MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA LUZIA

ARU

SANTA LUZIA

AO ABRIGO DO DECRETO-LEI Nº 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO
ALTERADO PELA LEI N.º 32/2012, DE 14 DE AGOSTO

JANEIRO DE 2016

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 4
2. ENQUADRAMENTO DO CONCELHO DE OURIQUE 5
2.1. Enquadramento Geográfico do Concelho de Ourique 5
2.2. Enquadramento Histórico do Concelho de Ourique 5
2.3. Demografia no Concelho de Ourique 6
2.4. Povoamento no Concelho de Ourique 7
2.5. Rede Urbana no Concelho 8
3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA SANTA LUZIA 9
3.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA 9
3.1.1. Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU na Santa Luzia 9
3.1.2. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida 11
3.1.3. Objetivos Estratégicos a Prosseguir 15
3.2. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA 16
3.3. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS 17

1. INTRODUÇÃO

De acordo com o nº 2 do artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Santa Luzia é fundamentada com base nos seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º

De acordo com o disposto no Decreto-Lei 306/2009 de 23 de outubro (republicado em anexo à Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) "a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna".

Em Portugal tem-se assistido a diversos processos de intervenção nas áreas centrais e históricas das cidades, numa perspectiva de reabilitação urbanística, ambiental, do edificado e das infraestruturas aliada à revitalização social, cultural e económica. Essas intervenções são justificadas pela existência de problemas de degradação ao nível do espaço urbano acompanhados, normalmente, de abandono e progressivo envelhecimento da população residente, facto que se reflecte na perda da dinâmica populacional, económica e social.

As zonas urbanas históricas (as zonas assim classificadas em sede de plano municipal de ordenamento do território) e as zonas urbanas consolidadas de formação mais antiga são, normalmente, as áreas em que as acções consertadas de conservação, recuperação e readaptação constituem imperativo nacional.

Nos últimos anos o Município de Ourique tem vindo a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana, para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes.

Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos no centro urbano de Santa Lúzia, numa perspectiva de reabilitação urbanística, ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, o aglomerado continua a debater-se com problemas decorrentes da degradação do espaço urbano e da insuficiência de espaço verdes e de lazer, acompanhados do abandono e progressivo envelhecimento populacional o que se tem vindo a traduzir na perda da dinâmica populacional, económica e social.

Tendo em conta este cenário, a autarquia de Ourique pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana já iniciado, através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU) no centro urbano de Santa Lúzia que abranja o núcleo antigo e a área consolidada contígua, integrando vários serviços públicos, espaços verdes e eixos principais de acessibilidade.

2. ENQUADRAMENTO DO CONCELHO DE OURIQUE

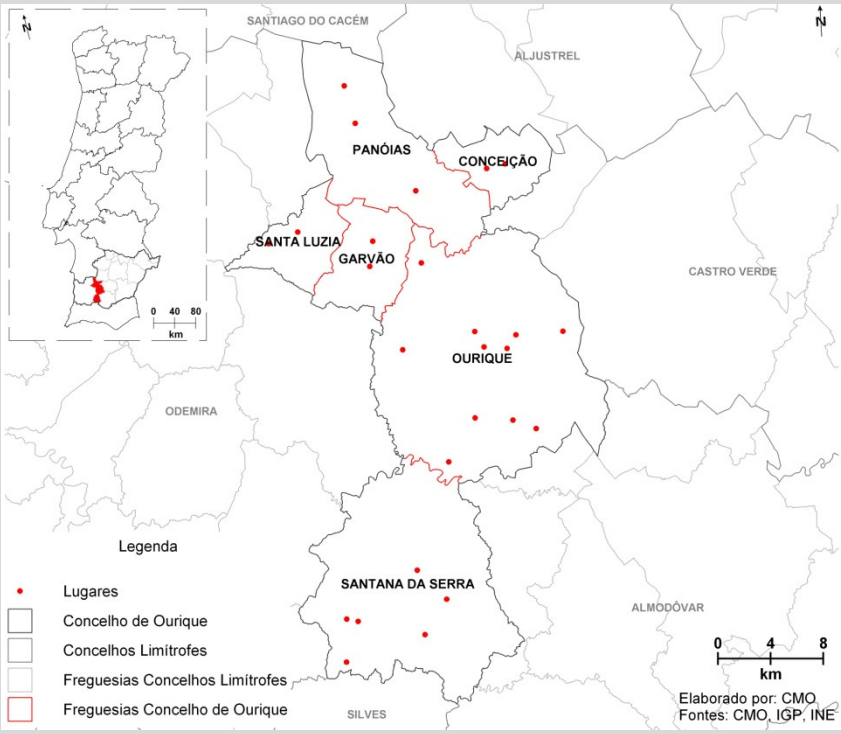
2.1. Enquadramento Geográfico do Concelho de Ourique

O concelho de Ourique, com uma área de 663,4 km², localiza-se numa zona de transição entre a planície alentejana e a serra algarvia e está inserido em termos administrativos na NUT II Alentejo, na NUT III Baixo Alentejo e no Distrito de Beja, sendo delimitado a Norte pelo concelho de Aljustrel, a Noroeste pelo concelho de Santiago do Cacém, a Oeste pelo concelho de Odemira, a Nordeste pelo concelho de Castro Verde, a Este pelo concelho de Almodôvar e a Sul pelo concelho de Silves.

Existe uma clara diferenciação entre os setores norte, de relevo pouco acentuado e onde predomina a planície, e o setor sul do concelho, onde o relevo é mais acentuado e irregular, traduzindo-se também em diferentes classes ou formas de ocupação e uso do solo.

A sede do concelho situa-se a cerca de 60 km de Beja (sede de Distrito), a 190 km de Lisboa, junto do entroncamento do IC1 e do IP2 (Sines – Beja) e a cerca de 5 km do acesso à Autoestrada.

Localização do Concelho de Ourique



Divisão Administrativa

O concelho é composto, na sequência da reforma administrativa levada a cabo em 2013, por 4 freguesias:

- **Freguesia de Ourique;**
- **Freguesia de Santana da Serra;**
- **União de Freguesias de Garvão e Santa Luzia, que agrega as antigas freguesias de Garvão e Santa Luzia;**
- **União de Freguesias de Panóias e Conceição, que agrega as antigas freguesias de Panóias e Conceição.**

2.2. Enquadramento Histórico do Concelho de Ourique

A fundação de Ourique surge normalmente datada de 711 (data de entrada dos muçulmanos na Península Ibérica) embora existam vários fatores, autores e publicações que referem uma existência mais recuada (desde o Paleolítico, Calcolítico, Idade do Ferro e do Bronze, às presenças proto-históricas, romanas, celtas ou árabes).

A importância geográfica e estratégica de Ourique tem sido reconhecida ao longo dos séculos, dado o importante papel militar e comercial que tem desempenhado no sul ao estabelecer ligação entre o vale do Sado e com a serra algarvia.

O Castelo de Ourique com edificação muçulmana, estrutura militar lendária que terá alternado entre o Crescente e a Cruz, consoante a sorte de armas, desempenhou em tempos da reconquista um papel essencialmente de atalaia defensiva, tendo como guarda avançada o Castro da Cola.

Ourique desempenhou um papel central na conquista do território aos muçulmanos, tendo sido testemunha da Batalha de Ourique, ocorrida nos Campos de Ourique a 25 de julho de 1139, decisiva para a Independência de Portugal e aclamação de Afonso Henriques como Rei de Portugal.

Ourique revela grande tradição pecuária resultante da concessão da Carta de Feira Anual por D. Dinis, em 14 de junho de 1288, numa zona que corresponde aos Campos de Ourique. Na primeira metade do século XIII, Ourique foi frequentemente zona de atrito entre oficiais régios interessados na atividade pecuária e a Ordem de Santiago interessados em conservar os montados ameaçados pela pressão dos pastores e dos seus gados.

Em 1290 com a Carta de Foral que lhe foi concedida, Ourique foi elevada a Vila, tornando-se depois Cabeça de Comarca com jurisdição sobre alguns dos concelhos limítrofes. Pertenceu à Ordem de Santiago, andando a sua Comenda na Casa dos Condes de Unhão.Gozava de voto em Cortes, com assento no banco 15º (o que demonstra a sua importância política), onde se fazia representar por procuradores eleitos pela Câmara. Em 1510, D. Manuel I atribuiu novo Foral a Ourique, renovando assim os privilégios cedidos por D. Dinis.

Num dos primeiros "numeramentos" (contagens mais ou menos extensas promovidas após a fundação da nacionalidade que por não serem exaustivos e/ou não se apoiarem em princípios estatísticos científicos credíveis, não podem ser considerados equivalentes à série de recenseamentos iniciada em 1864) – Numeramento ou Cadastro Geral do Reino, de D. João III (1527) – Ourique contabilizava 582 habitantes, sendo esta uma das Vilas mais povoadas do território Além-Tejo.

Tal como os outros concelhos do País, no séc. XX, Ourique viveu a sua economia agrária e sofreu as consequências do seu enfraquecimento quando a produção industrial ocupou a liderança no desenvolvimento económico (EGA, 2011).

Em 1900 a população do concelho era de 9.143 habitantes, tendo a maioria a agricultura e a criação de gado como atividade profissional ou económica. O crescimento da população levou a um máximo em 1950 quando o concelho contava com 16.685 habitantes. A população tem vindo gradualmente a diminuir nos últimos 50 anos, devido à emigração e migração promovida pelo desemprego na zona rural (NERSO, 2006).

2.3. Demografia no Concelho de Ourique

Actualmente, conforme dados dos últimos Censos (2011) residem no concelho 5389 habitantes. A freguesia de Ourique é a mais populosa com 53,3% do total da população do Concelho.

No período compreendido entre 1991 e 2001, contrariamente à tendência ao nível do país (que regista uma variação positiva de 5%), mas à semelhança do que acontece no Baixo Alentejo (que revela uma variação negativa de 5,6%), o concelho de Ourique tem sofrido um progressivo despovoamento, por razões variadas, registando uma variação negativa de 6%. Mantendo conformidade com as tendências registadas anteriormente, entre 2001 e 2011, Portugal continua a registar uma variação positiva (embora com valores na ordem dos 2%), e à semelhança do que se verifica no Baixo Alentejo (que regista um reforço da variação

negativa 6,2%) o concelho de Ourique regista um decréscimo acentuado da população situando-se na ordem dos 13,1%.

Demografia no Concelho de Ourique

Unidade Territorial	População Residente (n.º) 2001	2011	Variação População 2001-2011 (%)
Portugal	10356117	10561614	2,0
Baixo Alentejo	135105	126692	-6,2
Ourique (concelho)	6199	5389	-13,1
Conceição	141	86	-39,0
Santa Luzia	851	731	-14,1
Ourique	3041	2874	-5,5
Panóias	634	496	-21,8
Santa Luzia	393	352	-10,4
Santa Luzia	1139	850	-25,4

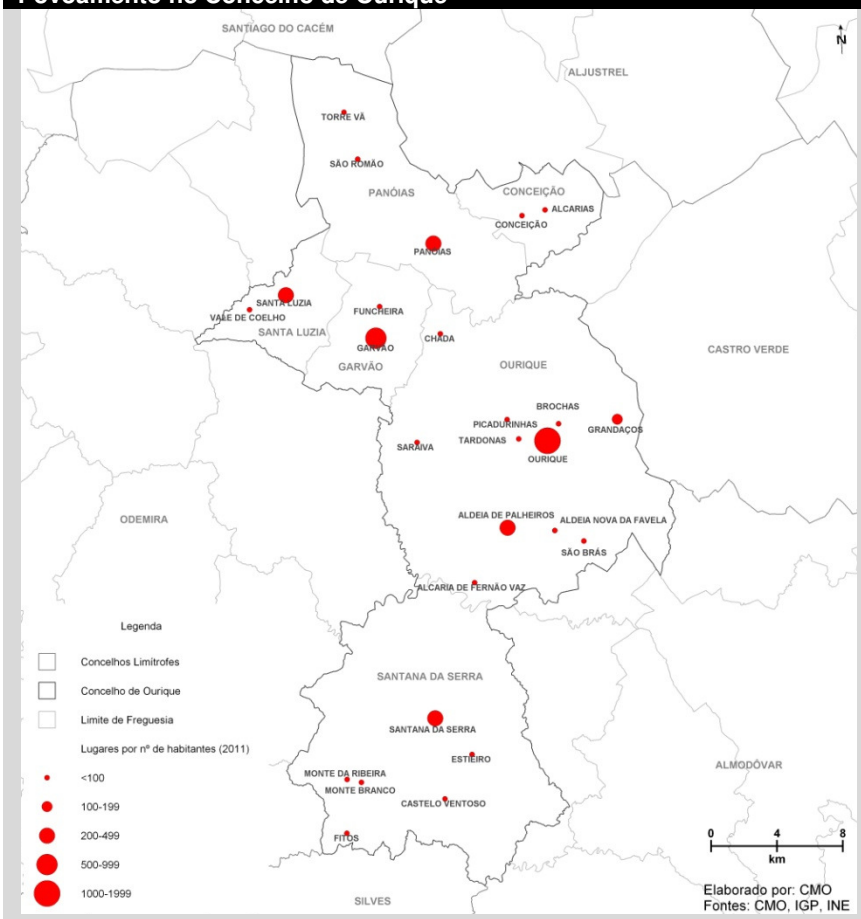
Fonte: XIV e XV Recenseamento Geral da População, 2001 e 2011

População

População Residente
Variação População

2.4. Povoamento no Concelho de Ourique

Povoamento no Concelho de Ourique

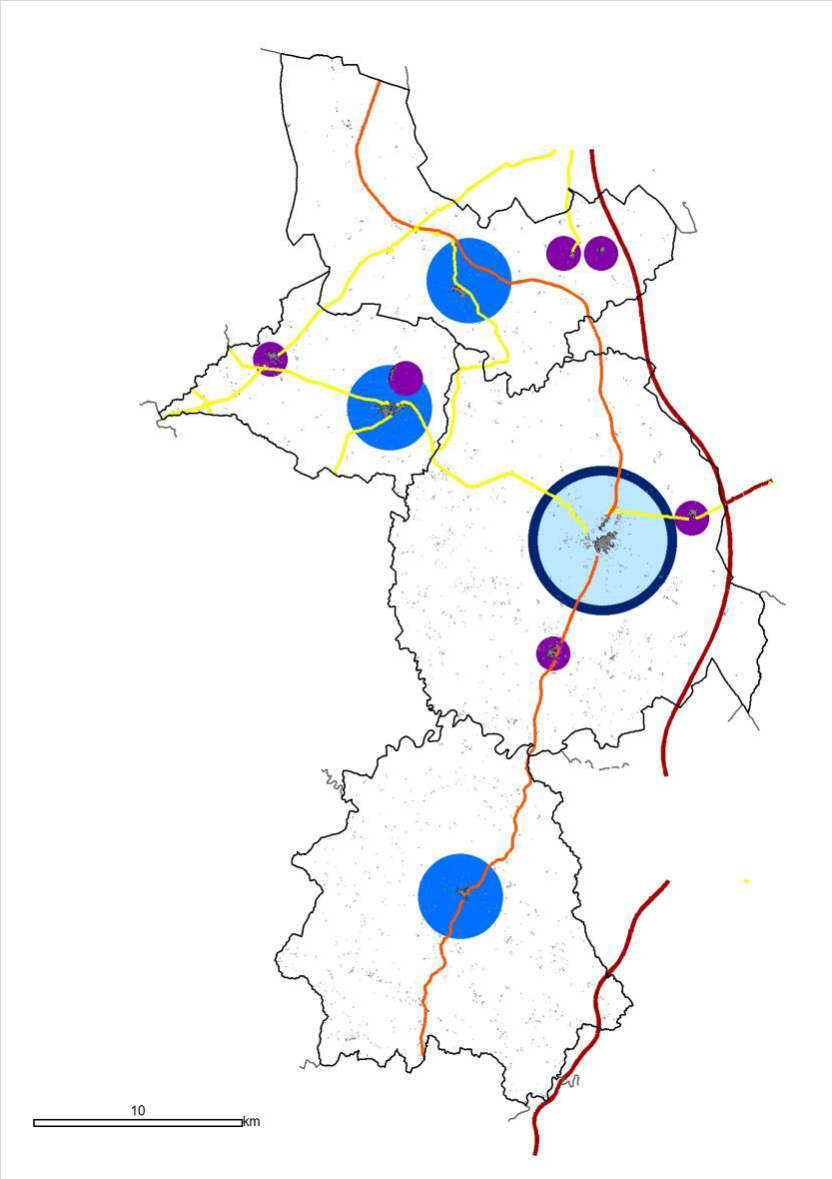


Lugares / Nº de Habitantes

Lugares do Concelho de Ourique por número de habitantes (2011)

2.5. Rede Urbana no Concelho

Rede Urbana no Concelho



Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Hierarquia dos Aglomerados

Proposta de Hierarquização da Rede Urbana do Concelho de Ourique no âmbito Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Ourique.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA SANTA LUZIA

3.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Santa Luzia localiza-se na zona Norte / Poente do Concelho, na União de Freguesias de Garvão e Santa Luzia.

De acordo com os estudos de caracterização e diagnóstico do âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Ourique, que se encontra em curso, Santa Luzia insere-se na rede urbana do concelho - que estabelece uma hierarquia dos aglomerados urbanos com três níveis (1, 2 e 3). Santa Luzia obedece às características associadas ao *Nível 3*, apresentando:

- Uma estrutura profundamente débil e posicionando-se no concelho como uma pequena aldeia satélite de Garvão, com pouca população e pouca oferta de equipamentos e serviços.

- A combinação de uma massa demográfica decrescente e com dificuldade de renovação geracional, reduzida dimensão urbana e fraca dotação funcional, mitigada através de soluções específicas baseadas na interacção com outros aglomerados de maior dimensão, nomeadamente Garvão.

3.1.1. Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Luzia

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Luzia | **População / Alojamentos / Edifícios**

ALDEIA DE SANTA LUZIA
População e Alojamentos nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU

	N.º	%
Residentes	**304**	**--------**
Famílias Clássicas	**125**	**--------**
Alojamentos	**206**	**--------**
Alojamentos Residência Habitual	**125**	**60,7**
Alojamentos Vagos	**48**	**23,3**
Alojamentos Sazonais	**33**	**16,0**

Fonte: XIV e XV Recenseamento Geral da População, 2001 e 2011

População, Famílias e Alojamentos nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Luzia | **Edifícios**

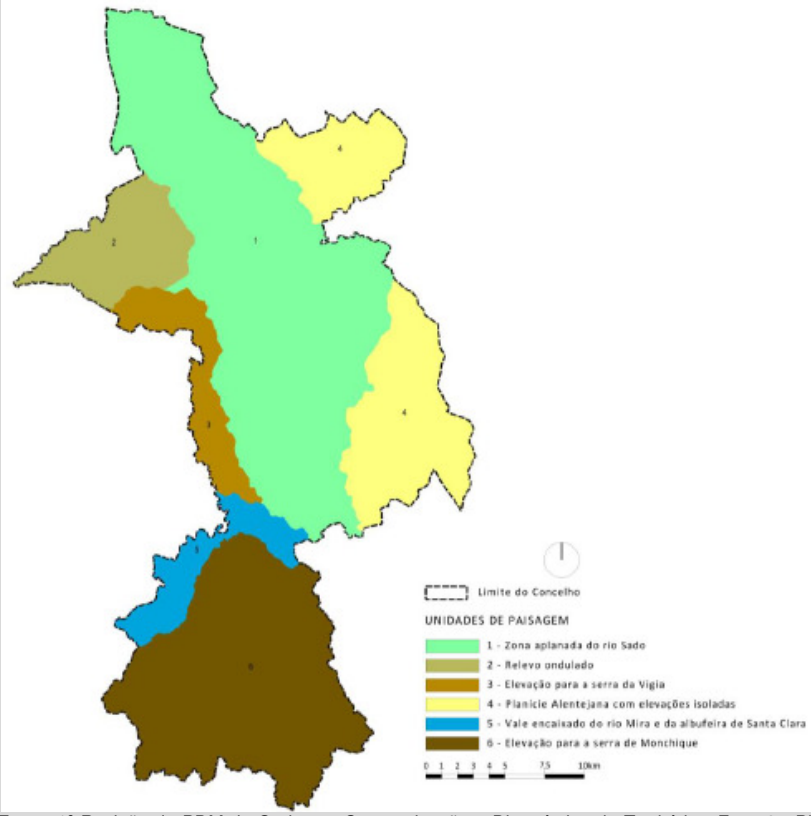
ALDEIA DE SANTA LUZIA
Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU

	N.º	%
Edifícios	200	-------
antes 1919	61	30,5
1919 - 45	46	23,0
1946 - 60	6	3,0
1961 - 70	7	3,5
1971 - 80	7	3,5
1981 - 90	10	5,0
1991 - 2000	32	16,0
2001 - 2011	31	15,5

Fonte: XIV e XV Recenseamento Geral da População, 2001 e 2011

Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Luzia



Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Enquadramento Paisagístico

UNIDADES DE PAISAGEM

Garvão localiza-se na Unidade de Paisagem designada por

2. Relevo ondulado – o relevo vai de suave a moderado. Para além de prados naturais e de culturas arvenses de sequeiro, existem também grandes superfícies ocupadas por sobreiral, algumas manchas de mato e ainda algumas manchas de consociação do elemento arbóreo, azinheira ou sobreiro, com prado natural ou cultura arvense de sequeiro ou ainda mato. Observa-se ainda a existência de eucaliptais, alguns de dimensão considerável. Engloba-se ainda nesta unidade a albufeira do Monte da Rocha.

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Luzia

Fonte: GoogleEarth

Enquadramento Paisagístico

3.1.2. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida

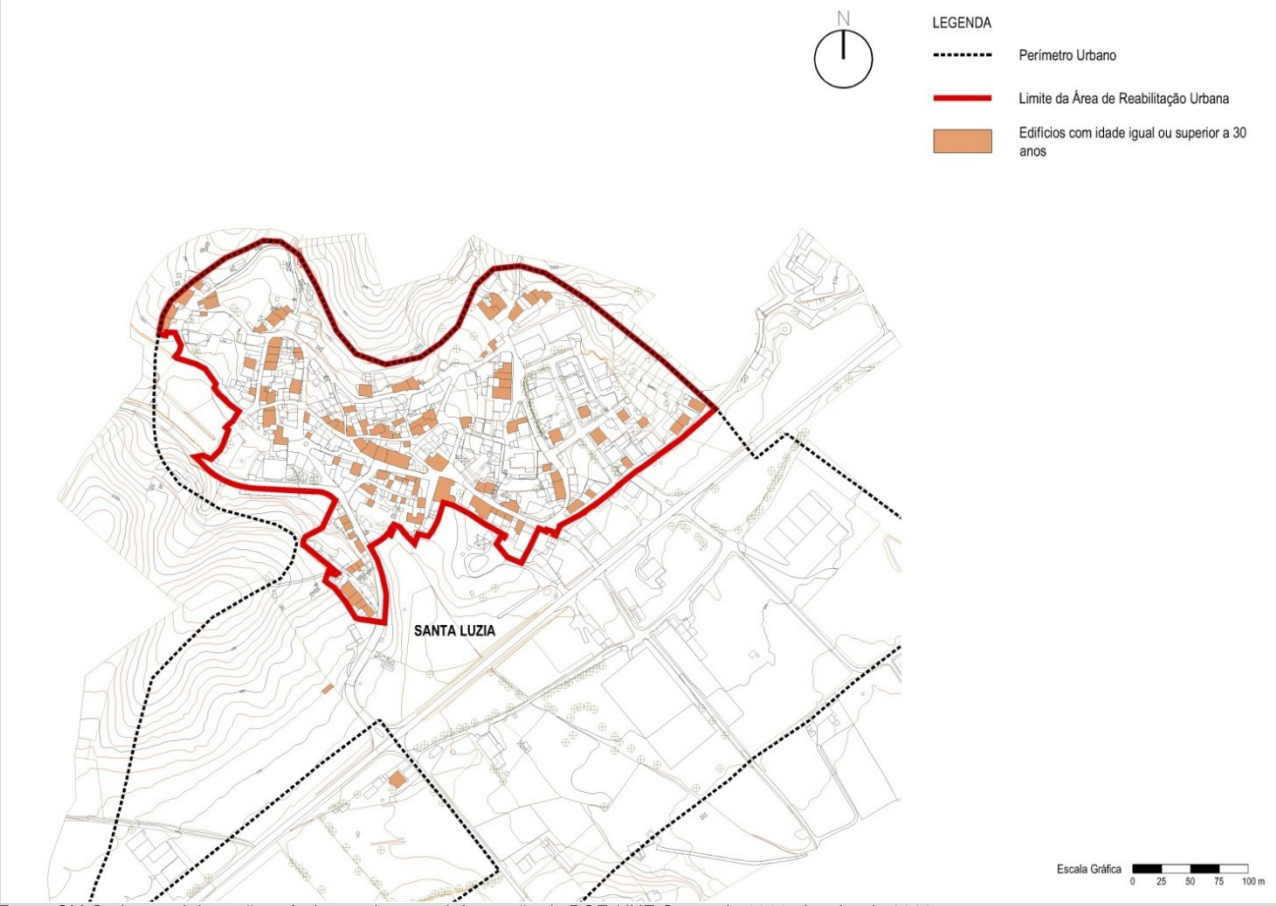
De acordo com os critérios estabelecidos a área abrangida pela ARU inclui:

- O Núcleo antigo / centro histórico, constituído pelas áreas consolidadas, abrangidas pelo perímetro urbano. definido no PDM em vigor, onde predominam os edifícios de 30 ou mais anos.
- Os espaços de equipamentos de utilização colectiva.
- Os espaços públicos - ruas e praças - e os espaços verdes de utilização colectiva.
- O Património Arquitectónico/Arqueológico.

A caracterização da área de reabilitação urbana de Garvão teve por base fontes de informação distintas, tais como:

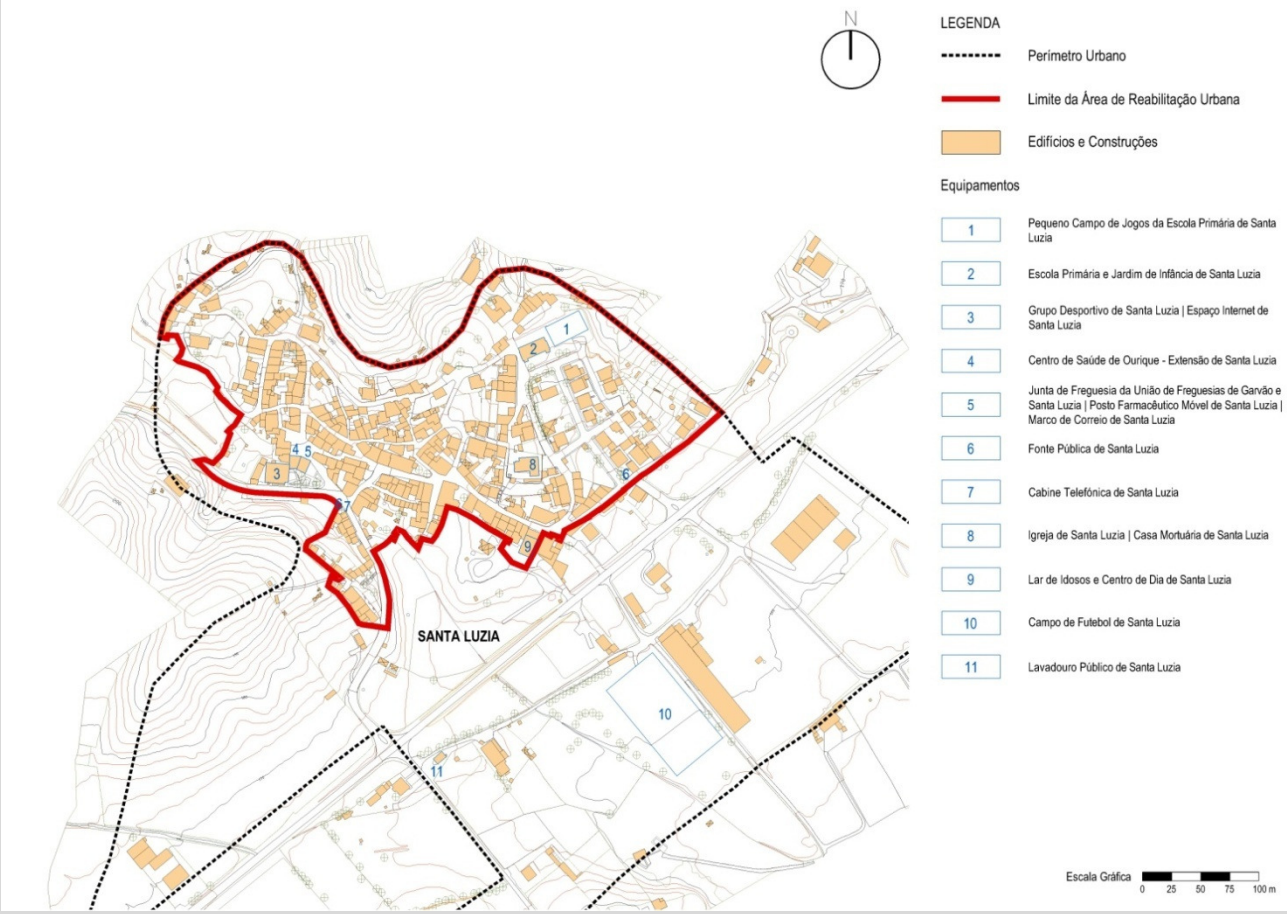
- Recenseamento Geral da População e da Habitação de 2001, à escala da subsecção e do edifício.
- Resultados Definitivos do Recenseamento Geral da População e Habitação de 2011, à escala da subsecção e do edifício.
- Levantamentos *in situ*.
- Levantamentos de campo dos Equipamentos, realizados pelo Serviço de Informação Geográfica da CMO;
- Cartografia e Ortofotocartografia à escala 1/2000, de 2010.
- 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - realizado pela Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015.

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Edifícios com 30 ou mais anos**



Fonte: CM Ourique - elaboração própria com base na informação da BGE / INE Censo de 2011- Janeiro de 2016

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Equipamentos**



Fonte: CM Ourique - elaboração própria - Janeiro de 2016

O concelho de Ourique, tal como a generalidade da região do Alentejo, apresenta uma elevada qualidade no domínio do património cultural, com destaque para a riqueza, diversidade e nível de preservação dos recursos históricos e culturais.

O diagnóstico efectuado, no âmbito da revisão do Plano Director Municipal identifica, de acordo com a Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, um elevado acervo de valores do património arquitetónico e arqueológico em presença no concelho de Ourique, definindo três categorias de bens imóveis - monumento, conjunto e sítio - com a seguinte classificação: Monumento nacional, Bem de interesse público, Bem de interesse municipal, Bem em vias de classificação.

O concelho de Ourique possui três imóveis classificados:

- *Castro da Cola – Interesse Nacional (Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23 de Junho de1910), com Zona Especial de Proteção classificada por portaria (Portaria n.º 589/97, DR, II Série, n.º 178, de 4 de Agosto de 1997);*
- *Necrópole da Atalaia – Interesse Nacional (Decreto n.º 24/2013, DR, 1.ª série, n.º 142, de 25-07-2013; Cerro do Castelo ou Forte de Garvão – Interesse Público (Decreto n.º 29/90, DR, I Série, n.º 163, de 17 de Julho de 1990).*
- *Cerro do Castelo ou Forte de Garvão – Interesse Público (Decreto n.º 29/90, DR, I Série, n.º 163, de 17 de Julho de 1990).*

Em vias de classificação e com despacho de abertura de procedimento de classificação estão os Tholos da Nora Velha (Anúncio n.º 217/2013, de 18 de junho) e a Necrópole da Vaga da Cascalheira (Anúncio n.º 239/2013, de 2 de julho), ambos com proposta de ter aliada uma Zona Especial de Proteção.

Na área abrangida pela ARU de Santa Lúzia, e na sua envolvente, são de destacar:

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Património Arquitectónico/Arqueológico**

IMÓVEIS COM INTERESSE
Arquitetura Religiosa
Igreja Paroquial de Santa Lúzia
Este templo assenta na arquitetura chã e apresenta na fachada principal um frontão semicircular típico do início do período barroco. No entanto ainda apresenta umas poucas características do maneirismo.
A sua planta é longitudinal, constituída por nave e capela-mor, estando anexados a sacristia, a torre sineira, o batistério e outras dependências.

Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Património Arquitectónico/Arqueológico**

OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE
Arquitetura Civil (Pública e Privada)

Escola Primária de Santa Lúzia
Na década de 1940, ao abrigo do Estado Novo, foram construídas milhares de escolas por todo o país, com o objetivo de facultar educação a todas as crianças. Ourique não foi exceção. A par da política de escolaridade obrigatória, deu-se um aumento da população, provavelmente devido à campanha do trigo, tendo-se assim construído uma série de escolas neste concelho. Dada à sua imagem própria, a construção seguiu modelos tipificados, adaptados às condições locais, que aliavam a funcionalidade à arquitetura tradicional portuguesa, e consequentemente a sua boa integração na paisagem, julga-se ser importante distingui-las como imóveis de interesse.

Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Património Arquitectónico/Arqueológico**

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

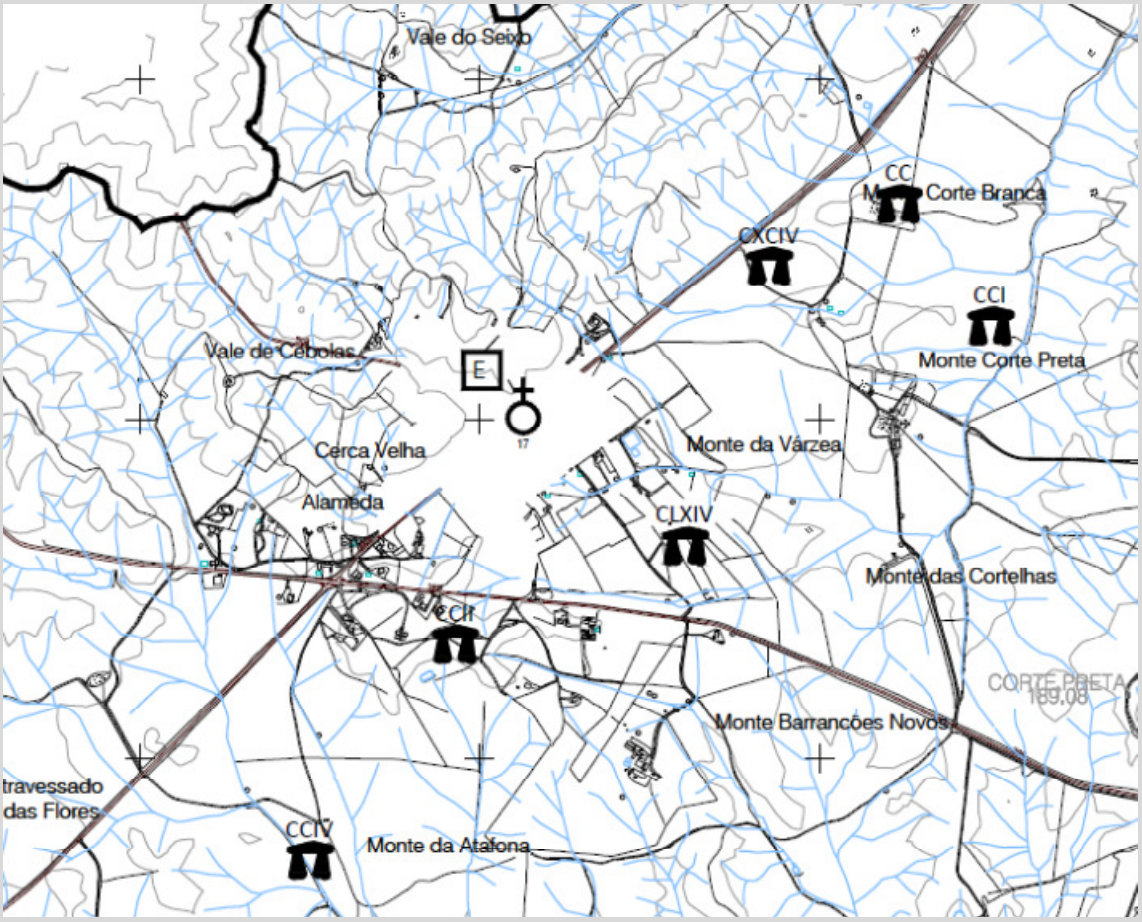
Em toda a área da União das Freguesias de Garvão e Santa Lúzia é identificado um importante conjunto de sítios arqueológicos. Na área envolvente da área abrangida pela ARU de Santa Lúzia, destacam-se, com maior proximidade, os sítios arqueológicos, que se descrevem no quadro seguinte:

N.º	*Designação*	*CNS*	*Tipo de Sítio*	*Período*	*Freguesia*	*Descrição*
CCII	*Moinho do Tesouro*	*26103*	*Necrópole*	*Idade do Bronze*	*Garvão e Santa Luzia*	*Num cabeço marginado a Norte e a Oeste pela Ribeira dos Cachorros, recolheram-se á superfície fragmentos de cerâmica comum romana.*
CLXIV	*Monte da Várzea 1*	*16581*	*Achado(s) Isolado(s)*	*Indeterminado*	*Garvão e Santa Luzia*	*A cerca de 350 m de São Romão, do outro lado da IP, num cabeço alongado de topo aplanado, sobranceiro à IP. Foram detetados à superfície, no topo do cabeço e na encosta voltada a norte, fragmentos de tegulae e de cerâmica comum de época romana. Os habitantes de São Romão referem que nesta zona apareceram esqueletos humanos. O sítio parece apresentar restos de uma construção, na qual, num dos silhares, foi talhada uma pia.*

Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia

Património Arquitectónico/Arqueológico



OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE

Arquitetura Religiosa

17. Igreja Paroquial de Santa Luzia

Arquitetura Civil Pública

E. Escolas

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Sítios Arqueológicos

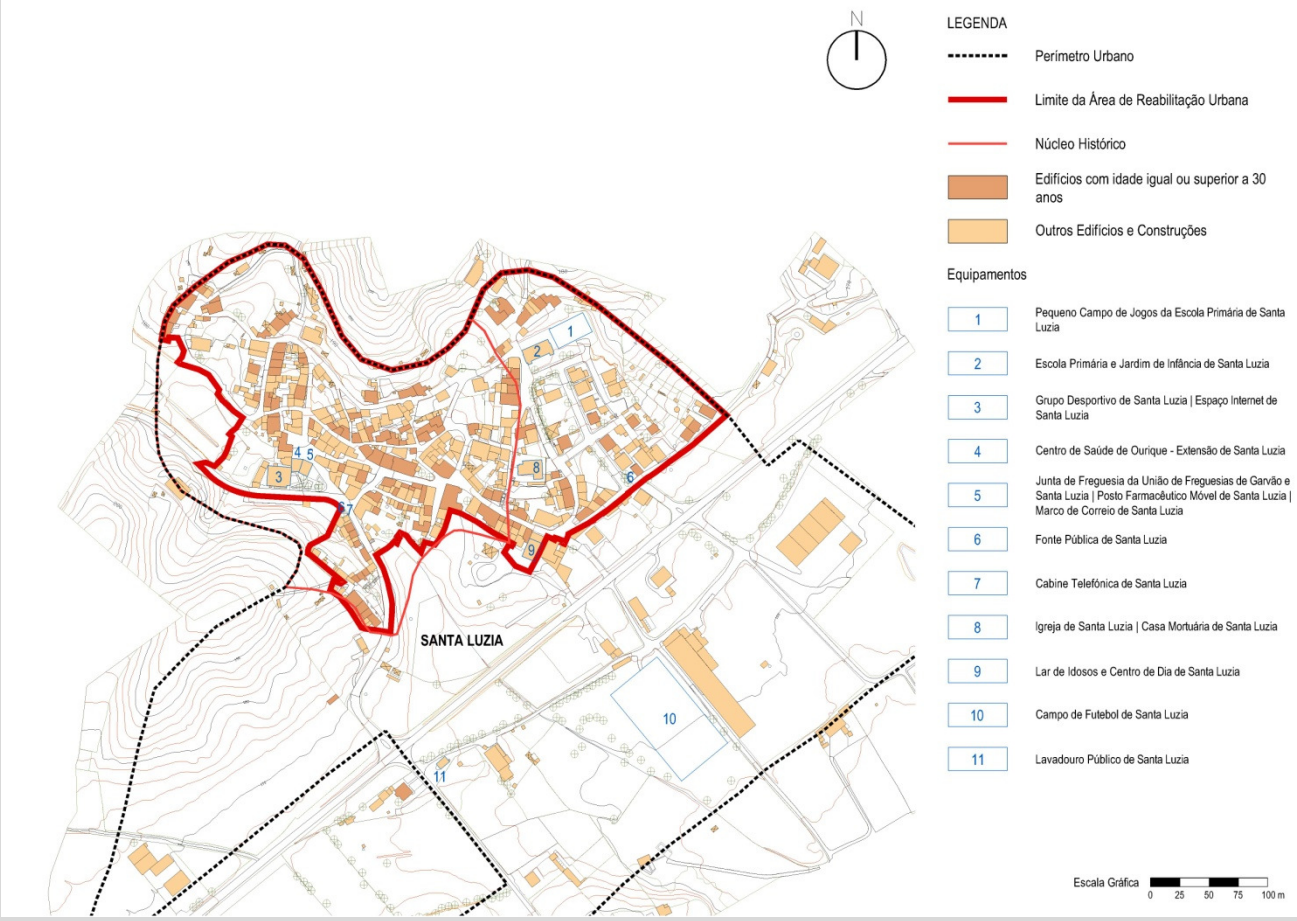
Escala Gráfica

0 250 500 1000 m

O património arqueológico referido consta do inventário da Direção Geral do Património Cultural (organismo que resultou da fusão do IGESPAR - Instituto do Património Arquitetónico e Arqueológico, com o IMC - Instituto dos Museus e da Conservação).

Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santa Lúzia | **Planta Síntese**



Fonte: CM Ourique - elaboração própria - Janeiro de 2016

3.1.3. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Santa Lúzia reforçar-se-á como um espaço urbano privilegiado, em termos da qualidade de vida, seja através das suas estruturas edificadas e urbanas, das funções aí instaladas, ou dos modos, formas e expressões de vivência urbana e culturais.

A ARU de Santa Lúzia tenderá a atrair e fixar:

- Novos residentes.
- Actividades económicas.
- Visitantes e turistas.

Na ARU de Santa Lúzia perspectiva-se a concretização de:

- Novos conceitos de oferta habitacional, comercial e de lazer.
- Espaços públicos e equipamentos de utilização colectiva propiciadores de uma maior vivência urbana.
- Espaços culturais diversificados e multifacetados.
- Acessibilidade para todos.
- Uma identidade reconhecida nos seus diversos ícones (históricos, religiosos, científicos e tecnológicos).
- Uma cidadania activa e participante.

Os OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS a prosseguir na ARU de Santa Lúzia são, assim, os seguintes:

OE1| Promover a regeneração urbana e melhorar a funcionalidade;
OE2| Promover a reabilitação do edificado, das infraestruturas e serviços urbanos;
OE3| Reforçar a inserção na estrutura e dinâmicas sociais e económicas do território envolvente;
OE4| Adoptar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis.
OE5| Promover a qualificação dos espaços públicos, e o reforço dos espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, enquanto elementos de sociabilização, de estruturação urbana e de equilíbrio ambiental.

3.2. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

Delimitação da ARU de Santa Luzia | **Planta - Ortofotomapa**

LEGENDA
Perímetro Urbano
Limite da Área de Reabilitação Urbana

Área da ARU: 7,74 ha

O projeto de delimitação da ARU é definido em conformidade com o disposto no ponto 2 do artigo 13.º da Lei n.º32/2012 de 14 de agosto e o seu desenvolvimento surgirá com a definição da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver para essa área, no prazo máximo de três anos, após aprovação da delimitação. A aprovação da ORU a desencadear em instrumento próprio, vigorará por um prazo a fixar nos instrumentos de programação, mas nunca superior a 15 anos.

A ORU a preconizar assumirá uma índole sistemática já que se estima a integração de intervenções de reabilitação urbana dirigida não só ao edificado mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços 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.

3.3. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo Município de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Neste sentido, as operações de reabilitação urbana beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais:

- IMI Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da acção de reabilitação.
- IMT Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Para aceder aos benefícios fiscais, o imóvel terá de se localizar na ARU e a acção de reabilitação do imóvel deve resultar numa subida de 2 níveis na conservação do imóvel, conforme estatui o artigo n.º 33 do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Nível	Nível de Conservação	Coeficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5