

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA DE SANTANA DA SERRA**

ARU

SANTANA DA SERRA

**AO ABRIGO DO DECRETO-LEI Nº 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO
ALTERADO PELA LEI Nº 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 SANTANA DA SERRA.....	9
3.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	9
3.1.1. Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU na Santana da Serra	9
3.1.2. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida.....	11
3.1.3. Objetivos Estratégicos a Prosseguir	16
3.2. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA	17
3.3. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	18

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 Santana da Serra 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 (repblicado 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 objetivos 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 ações 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 Santana da Serra, 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 Santana da Serra que abranja o núcleo antigo e a área consolidada contígua, integrando vários serviços públicos, espaços verdes e eixos principais de acessibilidade.

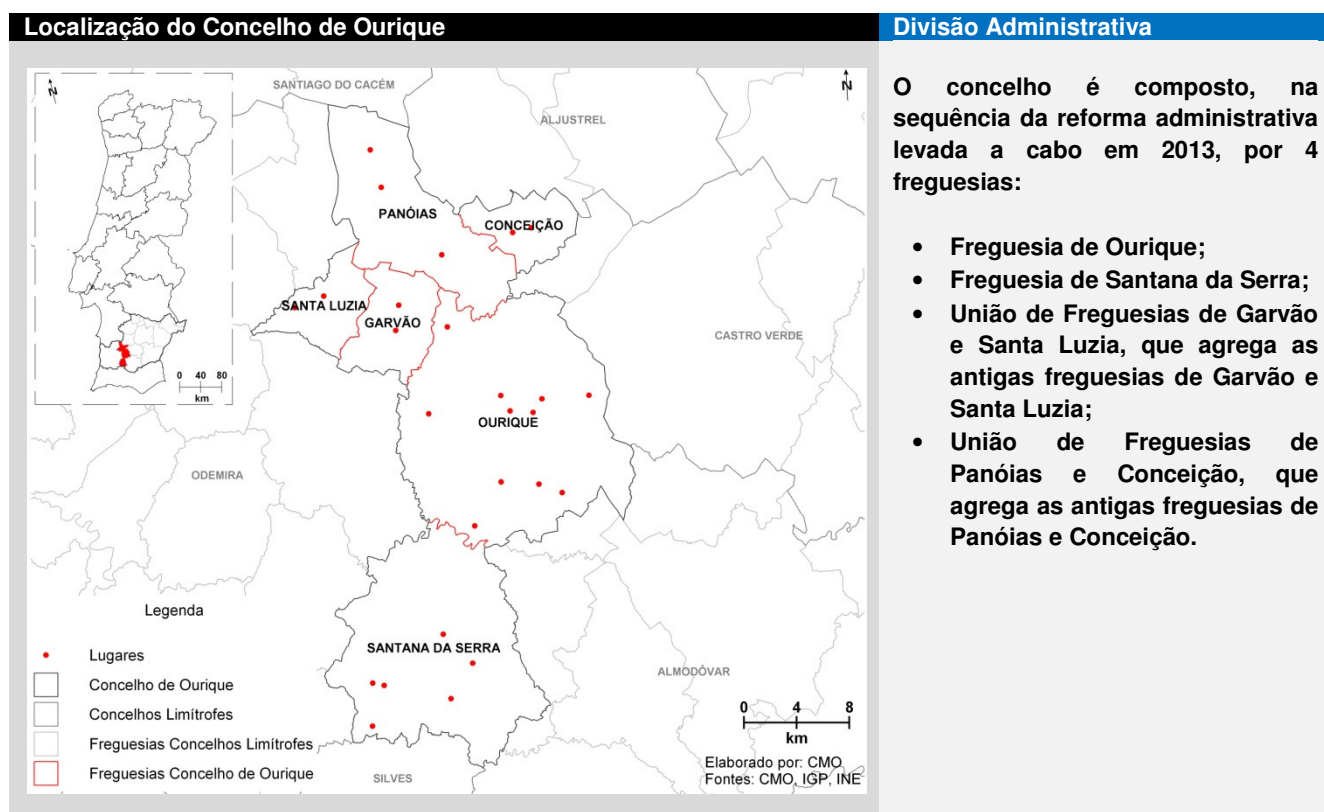
2. ENQUADRAMENTO DO CONCELHO DE OURIQUE

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.



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.

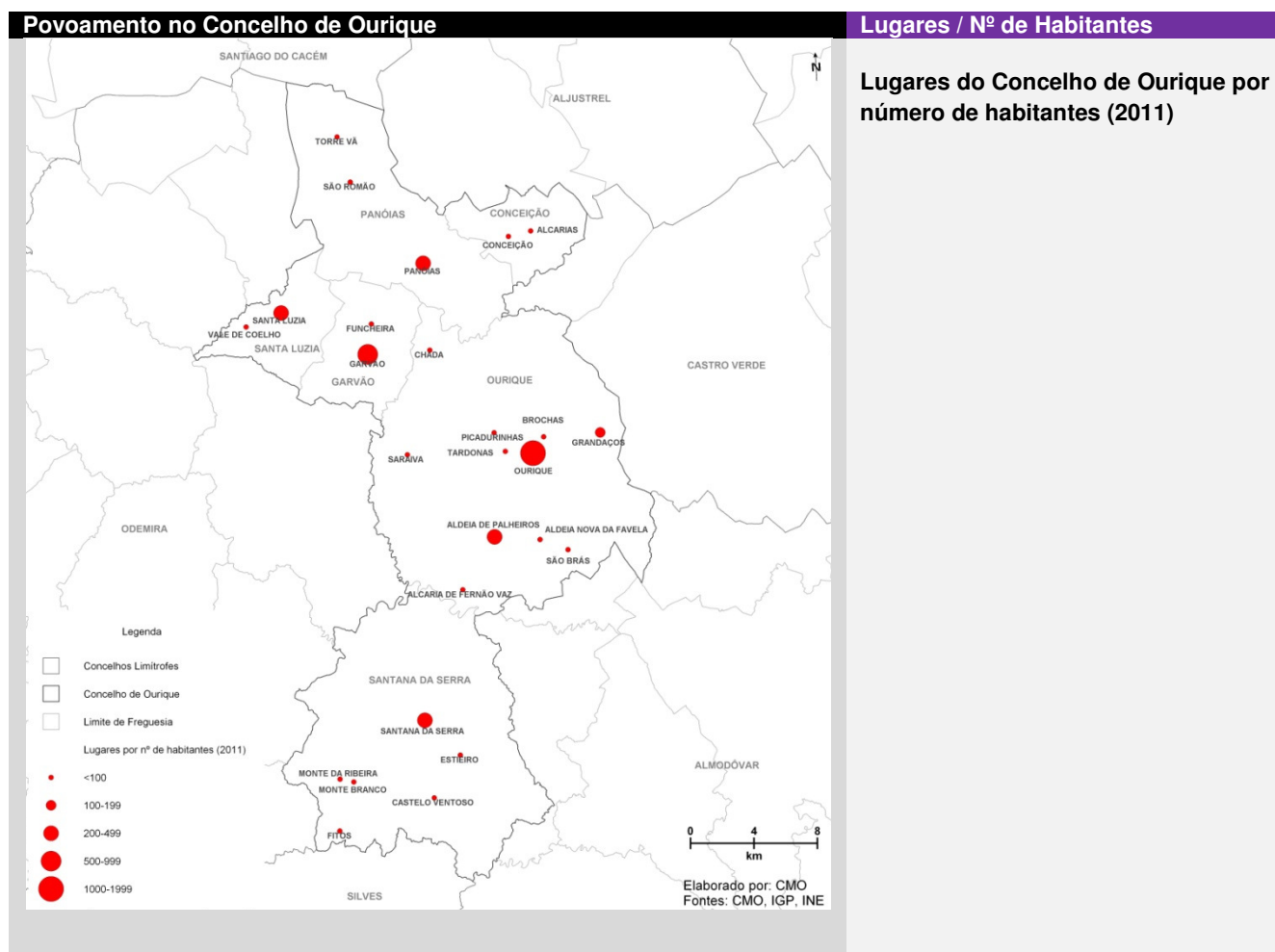
No período compreendido entre 1991 e 2001, contrariamente à tendência ao nível do país (que regista uma variação positiva de 5%), mas à semelhança do que acontece no Baixo Alentejo (que revela uma variação negativa de 5,6%), o concelho de Ourique tem sofrido um progressivo despovoamento, por razões variadas, 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%.

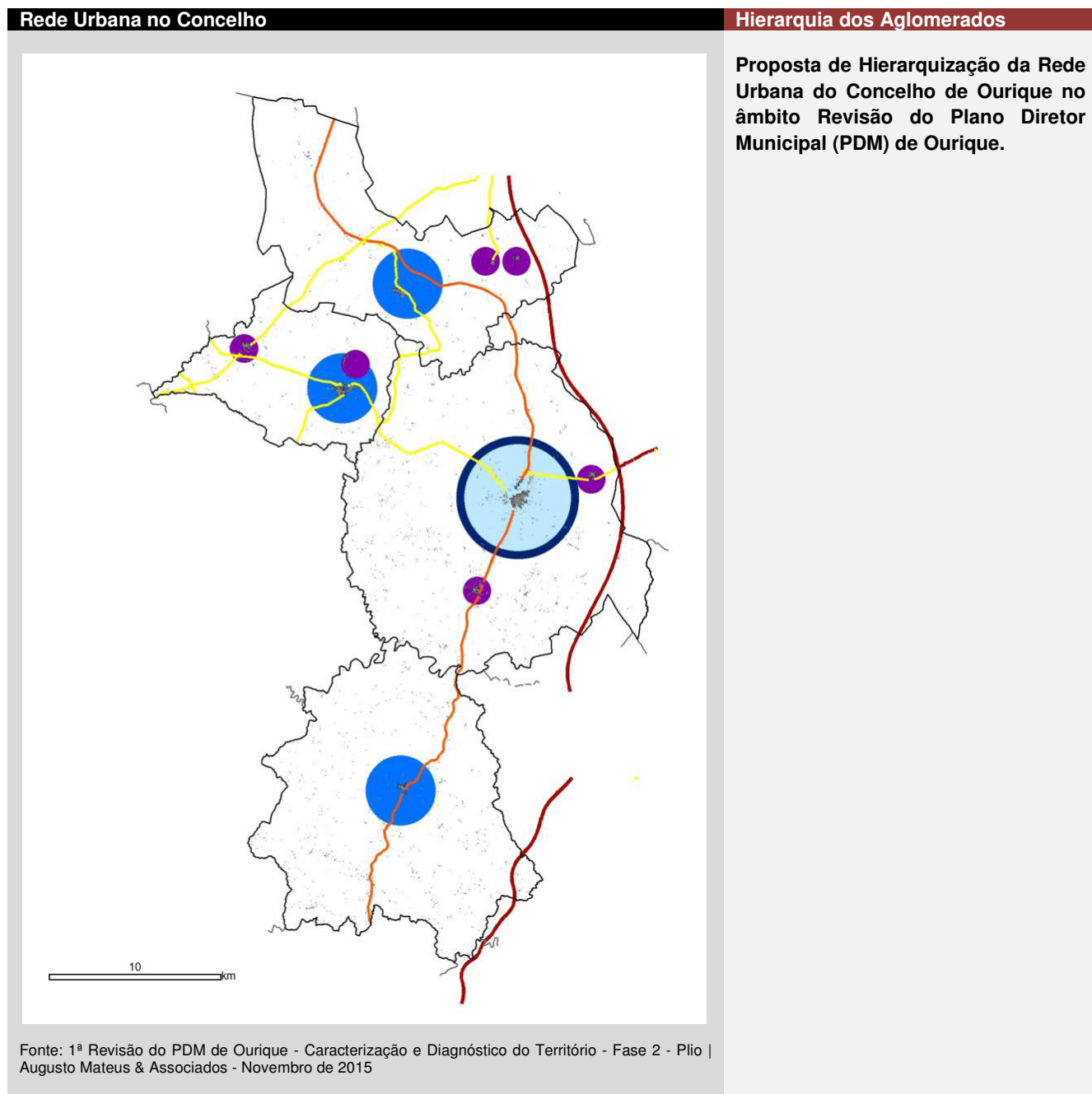
Demografia no Concelho de Ourique				População
Unidade Territorial	População Residente (n.º)		Variação População 2001-2011 (%)	População Residente Variação População
	2001	2011		
Portugal	10356117	10561614	2,0	
Baixo Alentejo	135105	126692	-6,2	
Ourique (concelho)	6199	5389	-13,1	
Conceição	141	86	-39,0	
Garvão	851	731	-14,1	
Ourique	3041	2874	-5,5	
Panóias	634	496	-21,8	
Santa Luzia	393	352	-10,4	
Santana da Serra	1139	850	-25,4	

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

2.4. Povoamento no Concelho de Ourique



2.5. Rede Urbana no Concelho



3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA SANTANA DA SERRA

3.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Santana da Serra localiza-se na zona Sul do Concelho, na freguesia de Santana da Serra.

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, Santana da Serra insere-se na rede urbana do concelho - que estabelece uma hierarquia dos aglomerados urbanos com três níveis (1, 2 e 3). Santana da Serra obedece às características associadas ao *Nível 2*, sendo de destacar:

- Santana da Serra é uma pequena vila com pouca dinâmica funcional e construtiva, mas com um potencial de desenvolvimento de atividades ligadas ao sector terciário.
- Santana da Serra é a única sede de freguesia a sul de Ourique, possuindo os serviços e equipamentos de primeira instância de apoio à população e está integrada na rede de infraestruturas viárias de atravessamento regional.

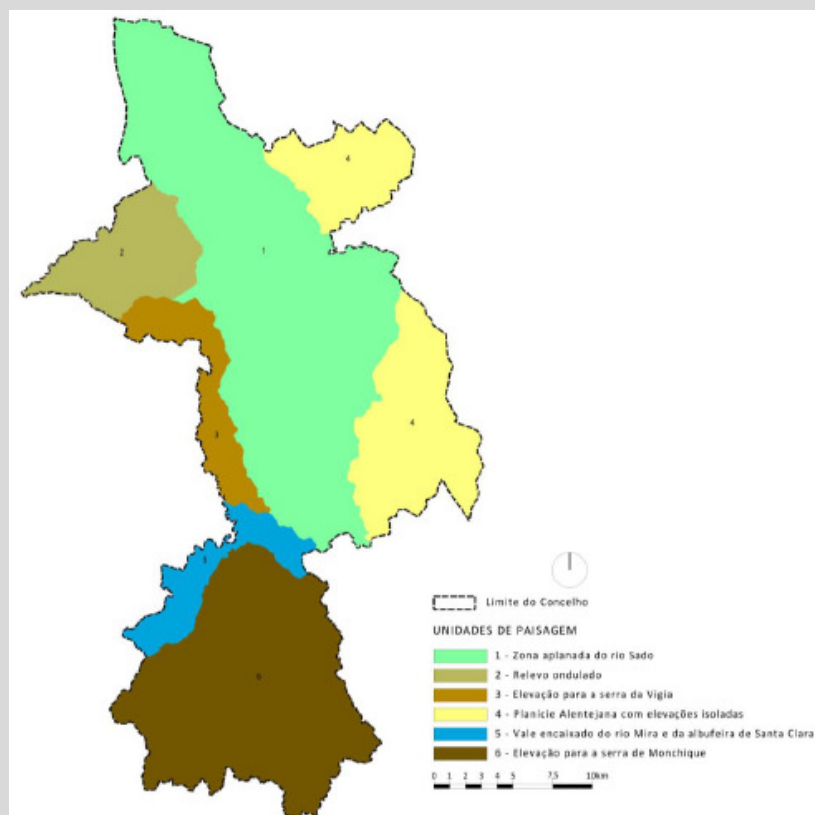
3.1.1. Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra		População / Alojamentos / Edifícios																					
<div>SANTANA DA SERRA População e Alojamentos nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU</div> <table><tr><td></td><td>N.º</td><td>%</td></tr><tr><td>Residentes</td><td>254</td><td>-----</td></tr><tr><td>Famílias Clássicas</td><td>117</td><td>-----</td></tr><tr><td>Alojamentos</td><td>189</td><td>-----</td></tr><tr><td>Alojamentos Residência Habitual</td><td>113</td><td>59,8</td></tr><tr><td>Alojamentos Vagos</td><td>23</td><td>12,2</td></tr><tr><td>Alojamentos Sazonais</td><td>53</td><td>28,0</td></tr></table>			N.º	%	Residentes	254	-----	Famílias Clássicas	117	-----	Alojamentos	189	-----	Alojamentos Residência Habitual	113	59,8	Alojamentos Vagos	23	12,2	Alojamentos Sazonais	53	28,0	<div>População, Famílias e Alojamentos nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU</div>
	N.º	%																					
Residentes	254	-----																					
Famílias Clássicas	117	-----																					
Alojamentos	189	-----																					
Alojamentos Residência Habitual	113	59,8																					
Alojamentos Vagos	23	12,2																					
Alojamentos Sazonais	53	28,0																					
Fonte: XIV e XV Recenseamento Geral da População, 2001 e 2011																							

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra	Edifícios																																				
<table><tr><th colspan="3">SANTANA DA SERRA</th></tr><tr><th colspan="3">Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU</th></tr><tr><th></th><th>N.º</th><th>%</th></tr><tr><td>Edifícios</td><td>175</td><td>-----</td></tr><tr><td>antes 1919</td><td>4</td><td>2,3</td></tr><tr><td>1919 - 45</td><td>22</td><td>12,6</td></tr><tr><td>1946 - 60</td><td>48</td><td>27,4</td></tr><tr><td>1961 - 70</td><td>44</td><td>25,1</td></tr><tr><td>1971 - 80</td><td>17</td><td>9,7</td></tr><tr><td>1981 - 90</td><td>12</td><td>6,9</td></tr><tr><td>1991 - 2000</td><td>18</td><td>10,3</td></tr><tr><td>2001 - 2011</td><td>10</td><td>5,7</td></tr></table>	SANTANA DA SERRA			Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU				N.º	%	Edifícios	175	-----	antes 1919	4	2,3	1919 - 45	22	12,6	1946 - 60	48	27,4	1961 - 70	44	25,1	1971 - 80	17	9,7	1981 - 90	12	6,9	1991 - 2000	18	10,3	2001 - 2011	10	5,7	Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU
SANTANA DA SERRA																																					
Nº de Edifícios e Edifícios por época de construção nas Subsecções Estatísticas abrangidas pela ARU																																					
	N.º	%																																			
Edifícios	175	-----																																			
antes 1919	4	2,3																																			
1919 - 45	22	12,6																																			
1946 - 60	48	27,4																																			
1961 - 70	44	25,1																																			
1971 - 80	17	9,7																																			
1981 - 90	12	6,9																																			
1991 - 2000	18	10,3																																			
2001 - 2011	10	5,7																																			

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

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra



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

Enquadramento Paisagístico

UNIDADES DE PAISAGEM

Santana da Serra localiza-se na Unidade de Paisagem designada por

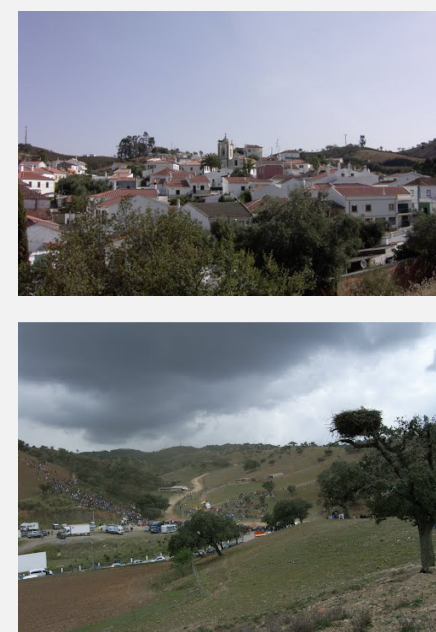
6. Elevação para a Serra de Monchique – zona do concelho que abrange as cotas mais elevadas e os declives mais acentuados. Esta unidade de paisagem é toda ela dominada pelo mato e pelo sobreiro extreme ou em consociação. A cultura arvense de sequeiro e o prado natural ficam reduzidos a pequenas áreas. É também possível observar algumas manchas de eucaliptal.

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra



Fonte: GoogleEarth

Enquadramento Paisagístico



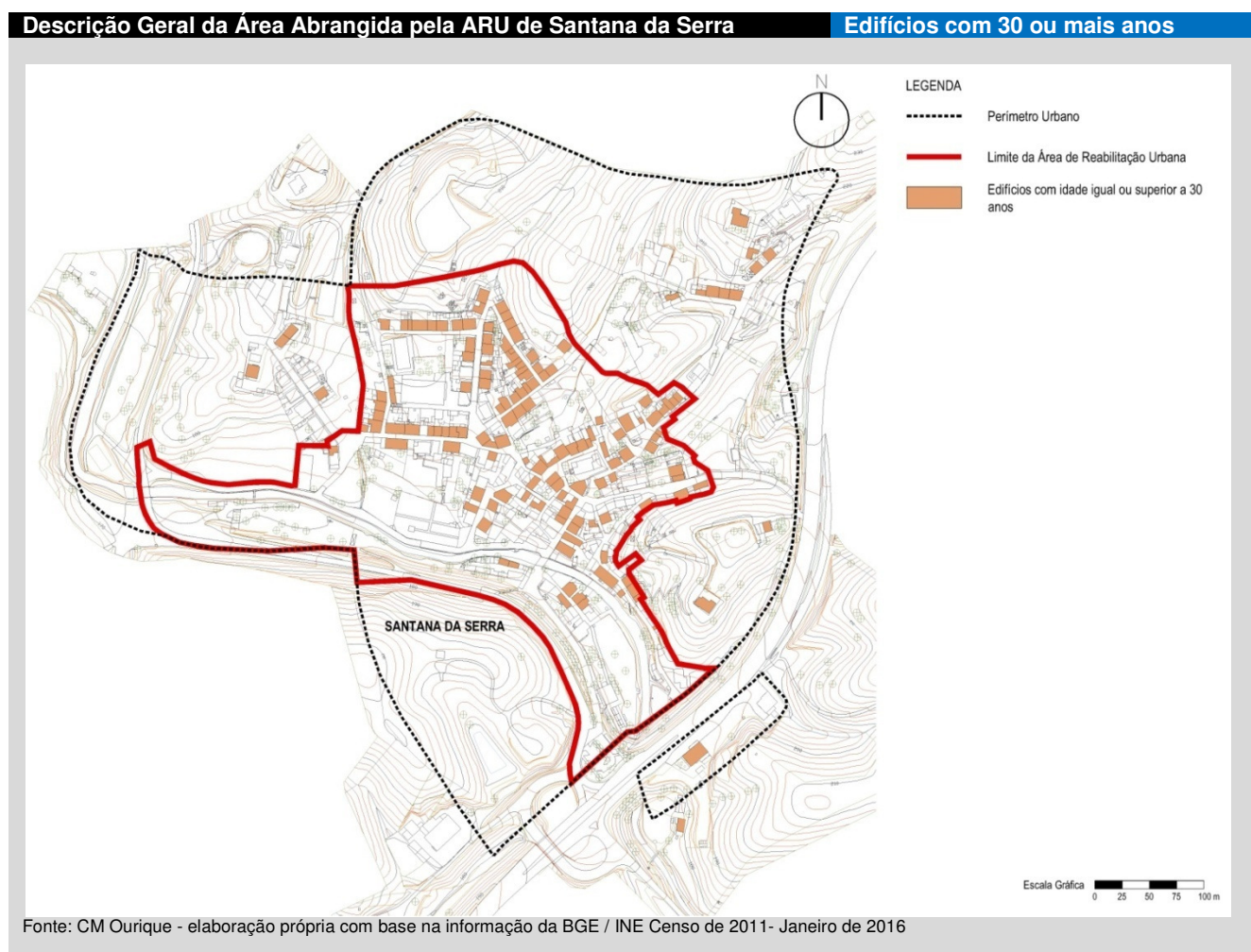
3.1.2. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área Abrangida

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.

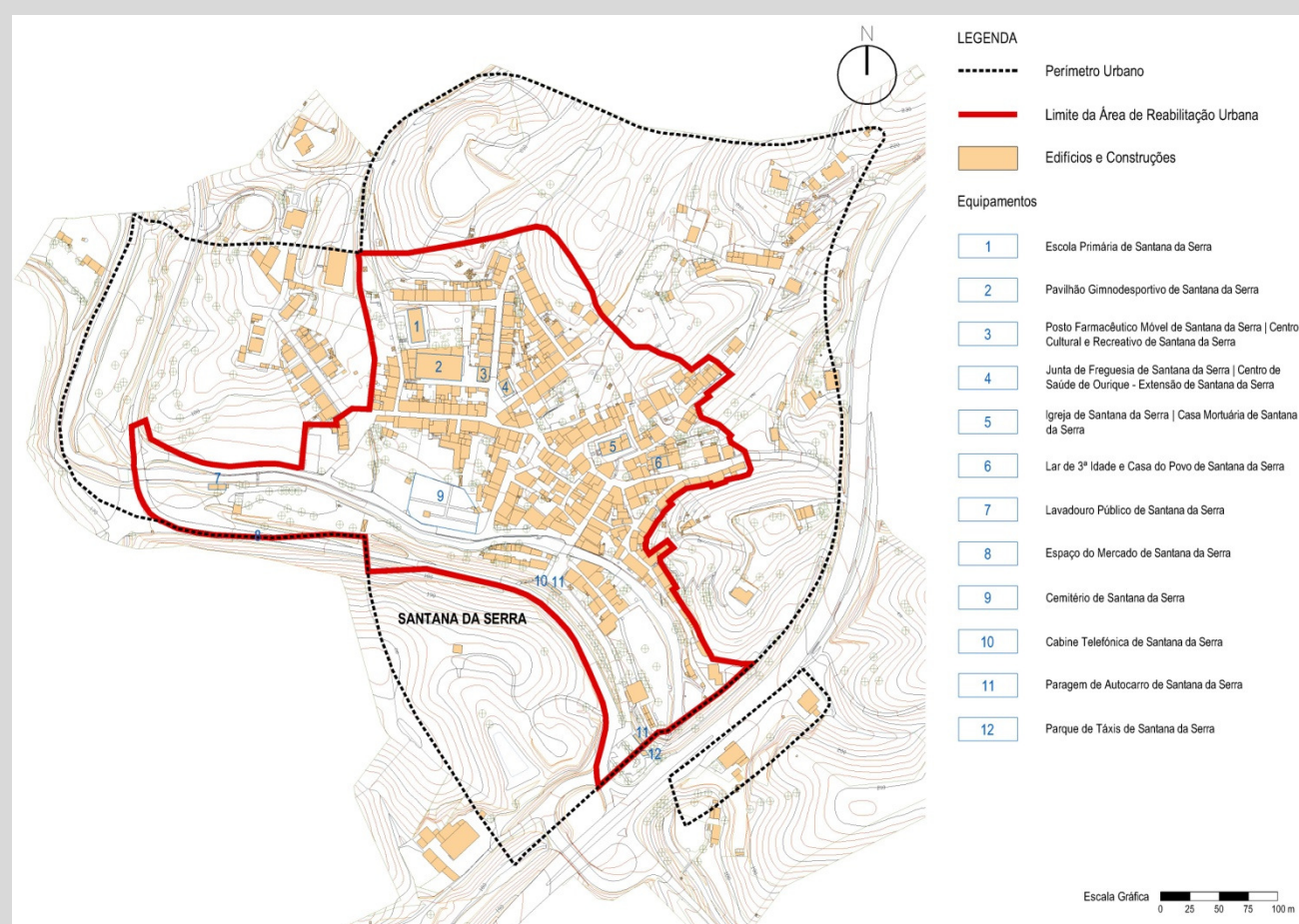
A caracterização da área de reabilitação urbana de Santana da Serra teve por base fontes de informação distintas, tais como:

- 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 Plío | Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015.



Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra

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 de 1910), 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 Santana da Serra, e na sua envolvente, não existem imóveis classificados nem se registam elementos do património arqueológico - sítios arqueológicos. São, no entanto, de assinalar:

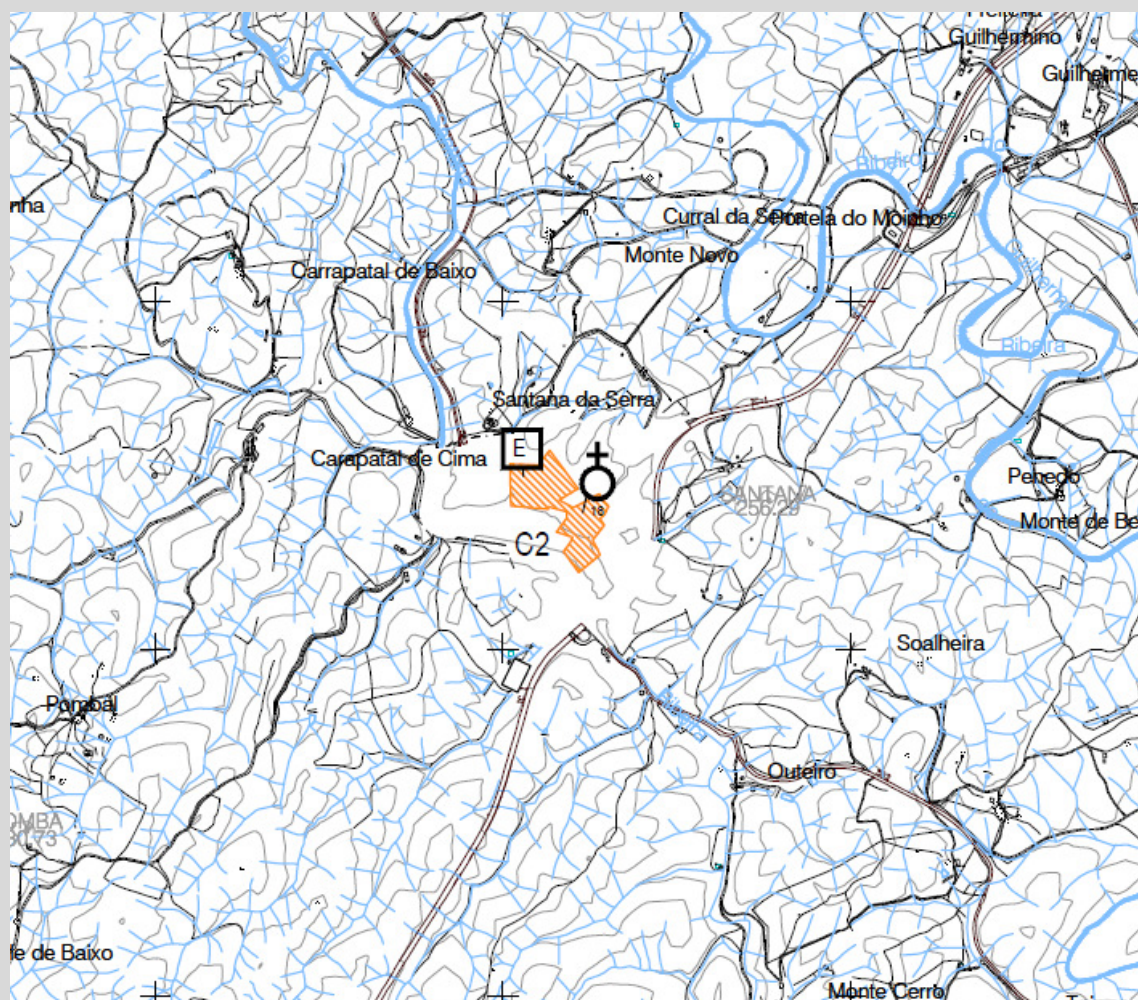
Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra	Património Arquitectónico/Arqueológico
<p>IMÓVEIS COM INTERESSE Arquitetura Religiosa Igreja de Santana da Serra</p> <p><i>Embora tenha sofrido alterações no período barroco, esta igreja data do séc. XVI.</i> <i>A planta é longitudinal composta por nave e capela-mor, estando anexado à esquerda a sacristia, o batistério, a torre sineira e outras dependências.</i> <i>A fachada principal é rematada superiormente por empena mistilínea.</i></p> <p>Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015</p>	

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra	Património Arquitectónico/Arqueológico
<p>OUTROS IMÓVEIS COM INTERESSE Arquitetura Civil (Pública e Privada)</p> <p>Escola Primária de Santana da Serra</p> <p><i>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.</i></p> <p>Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015</p>	

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra	Património Arquitectónico/Arqueológico
<p>CONJUNTOS COM INTERESSE</p> <p><i>Santana da Serra apresenta uma harmonia no conjunto arquitetónico urbano em torno da Igreja e da escola primária, assente numa morfologia de ruas pouco extensas e edifícios com mais de um piso e fachadas de materiais e cores típicas desta zona de Portugal.</i></p> <p>PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO</p> <p>De acordo com o inventário da Direção Geral do Património Cultural (organismo que resultou da fusão do IGESPAR - Instituto do Património Arquitectónico e Arqueológico, com o IMC - Instituto dos Museus e da Conservação) não existem registos de sítios arqueológicos nem na área abrangida pela ARU, nem na sua envolvente próxima.</p> <p>Fonte: 1ª Revisão do PDM de Ourique - Caracterização e Diagnóstico do Território - Fase 2 - Plio Augusto Mateus & Associados - Novembro de 2015</p>	

Descrição Geral da Área Abrangida pela ARU de Santana da Serra

Património Arquitectónico/Arqueológico



OUTROS IMOVEIS COM INTERESSE

⛪ Arquitetura Religiosa

18. Igreja de Santana da Serra

□ Arquitetura Civil Pública

E. Escolas

CONJUNTOS COM INTERESSE

▨ Conjuntos com Interesse

C2. Santana da Serra

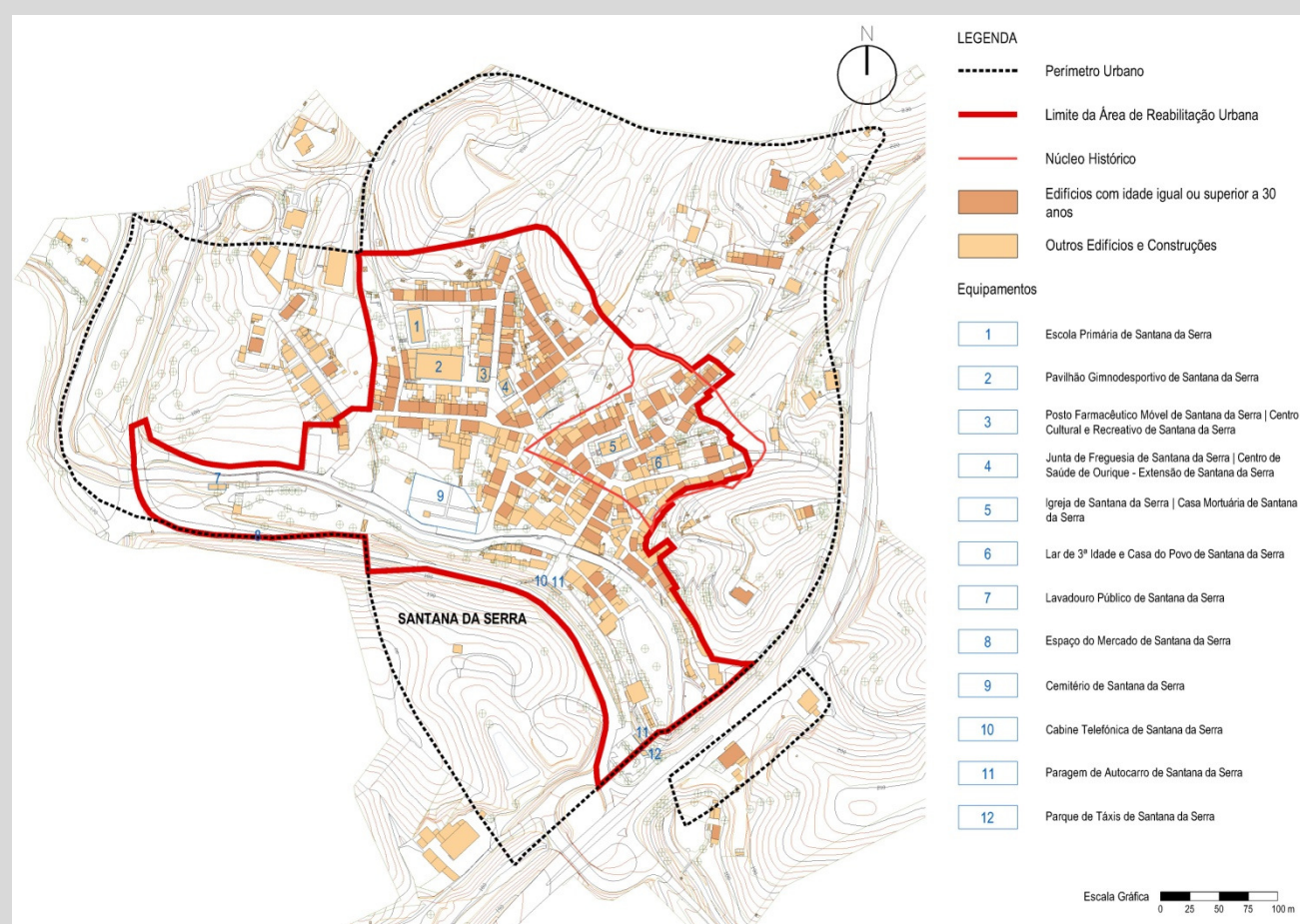
Escala Gráfica



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

Critérios Subjacentes à Delimitação da ARU de Santana da Serra

Planta Síntese



Fonte: CM Ourique - elaboração própria - Janeiro de 2016

3.1.3. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Santana da Serra 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 Santana da Serra tenderá a atrair e fixar:

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

Na ARU de Santana da Serra 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 Santana da Serra 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 da Santana de Serra

Planta - Ortofotomapa



LEGENDA

----- Perímetro Urbano

— Limite da Área de Reabilitação Urbana

Área da ARU: 10,22 ha

Fonte: CM Ourique - elaboração própria - Janeiro de 2016

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