

# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOURE



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES

## 1\_ Enquadramento

A delimitação da área de reabilitação urbana de Soure (ARU), com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 23 de dezembro de 2014.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada de Soure, por se entender que a mesma se encontra no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, “em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”, que justifiquem uma intervenção integrada.

Com o início dos trabalhos para elaboração da operação de reabilitação urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU.

Torna-se portanto relevante a inclusão dessas áreas em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta de (re) delimitação doravante designada de alteração da ARU enquadra-se no artigo 13º do RJRU.

Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A proposta de alteração à ARU, nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU contém:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

## **Parte 2. Delimitação da ARU**

### **2.1\_ Memória Descritiva e Justificativa**

#### **2.1.1\_ Critérios Subjacentes à Delimitação da Área**

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila de Soure, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

#### **2.1.2\_ Objetivos Estratégicos a Prosseguir**

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Soure:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU de Soure, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- a) Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano da vila de Soure, adaptando-o às exigências atuais;
- b) Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade;
- c) Fomentar a vitalidade do espaço público como estímulo para reabilitação urbana envolvente;
- d) Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores);

## 2.2\_ Planta de delimitação da ARU

A área é delimitada, conforme imagem anexa, pelas seguintes vias e largos: Praça da República, escadas da cadeia, lado norte do edifício da antiga cadeia e dos edifícios da Santa Casa da Misericórdia, Av dos Bombeiros Voluntários, R. João Albuquerque de Oliveira, escadas que ligam à R. São João de Deus, Av. Neuville de Poitou, Rua dos Templários, Levada (Espaço 1111), Largo Conde Ferreira, lado nascente do edifício Quintalino, Parque da Várzea, Rio Anços, Rua Combatentes da Grande Guerra, Rua do Cais, Rua Alferes José A. Barrilaro Ruas ( inclui os edifícios de ambos os lados), Rua António Morais Pinto e da rua que passa por trás do edifício da banda de Soure faz-se o fecho do polígono com a Avenida Dr Raul Madeira.



## 2.3\_ Benefícios Fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente da despesa pública. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

IMT – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

IMI – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

Mais valias – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

IVA – redução de 23% para 6% nas empreitadas;

Além dos benefícios fiscais referidos, será opção da Câmara disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenção das taxas municipais cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na comparticipação/disponibilização de materiais para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder.