



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE SOUSEL

PONTO 6

Deliberar sobre proposta nº 11/2018-AM, referente a aprovação de projeto de Delimitação da Reabilitação Urbana de S.Miguel, sita na freguesia de Souzel

‘Dia Nacional de Prevenção e Segurança no Trabalho’

28 de Abril de 2018



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL

REGISTO DE ENTRADA	
Interno	<u>16</u>
Livro	<u>2018</u>
Data	<u>17/04/2018</u>

SESSÃO	<u>ordinária</u>	DA
ASSEMBLEIA MUNICIPAL	<u>28/04/2018</u>	
ANEXO	<u>11</u>	
DELIBERAÇÃO	<u>aprovada por</u>	
	<u>unanimidade</u>	

PROPOSTA Nº. 11 / 2018 - AM

Na sequência da deliberação tomada **por unanimidade**, em sua reunião ordinária pública de 27 de Fevereiro de 2018, vem por este meio a Câmara Municipal submeter à Assembleia Municipal, a aprovação de projeto de Delimitação da Reabilitação Urbana de S. Miguel, sita na freguesia de Sousel, conforme documento em anexo.

Sousel, 17 de Abril de 2018

O Presidente da Câmara Municipal

Engº Manuel Valério



[Handwritten signature]

REGISTO DE ENTRADA	REUNIÃO <i>Ord. Pública</i>
DOC INTERNO N.º <u>646</u>	DA CÂMARA MUNICIPAL
LV. <u>Int.</u>	<u>27/02/2018</u>
DATA <u>26/02/2018</u>	ANEXO <u>XIV</u>
	DELIBERAÇÃO <u>Aprovado por unanimidade</u>

①
En SME
SME

CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL

PROPOSTA Nº 91 / 2018

[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

Considerando que:

Nos termos do artigo 7.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (R.J.R.U.), a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (A.R.U.) e da aprovação de operações de reabilitação urbana (O.R.U.).

Na reunião ordinária da Câmara Municipal, de 14 de fevereiro de 2018, foi deliberado:

- Aprovar que a delimitação da A.R.U. de São Miguel tivesse lugar em momento anterior à aprovação da O.R.U.;
- Aprovar que a A.R.U. de São Miguel fosse elaborada pelo Município.

Deste modo e considerando que o projeto de delimitação da A.R.U. de São Miguel está concluído, propõe-se que:

- A Câmara Municipal, nos termos do número 3 do artigo 7.º do R.J.R.U., delibere aprovar o Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel.
- Depois de aprovada a presente proposta, seja a mesma submetida a aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 13º do R.J.R.U.

Sousel, 20 de fevereiro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal

[Handwritten signature]

Eng.º Manuel Joaquim Silva Valério



REGISTO DE ENTRADA	REUNIÃO <u>Ordinária</u>
DOC INTERNO N.º <u>439</u>	DA CÂMARA MUNICIPAL
LV. <u>Int.</u>	<u>14/07/2018</u>
DATA <u>09/02/2018</u>	ANEXO <u>XXIX</u>
	DELIBERAÇÃO <u>Aprovada</u> <u>por unanimidade</u>

CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL

PROPOSTA Nº 63/2018

A 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, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, aprova medidas destinadas a agilizar e dinamizar esta política, nomeadamente flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

No âmbito do artigo 7.º, prevê-se que a reabilitação urbana em ARU's seja promovida pelos municípios, resultando nomeadamente, na aprovação de projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana e das respetivas operações de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas.

Nestes termos, de acordo com o disposto na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro bem como no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, propõe-se:

- Promover a Reabilitação Urbana através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- Aprovar que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel, em Souzel, tenha lugar em momento anterior à aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- Determinar que o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel seja elaborado pelo Município.

Sousel, 5 de fevereiro de 2018

O Vice-Presidente da Câmara Municipal

Eng.º António Dâmaso Alface Carrilho

6
f
B
Bc

ARU

Área de Reabilitação Urbana
São Miguel, Sousel

Câmara Municipal de Sousel | Fevereiro 2018

7
X
B
C
e

Índice

1. ENQUADRAMENTO	4
1.1. Enquadramento legal	4
1.2. Enquadramento territorial	4
1.3. Enquadramento do núcleo edificado	6
1.3.1. Caracterização histórica e arquitetónica	6
1.3.2. Regime de propriedade	14
1.3.3. Estado de conservação	14
1.4. Enquadramento estratégico	16
2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MIGUEL, SOUSEL	17
2.1. Proposta de delimitação	17
2.2. Objetivos	18
2.3. Efeitos	18
2.4. Proposta de benefícios fiscais	18
3. ANEXOS	20

Índice de Figuras

Figura 1 – localização relativa da ARU de São Miguel	4
Figura 2 – Núcleo Edificado de São Miguel	5
Figura 3 – fachada principal da capela	7
Figura 4 – conjunto edificado (vista S/N)	7
Figura 5 – conjunto edificado (vista N/S)	7
Figura 6 – a nave da capela a partir da entrada	7
Figura 7 – a nave da capela a partir do coro-alto	7
Figura 8 – a nave da capela a partir da capela-mor	7
Figura 9 – altar da capela-mor	8
Figura 11 – afrescos da capela-mor	8
Figura 10 – cúpula da capela-mor	8
Figura 12 – afrescos da capela-mor	8
Figura 13 – planta da Capela de N.ª Sr.ª do Carmo e edificado anexo	8
Figura 14 – vista geral da praça	10
Figura 15 – um dos burladeros da praça	10
Figura 16 – acessos à praça	10

Figura 17 – cavaliariça	11
Figura 18 – vista aérea da praça.....	11
Figura 19 – curros.....	11
Figura 20 – abobadilha do hall	13
Figura 21 – pormenor da abobadilha do hall	13
Figura 22 – entrada principal marcada por 4 abobadilhas de canhão.....	13
Figura 23 – abobadilhas junto à receção (fissurada)	13
Figura 24 – abobadilhas de canhão no acesso às áreas.....	13
Figura 25 – proposta de delimitação da Área de Reabilitação de São Miguel.....	17

8



Handwritten signatures and initials in purple ink, including a large 'X' and several smaller marks.

1. ENQUADRAMENTO

1.1. Enquadramento legal

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel, em Sousel, é enquadrada no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) expresso no Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

A delimitação das **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** encontra-se prevista neste diploma legal e 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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

1.2. Enquadramento territorial

A ARU de São Miguel abrange uma área de 23718 m² e localiza-se a sudoeste da Vila de Sousel, numa das zonas de maior cota da Serra de S. Miguel, no meio de uma vasta mancha de olival.

A ARU de S. Miguel incide sobre um núcleo edificado muito restrito, composto apenas por 3 edifícios de características muito distintas – a Capela de N.ª Sra. do Carmo, a Praça de Touros Pedro Louceiro e a Pousada de S. Miguel.

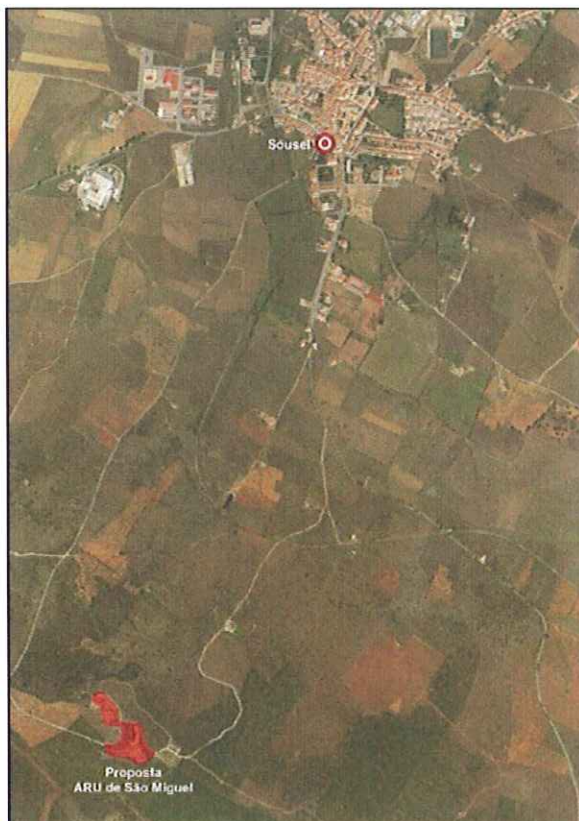


Figura 1 – localização relativa da ARU de São Miguel

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Figura 2 – Núcleo Edificado de São Miguel

11



1.3. Enquadramento do núcleo edificado

1.3.1. Caracterização histórica e arquitetónica

Este núcleo edificado, misto de sagrado e profano, apresenta um significado particular para a comunidade local dado que é o local escolhido para a celebração da 2ª feira de Páscoa.

Sousel, tal como outros locais do Alentejo, vive a Páscoa através de uma tradição muito própria, que inclui a romaria secular em honra de N.ª Sr.ª do Carmo, padroeira dos mendicantes, em volta da capela com o mesmo nome, o picnic à sombra das oliveiras e a tourada ou garraia na praça de touros. A sua importância para a comunidade local justificava as diversas divulgações, no jornal *Brados do Alentejo* ao longo do século XX, da romaria anual à ermida, missa, procissão, convívio e tourada. Não se trata de mais uma ermida no meio da serra. A devoção justificou o investimento na melhoria dos acesso “...é de salientar o esforço da Câmara Municipal de Sousel, que reconhecendo o grande interesse da população pela antiga e característica romaria projetou uma nova estrada, cujas obras já em fase muito adiantada e em vias de conclusão permitem, desde já, um acesso fácil a todos os veículos automóveis, ligeiros ou pesados à capela e praça e touros.”¹

Face ao caráter distinto dos elementos constituintes do núcleo edificado segue-se uma apresentação individual de cada um deles.

Capela de Nossa Senhora do Carmo

A Capela de N.ª Sr.ª do Carmo, data do século XVIII (1727), mas provavelmente substituiu um templo mais antigo que existia no mesmo local dada a existência de uma sepultura rasa datada de 1640.

Adossados à capela existem, na parte lateral e posterior, existem volumes edificados correspondentes a instalações sanitárias, bilheteiras da praça de touros e uma área polivalente. O edificado insere-se num espaço aberto limitado por um muro baixo que constitui o adro da capela e o acesso à mesma é feito através de escadas de forma semicircular que se desenvolvem ao longo da fachada principal.

De linhas simples, a capela apresenta uma fachada principal com uma empena triangular com porta de moldura lisa encimada por um vão retangular seguido de uma alusão a um óculo circular. Sobre a porta encontra-se uma lápide em mármore que faz referência ao ano de 1753. A cobertura de duas águas apresenta, no limite da fachada lateral direita junto da fachada principal, uma ventana lateral com sino, encimada por uma cruz muito simples.

^[1] Brados do Alentejo de 11(?).4.1963, pg.8

(12)

X

af

De



Figura 3 – fachada principal da



Figura 4 – conjunto edificado (vista S/N)



Figura 5 – conjunto edificado (vista N/S)

Interiormente o templo é composto por uma única nave e pela capela-mor. No que se refere à nave, as paredes apresentam afrescos, o pavimento é em tijoleira incluindo uma passadeira central em lajetas de mármore e o teto, é uma abóboda de canhão pintada de branco. A nave possui, ainda, coro-alto com guarda-corpo em madeira e púlpito em ferro forjado.



Figura 6 – a nave da capela a partir da entrada



Figura 7 – a nave da capela a partir do coro-alto

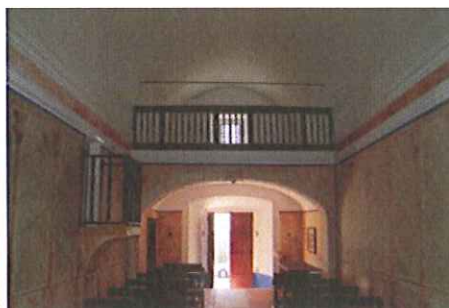


Figura 8 – a nave da capela a partir da capela-mor

[Handwritten signature]

No que se refere à capela-mor, de planta quadrada, ela é ligeiramente mais estreita que a nave e apresenta um teto em cúpula e um altar em alvenaria com a imagem de Nossa Senhora do Carmo ao centro, ladeada de mísulas, que atualmente só servem para colocar flores nos dias festivos. Desconhece-se os elementos que noutros tempos aí se apoiaram. Os planos verticais, à semelhança da nave, apresentam afrescos ainda que com pinturas diferentes sendo o pavimento é também em tijoleira.

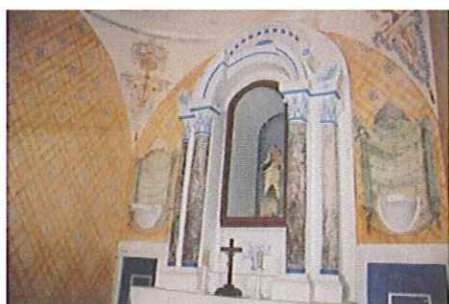


Figura 9 – altar da capela-mor

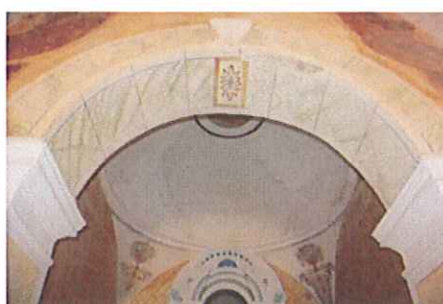


Figura 11 – cúpula da capela-mor



Figura 10 – afrescos da capela-mor



Figura 12 – afrescos da capela-mor

Em termos de utilização, atualmente trata-se de um templo aberto ao culto uma vez por ano, 2ª feira de Páscoa, dia de feriado municipal no qual se realiza a já referida romaria em honra de N.ª Sr.ª do Carmo.

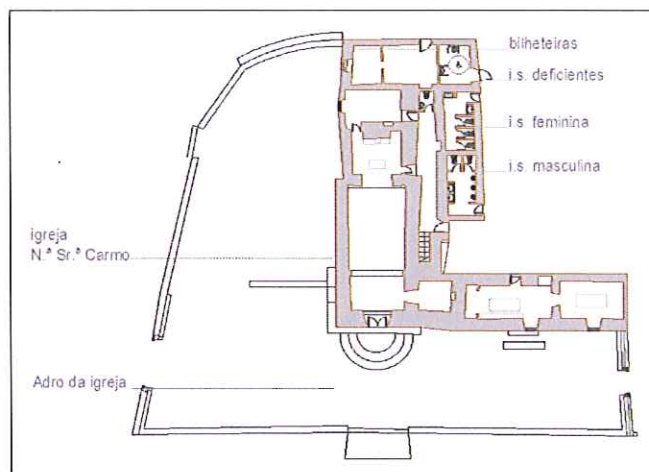


Figura 13 – planta da Capela de N.ª Sr.ª do Carmo e edifício anexo

Praça de Touros Pedro Louceiro

A praça de touros Pedro Louceiro é um imóvel que data da segunda metade do século XIX.

“Desde antigos tempos que se realizam touradas em Sousel. As primitivas, à vara larga no largo que veio até nós com o nome de Curro do Touro, reconhecendo-se o gado na “Travessa do Curro”. Em 1853 organizou-se uma comissão a que presidiu Augusto Sérgio Calça e Pina e foi secretário A. S. Carapeta com o fim de colher donativos entre o povo para a afeitura de uma praça de touros a construir em terreno da junta de freguesia no cume da serra de S. Miguel. A ideia foi de feliz agrado e assim com entusiasmo os almocreves nos dias vagos iniciaram a condução nos seus machos de areia, depois tijolos, oferta dos fornos. A cal foi oferecida pelos fornos das imediações. A pedra e barro abunda no local. A cisterna existente ao lado da velha eremitância foi reparada bem como a canalização dos telhados. Ali se realizaram as melhores corridas que até hoje se têm feito com a assistência dos melhores artistas da época. Seguiram-se outras de menor importância...”

Hoje, como noutros tempos, este equipamento de uso coletivo para fins de recreio e lazer acolhe, na sua maioria espetáculos tauromáquicos apesar de também ser utilizado para outras funções.

Não se sabe a frequência com que aconteciam os espetáculos, mas atualmente realiza-se apenas uma tourada na 2ª feira de Páscoa.

Em 1995 a praça de Touros recebeu o nome de Pedro Louceiro, em memória do consagrado cavaleiro tauromáquico souselense (1927-1994).

Face ao exposto a praça deverá ter sido construída de acordo com os meios financeiros, materiais e humanos angariados, não se conhecendo nenhum projeto de arquitetura da mesma. É um imóvel que apesar das intervenções que foi sofrendo ao longo dos tempos, ainda mantém um carácter algo tosco perfeitamente integrado na paisagem.

O imóvel apresenta uma planta centralizada numa arena circular, a partir da qual o edifício se desenvolve. Este espaço central tem um diâmetro de 28,73m, coberto de areia e é o local onde se realizam os espetáculos tauromáquicos.

Como é comum nas praças de dimensões mais reduzidas, o imóvel não apresenta trincheiras, apenas três burladeros (local onde os artistas se podem refugiar dos touros) acoplados na arena.

[Handwritten signature]

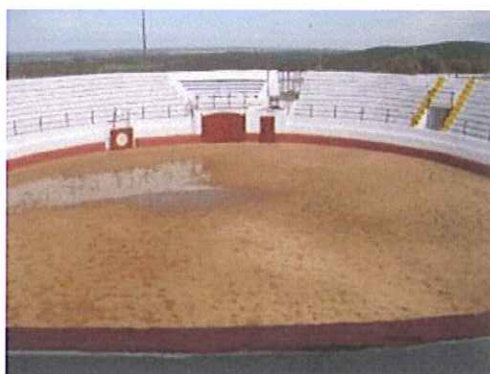


Figura 14 – vista geral da praça



Figura 15 – um dos burladeros da praça

De uma forma concêntrica à arena, e a partir de uma cota superior desenvolvem-se dez patamares ascendentes como um anfiteatro. Estas bancadas, que se destinam a acolher o público sentado são em alvenaria com um reboco tosco pintado de branco no espelho e tijoleiras retangulares ou xisto irregular no cobertor. As bancadas são divididas por muretes em alvenaria que servem de fixação a guarda corpos em ferro pintado de encarnado.

O topo das bancadas é rematado por um guarda-corpos mais recente que se sentiu necessidade de colocar para segurança do público. Acima do alinhamento superior da bancada, no lado poente, existe uma modesta tribuna.



Figura 16 – acessos à praça

Em termos de acessibilidades, o acesso do público às bancadas, a partir do exterior, é feito através de três vãos simples, dois para o setor sol e um para o setor sombra e o acesso de serviço para as cavalariças, enfermaria e arena é feito através de um portão de duas folhas em chapa pintada de encarnado. As cavalariças e a enfermaria localizam-se sob as bancadas (área sudoeste e poente) e a sua estrutura construtiva apresenta arcos em tijolo pintados de branco. Para além do volume principal de forma circular, já descrito, sobressai um corpo retangular que corresponde aos curros.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

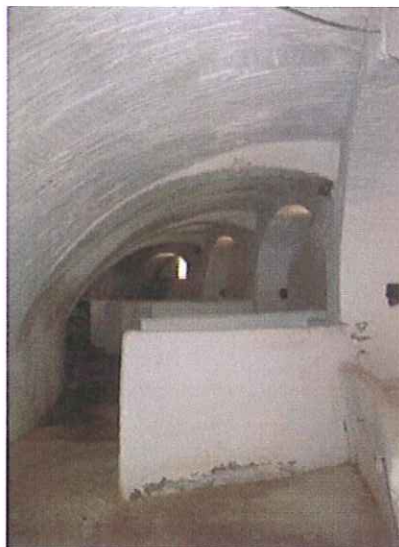


Figura 17 – cavalariça



Figura 18 – vista aérea da praça

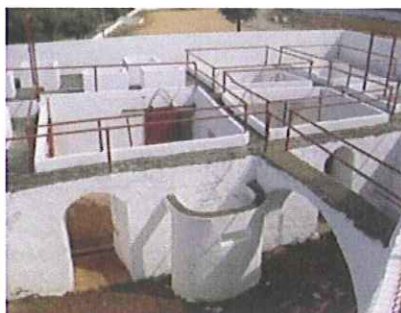


Figura 19 – curros



Pousada de S. Miguel

Na génese da Pousada de S. Miguel não está mais um qualquer programa de uma unidade hoteleira. O seu programa foi definido tendo em consideração um público particular de hóspedes que encontrariam no exercício da caça a principal motivação para se instalarem nesta unidade em determinados períodos do ano (época cinegética) isto, obviamente, sem prejuízo da sua utilização em moldes convencionais.

Também os atributos paisagísticos do local constituíram um fator preponderante no desenvolvimento do programa, registando-se uma preocupação na fruição dos mesmos, patente, por exemplo, nas áreas de estar e convívio que apresentam grandes vãos sobre a paisagem, seguidos de generosas varandas que permitem um contato direto com o mar de oliveiras envolvente, nos quartos onde foram considerados varandas individuais que constituem janelas de sossego sobre a paisagem e no miradouro que foi criado sobre a cobertura do hall e que apresenta uma vista arrebatadora com um enorme campo de visão.

O projeto de arquitetura é da autoria do arquiteto Alfredo Marçal da Mata Antunes, que acompanhou todo o processo, desde o início até à fase de conclusão da obra.

O edifício desenvolve-se em três pisos, consequência de desníveis que acompanham a integração no terreno, com a área coberta de 6.110,30m² e logradouros com 7.599,70m², perfazendo a área de terreno de 13.710m².

O programa hoteleiro para definição da capacidade da unidade hoteleira contemplava nomeadamente: receção, zonas de estar (TV, bar, sala de jantar e terraços), 32 quartos (4 deles suites), instalações de apoio a caçadores (tratamento de peças de caça, limpeza de armas, canil), instalações para pessoal (refeitório, quartos,...), piscina e espaços envolventes.

A transformação do programa em espacialidades concretas resultou num plano em “L” adossado ao terreno existente.

A composição arquitetónica do edifício procurou apelar “aos mais significativos e constantes valores, dentro de um sentido dinâmico de tradição, tais como uma adequada integração no terreno, uma intencionalidade horizontal das linhas de força, um domínio dos cheios sobre os vazios e um recurso, quase sistemático, a materiais e processos tradicionais de construção...”

A preocupação ao nível dos materiais está espelhada, designadamente, na utilização de lajetas de mármore branco de Estremoz em todas as áreas nobres bem como na utilização de tijoleira e mármore nos quartos. Também ao nível dos processos construtivos, é visível a referência a materiais e técnicas tradicionais.

Orlando Ribeiro definia a civilização do granito a Norte de Portugal e uma civilização distinta a Sul que designou de barro. No Sul, em especial no Alentejo, a terra e o barro eram os materiais

[Handwritten signature]

construtivos predominantes. Esse barro que cozido se transforma em tijolo, tijoleira, tijolo de burro e permitiu a evolução para uma construção mais leve e erudita.

O edifício apresenta diversas abóbodas de tijolo à vista, constituindo assim uma mostra da tradição que o Alentejo tem na arte da construção destes elementos.

São exemplos de diferentes tipologias e dimensões, expressos na abobadilha de canhão, presente no teto do alpendre da entrada, e nas abobadilhas de aresta nas zonas de acesso às salas de estar e jantar e salas de TV. Construídas por mestres, de acordo com ensinamentos ancestrais são elementos notáveis da construção.

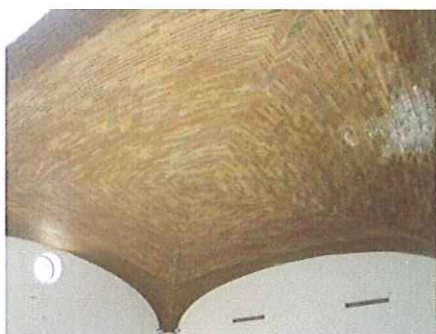


Figura 20 – abobadilha do hall



Figura 21 – pormenor da abobadilha do hall



Figura 22 – entrada principal marcada por 4 abobadilhas de canhão



Figura 23 – abobadilhas junto à receção (fissurada)



Figura 24 – abobadilhas de canhão no acesso às áreas

19



1.3.2. Regime de propriedade

Relativamente ao regime de propriedade a Capela de N.ª Sr.ª do Carmo é um imóvel pertença da Fábrica da Capela Paroquial da Freguesia de Sousel e está inscrito na matriz predial sob o artigo 2369 da freguesia de Sousel. No que à Praça de Touros Pedro Louceiro diz respeito, o imóvel é propriedade da Freguesia de Sousel, encontrando-se inscrito na matriz predial sob o artigo 2156 da freguesia de Sousel. No que respeita à Pousada de São Miguel encontra-se inscrito na matriz predial sob o artigo 2134 da freguesia de Sousel, tem como proprietário de raiz o Turismo de Portugal IP, contudo desde setembro de 2017 o imóvel está arrendado pelo Município de Sousel.

1.3.3. Estado de conservação

Relativamente ao estado de conservação do núcleo edificado da Serra de São Miguel o mesmo poderá ser verificado nas tabelas abaixo, contudo deve ser efetuada um resalta especial para o edifício da Pousada de S. Miguel em virtude da necessidade urgente de reabilitação.

Tabela 1 – Estado de Conservação – Capela de N.ª Sr.ª do Carmo

Estado de Conservação	
Exterior	
Cobertura	Razoável / mau (relação com as infiltrações nos tetos)
Paredes	Razoável
Interior	
Parede	Razoável / mau (presença de algumas fissuras, infiltrações e afrescos degradados)
Pavimentos	Razoável
Tetos	Razoável / mau (presença de algumas fissuras, infiltrações)

20

[Handwritten signature]

Tabela 2 – Estado de Conservação – Praça de Touros Pedro Loureiro

Estado de Conservação	
Exterior	
Vãos	Razoável
Parede	Razoável
Interior	
Bancadas	Razoável / mau
Burladeros	Razoável / mau
Cavalariças	Razoável / mau
Curros	Razoável
Enfermaria	Razoável / mau
Tribuna	Razoável

Tabela 3 - Estado de Conservação – Pousada de S. Miguel

Estado de Conservação	
Exterior	
Cobertura	Razoável / mau
Paredes	Razoável
Pavimentos	Razoável
Interior	
Paredes	Razoável / mau
Pavimentos	Bom / razoável
Tetos	Razoável / mau

21



1.4. Enquadramento estratégico

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Miguel apresenta-se como um mecanismo de incentivo à intervenção ativa não só para a conservação e defesa do património como também para a rentabilização do tecido em questão.

Desta forma, uma perspetiva de sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica o Município de Sousel pretende:

- Criar condições para a revitalização económica do núcleo edificado da Serra de São Miguel, através da atração de novas atividades de âmbito turístico e cultural;
- Fomentar o turismo de acordo com as novas tendências de mercado;
- Valorizar o património edificado;
- Melhorar as condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade do núcleo edificado;
- Desenvolver estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado;
- Promover a sustentabilidade de edifícios e fomentar a melhoria do desempenho energético;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

[Handwritten signature]

2. DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO MIGUEL, SOUSSEL

2.1. Proposta de delimitação



Figura 25 – proposta de delimitação da Área de Reabilitação de São Miguel

2.2. Objetivos

A delimitação da ARU de São Miguel tem como intenção o cumprimento de um conjunto de objetivos em articulação com o disposto no artigo 3º do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na redação conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, dos quais se destacam:

- Fortalecer o valor histórico e patrimonial;
- Reforçar a identidade cultural;
- Recuperar o património edificado;
- Promover a igualdade de oportunidades no acesso aos equipamentos
- Adaptar o conjunto edificado a novas atividades;
- Fomentar a inovação no turismo.

2.3. Efeitos

A delimitação das ARU, nos termos do Decreto-lei n.º 307/2009 de 23 de outubro na redação conferida pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e demais legislação aplicável tem como principais efeitos os seguintes:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- 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 sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- 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;
- Simplifica e agiliza os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

2.4. Proposta de benefícios fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)].

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 do EBF]

Âmbito de Aplicação dos Benefícios Fiscais	
Âmbito temporal	01/01/2008 a 31/12/2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em ARU e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de conservação

Tabela 4 – Quadro resumo – Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais

Assim podem ser considerados os benefícios fiscais de âmbito municipal, cujas isenções estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais e outros benefícios fiscais de acordo com a legislação em vigor.

Benefícios Fiscais de Âmbito Municipal	
IMI	▪ Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	▪ Isenção na 1.ª transmissão após reabilitação

Tabela 5 – Quadro resumo – Benefícios Fiscais de Âmbito Municipal

Outros Benefícios Fiscais	
IVA	▪ Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	▪ Os proprietários de imóveis podem deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com reabilitação
	▪ Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação;
Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação
	▪ Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento;
	▪ Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento

Tabela 6 – Quadro resumo – Outros Benefícios Fiscais

Proposta de Delimitação
Área de Reabilitação Urbana de São Miguel, Sousel



3. ANEXOS

26
J
af
Rw



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSSEL

Divisão de Urbanismo Ambiente Qualidade e Intervenção

sector de planeamento

PROJECTO

Delimitação da ARU de São Miguel

LOCAL

Sousel

DESENHO

planta de localização

NÚMERO

01

PROCESSO s.p.18.001

FASE

projecto

DATA

fevereiro.18

ESCALA

1:1 500