



envolvente. Sendo que, ainda existem problemas a ultrapassar que interferem com a qualidade do ambiente urbano da cidade do Sabugal.

Numa perspetiva de interação entre a mobilidade e a acessibilidade, a Câmara Municipal do Sabugal através de uma candidatura aos apoios do programa RAMPA (Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade), no âmbito do POPH, Tipologia de Intervenção 6.5 – Ações de Investigação, Sensibilização e Promoção de Boas Práticas, desenvolveu um plano de soluções integradas de acessibilidades para todos do município do Sabugal (Plano SIAT), que pretende implementar num futuro próximo.







## PARTE II – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

### 1. PROPOSTA DA ÁREA

Tendo a perceção do percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal do Sabugal, descrito no ponto 2.2-Parte I, é possível verificar o esforço tido para a melhoria da qualidade do ambiente urbano da cidade através da requalificação dos espaços públicos exteriores e o incentivo à reabilitação e conservação do edificado.

Nesse sentido, e com base no enquadramento territorial, perspetiva-se que os elementos constantes no espaço criem uma articulação entre si e com os diferentes contextos urbanos. Assim, a proposta de delimitação integra um conjunto urbano que necessita de continuar a ser intervencionado para que a identidade da cidade não se perca ou sofra descaraterizações, inerente a tais factos, persiste a intenção de melhoria da qualidade de vida através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

A área que se pretende delimitar associada à ARU – Zona de Atividades Económicas do Sabugal e área envolvente, engloba a zona de indústria e armazenagem, e a ampliação, a área de equipamento adjacente, e a zona de habitação coletiva mista, desenvolvendo-se em cerca de 25.14ha, figura 13, de referir que área encontra-se descrita no ponto 2.1- Parte I.



Figura 11 – Proposta da Área de Reabilitação Urbana – Zona de atividades económicas do Sabugal e área adjacente



## 2. OBJETIVOS

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual da cidade do sabugal, incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana, entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá alcançar e concretizar os seguintes objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser opção pelo Município;
2. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, garantindo a proteção e promoção da valorização do património;
3. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
4. Rentabilizar o investimento já realizado ao nível das acessibilidades e das infraestruturas;
5. Incentivar a instalação de unidades industriais e de armazenagem, e equipamentos;
6. Possibilitar o uso quotidiano do espaço público qualificado;
7. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
8. Modernizar as infraestruturas urbanas e reforçar as zonas pedonais na cidade;
9. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
10. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
11. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
12. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
13. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
14. Continuar o trabalho que a Câmara Municipal tem vindo a desenvolver nos edifícios públicos quanto à adoção de critérios de eficiência energética e fomentar a adoção dos mesmos nos edifícios privados.

## 3. EFEITOS

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

1. Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosa de imóveis (IMT).
2. 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, nomeadamente em sede de Imposto de Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).
3. Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.



#### 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 de Atividades Económicas do Sabugal e área envolvente, 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.

- Quanto ao IMT

**A primeira transmissão onerosa** de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana – Zona de Atividades Económicas do Sabugal e **que se destine exclusivamente a indústria, armazenagem, serviços e equipamentos**, é **passível de isenção**.

- 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 de Atividades Económicas do Sabugal e área envolvente.





## **Anexos**

Planta da proposta de delimitação da ARU – Zona de Atividades Económicas do Sabugal e área envolvente

Planta de zonamento

# ARU - Zona de atividades económicas do Sabugal e área envolvente | Planta com a delimitação da área abrangida



Legenda

--- Limite ARU

Sistema de coordenadas:  
ETRS89 / Portugal TM 06

Elaborado em:  
Junho de 2015

Fontes:  
DGT



MUNICÍPIO  
DO  
SABUGAL

# ARU - Zona de atividades económicas do Sabugal e área envolvente | Planta de zonamento



Sistema de coordenadas:  
ETRS89 / Portugal TM 06

Elaborado em:  
Junho de 2015

Fontes:  
DGT



MUNICÍPIO  
DO  
SABUGAL

## Legenda

- 1- Zona Industrial e Armazenagem do Sabugal
- 2- Zona de Indústria e Armazenagem (ampliação)
- 3- Zona de equipamentos (proposto)
- 4 - Zona de equipamento educativo (jardim de infância do Sabugal)
- 5- Zona de equipamentos (proposto)
- 6- Zona de equipamento de saúde (Centro de Saúde de Sabugal)
- 7- Zona de habitação colectiva mista