
PROJETO DE
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO DE CASA BRANCA

Município de Sousel . agosto 2020

ÍNDICE

1. Enquadramento	3
2. Fundamentação da Delimitação	4
3. Objetivos Estratégicos	9
4. Benefícios Fiscais	10
5. Anexo _ Plantas da Delimitação da ARU	11

1. Enquadramento

Considerando que:

A reabilitação urbana enquanto “processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade”¹ assume-se, cada vez mais, como uma opção para um modelo sustentável de desenvolvimento socioeconómico.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação, do artigo 5.º “Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.”

De acordo com o artigo 7.º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e respetivas operações de reabilitação urbana (ORU), através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana oferece aos territórios condições mais favoráveis ao nível da eventual submissão de candidaturas nos quadros de financiamento, em matérias ligadas à reabilitação e regeneração urbanas e aos particulares e entidades privadas, com interesse na promoção de obras de reabilitação, oferece benefícios fiscais aplicáveis nas operações urbanísticas a promover na área de intervenção.

Elabora-se o presente documento para efeitos de fundamentação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado de Casa Branca, conforme n.º2 do artigo 13.º RJRU.

¹ Vocabulário do Ordenamento do Território, DGOTDU, 2000

2. Fundamentação

O presente documento tem por objeto a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado de Casa Branca, que por opção, e ao abrigo no n.º 3 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), terá aprovação em momento anterior à respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Atendendo a que as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada, conforme consta do n.º1 do artigo 12.º do RJRU, e ao facto de se verificar uma grande homogeneidade na malha urbana de Casa Branca, procurou-se uma metodologia que justificasse a definição dos limites da ARU.

Desta forma, partindo da observação do estado de conservação e a adequabilidade funcional do tecido urbano no seu todo e a diferentes níveis, designadamente, ao nível do edificado, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva obteve-se a delimitação da ARU que se apresente na planta seguinte.

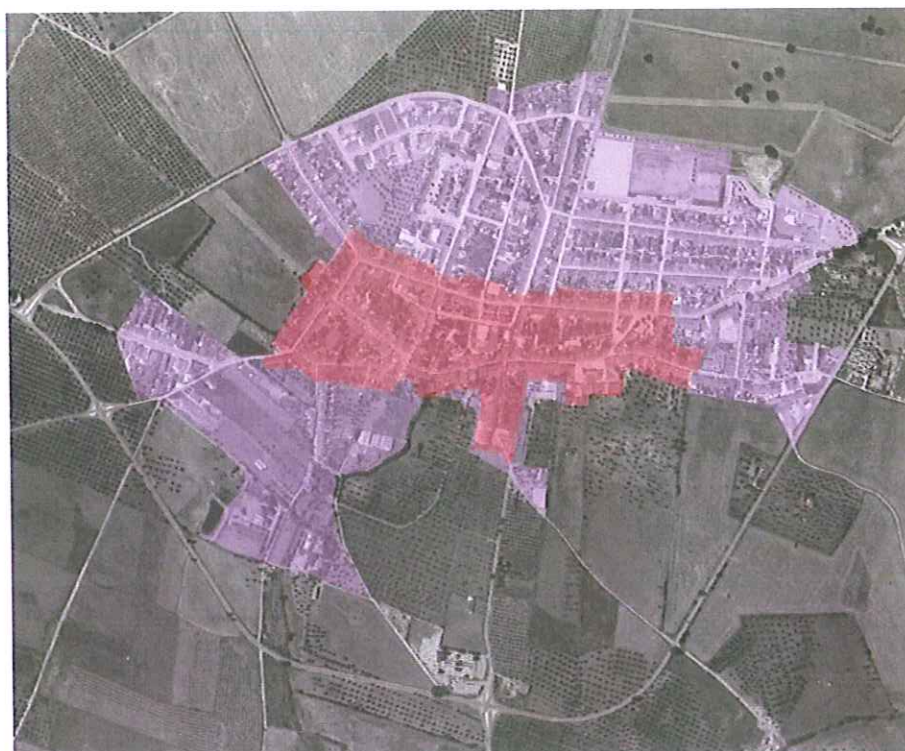


Figura 1. Enquadramento da ARU no aglomerado de Casa Branca

A ARU do aglomerado de Casa Branca é composta por 13,58ha, correspondentes à área de maior centralidade e vivência do aglomerado. Em termos espaciais, fica acoplada ao principal eixo viário, constituído pela Rua Conde Valença e Rua António Rovisco dos Santos, expandindo-se ao longo do mesmo para sul, assumindo um peso de 25% num total de 54,40ha de tecido urbano consolidado, contabilizado em função das características urbanas e não das categorias de espaços definidas no Plano Diretor Municipal.

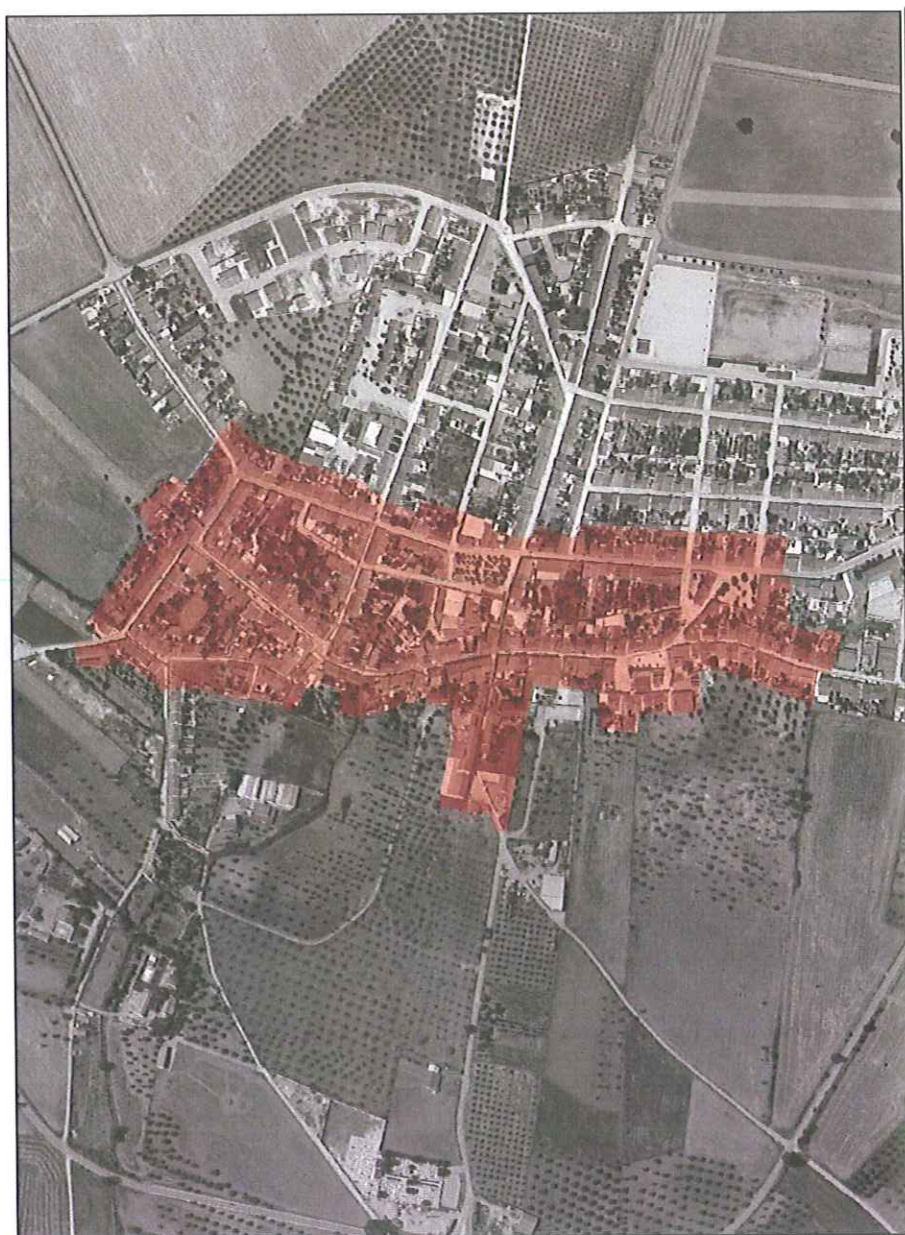


Figura 2. Localização da ARU no ortofotomapa

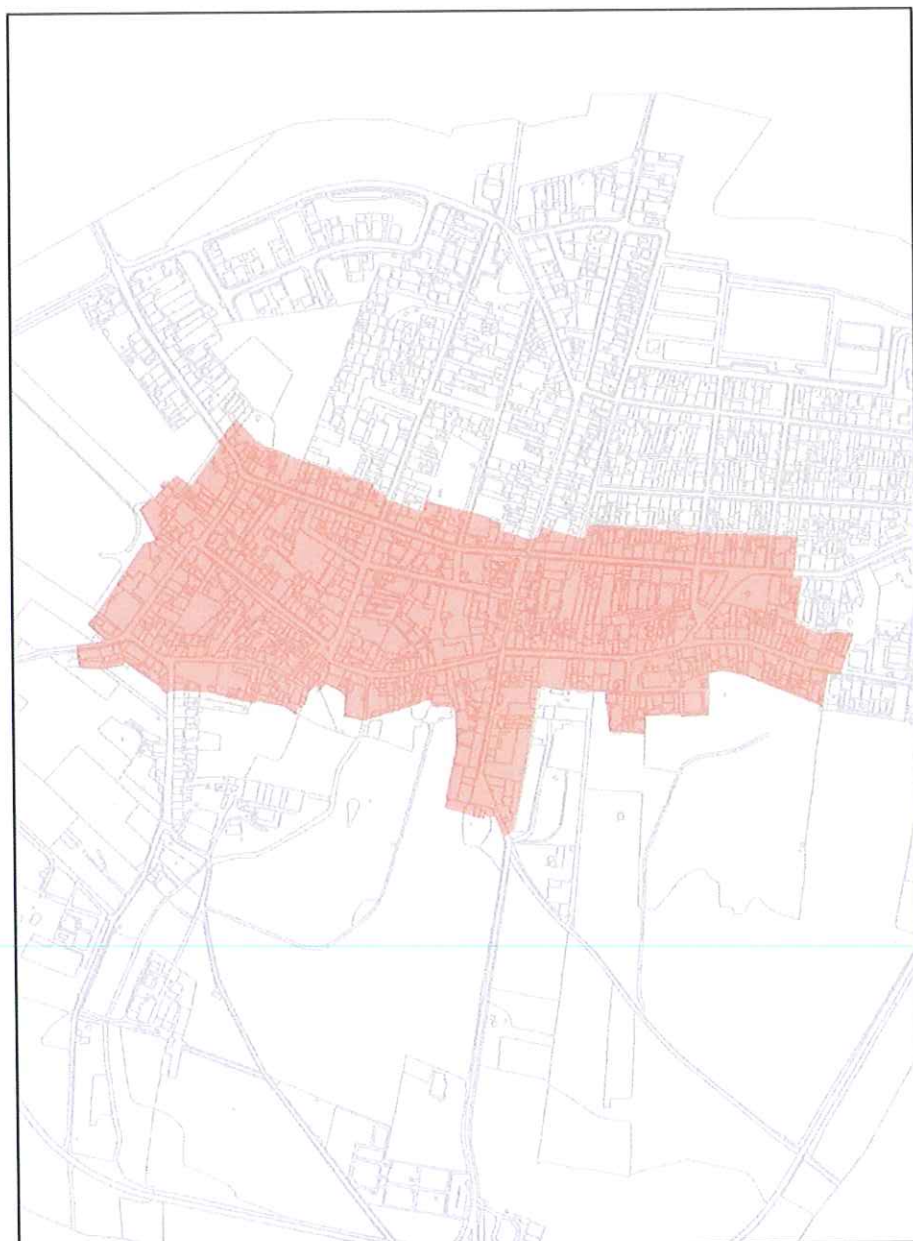


Figura 3. Localização da ARU na cartografia de base 1:2000

Ao nível da morfologia do espaço urbano, a área apresenta uma malha ortogonal marcada por quarteirões definidos por um contínuo de edifícios, que separam o espaço exterior público (arruamentos) do espaço exterior privado (logradouros no interior dos quarteirões). Tratam-se de quarteirões fechados onde os edifícios, que estabelecem uma relação direta com a rua, ocultam a área expressiva ocupada pelos logradouros, mais de 50% do tecido urbano da ARU.

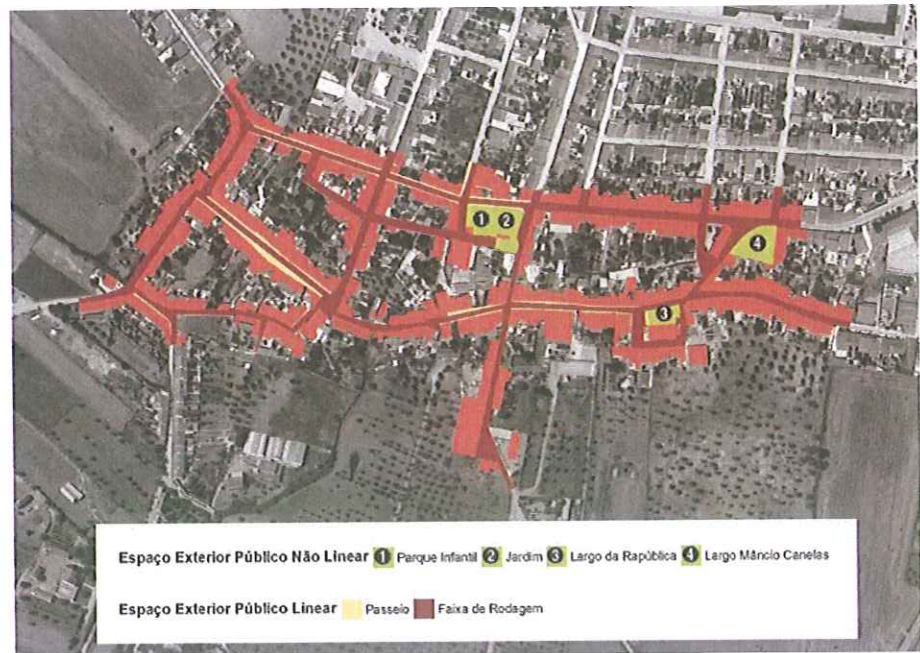


Figura 4. Cheios e vazios urbanos

Os quarteirões ocupam assim 83% da área da ARU, sendo os restantes 17% correspondentes ao espaço exterior público, em especial os arruamentos e apenas 2% referentes a espaços não lineares, que são o Largo João Andrade Bastos Ribeiro, na legenda corresponde ao nº1 e 2, o Largo da República, e o Largo Mâncio Canelas.

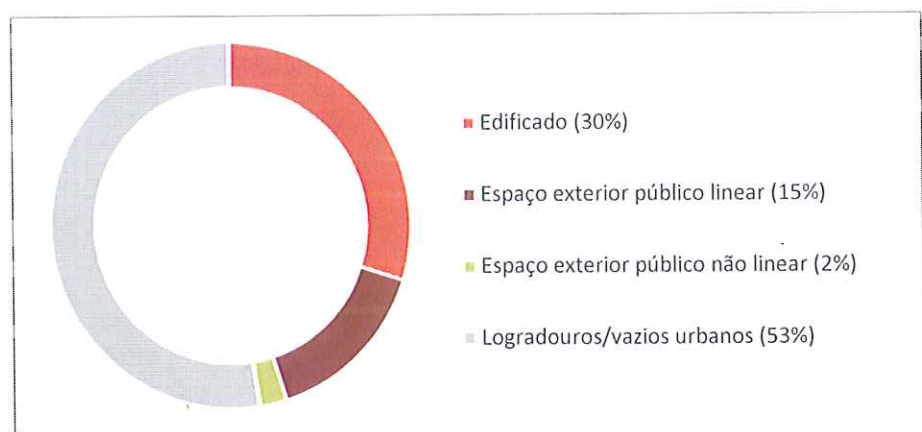


Figura 5. Distribuição percentual de cheios e vazios urbanos

A malha urbana carece de uma operação de reabilitação/requalificação, tanto ao nível do edificado, conforme se pode observar na planta seguinte, como ao nível dos espaços exteriores públicos, que apresentam constrangimentos no âmbito da mobilidade, das acessibilidades e da falta de condições de estada e de sociabilização.

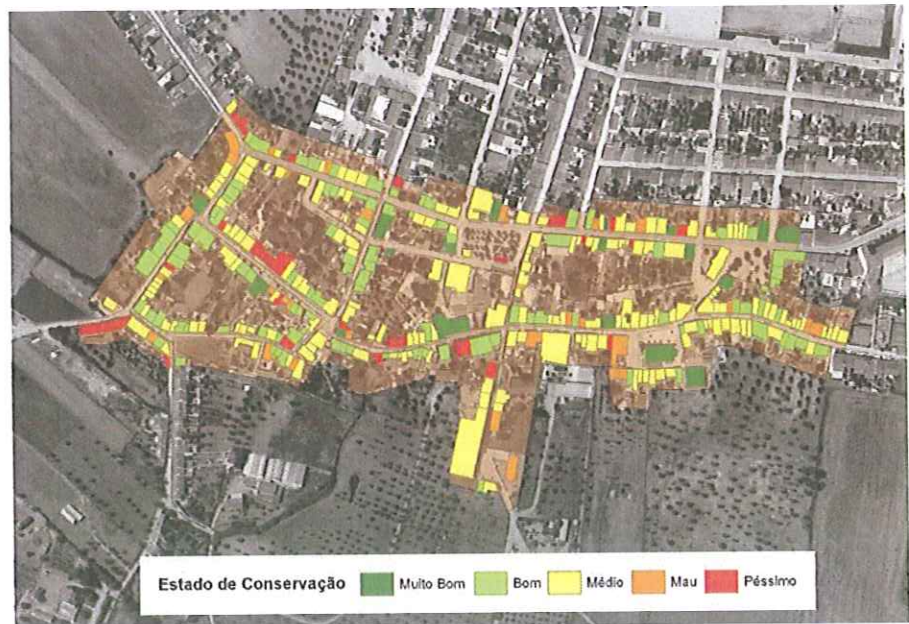


Figura 6. Estado de conservação do edificado

3. Objetivos Estratégicos

A delimitação da ARU de Casa Branca tem como intenção o cumprimento de um conjunto de objetivos constantes do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação, dos quais se destacam:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- c) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- d) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- e) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- f) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- g) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- i) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- j) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

4. Benefícios Fiscais

De acordo com a alínea a) do Artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, 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), nos termos da legislação aplicável.

Uma vez que, estes benefícios fiscais são orientados por legislação nacional, nomeadamente através do Estatuto dos Benefícios Fiscais, adota-se automaticamente o que vigora na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios ou apoios existentes.

Desta forma são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela presente proposta de delimitação da ARU os benefícios fiscais que se apresentam na tabela seguinte.

Benefícios Fiscais	
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação
IMT	Isenção na 1ª transmissão onerosa após reabilitação quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente

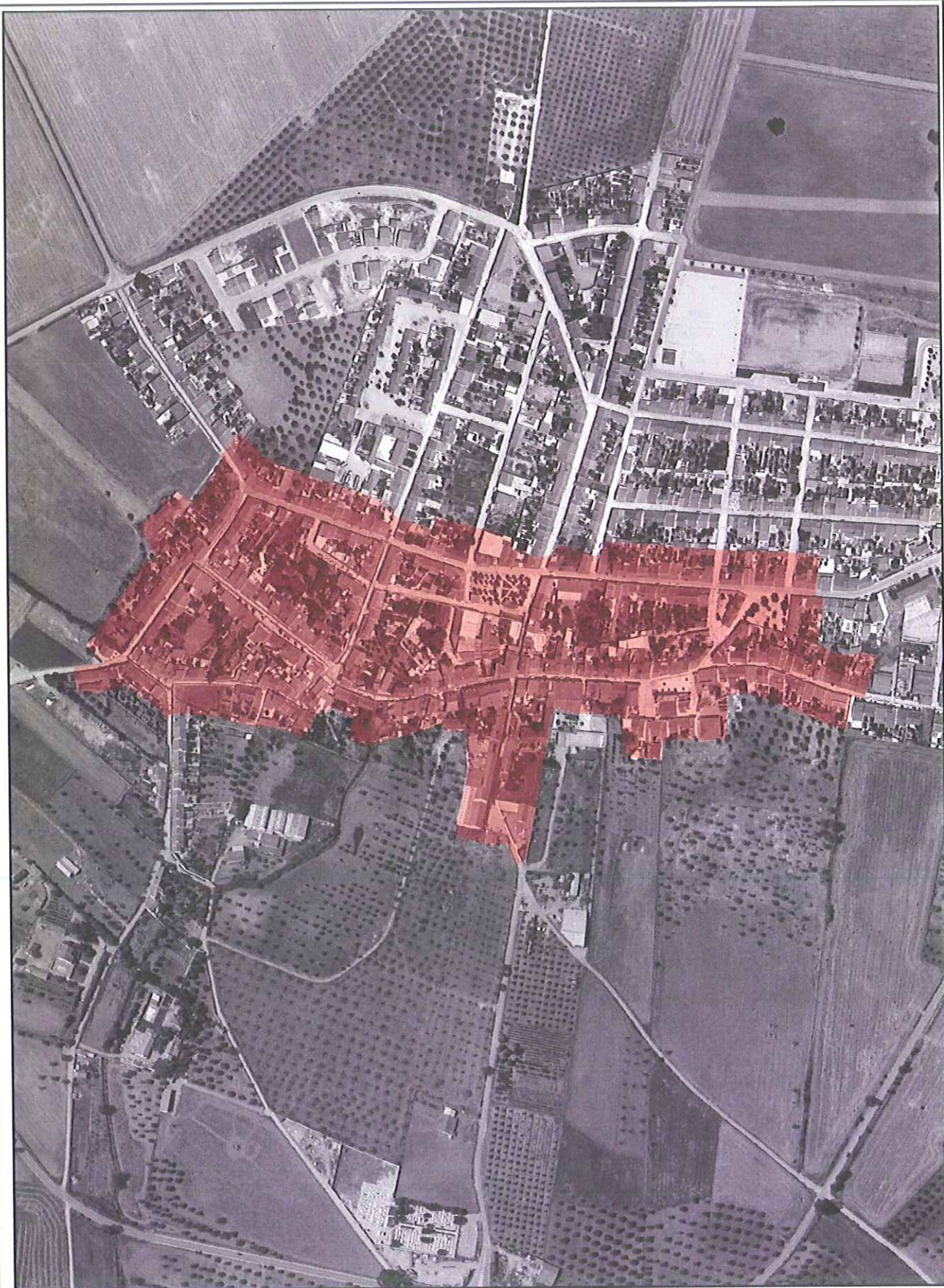
Tabela 1. Benefícios fiscais

Os benefícios fiscais referentes ao IMI e IMT 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.

5. Anexo

Planta 1. Localização da ARU no ortofotomapa

Planta 2. Localização da ARU na cartografia de base 1:2000



PROJECTO Projeto de Delimitação da ARU do Aglomerado de Casa Branca

DESENHO planta de localização - Ortofotomapa

PROCESSO

FASE proposta

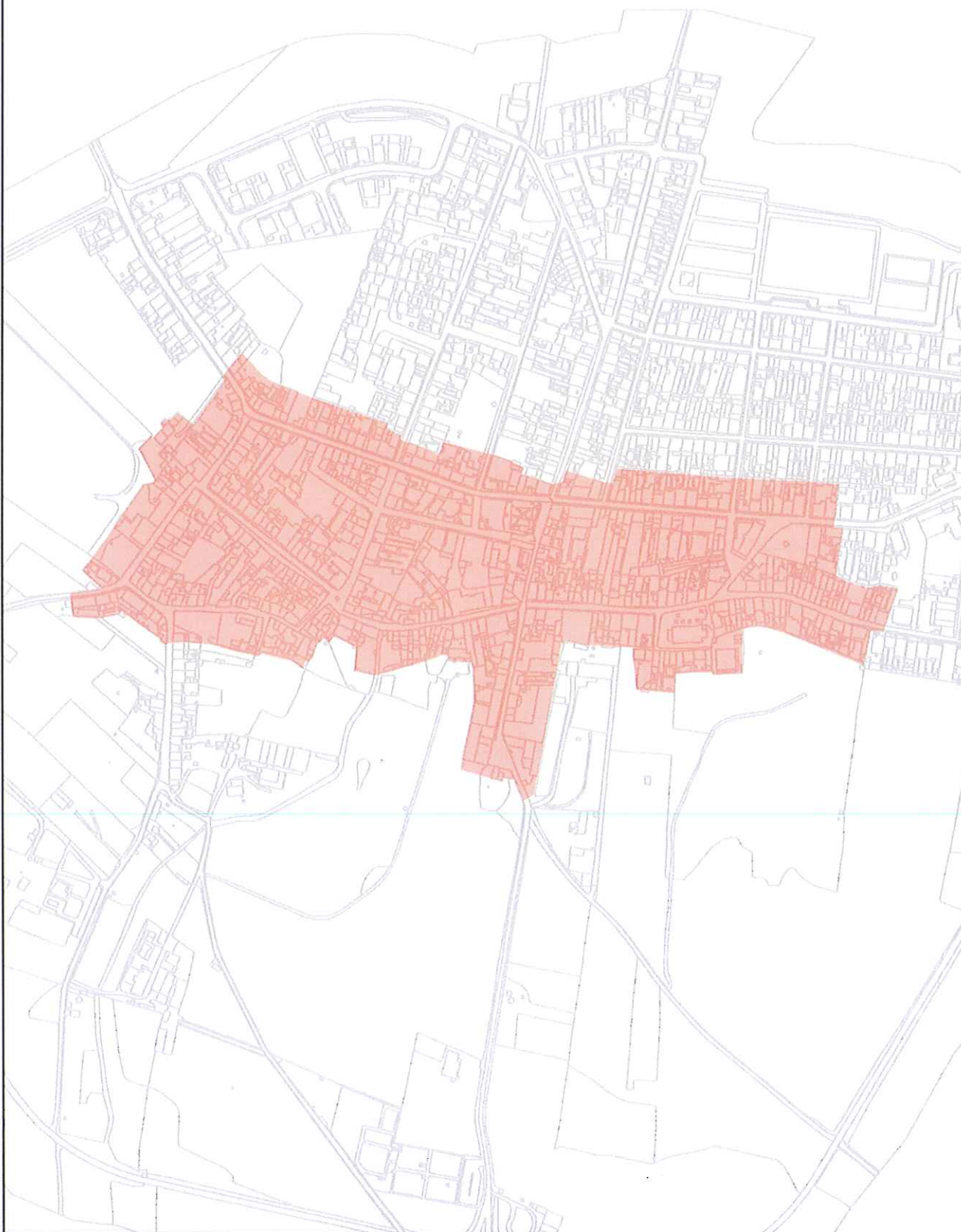
DATA

agosto.20

LOCAL Casa Branca

NÚMERO 01

ESCALA 1:5 000



PROJECTO

Projeto de Delimitação da ARU do Aglomerado de Casa Branca

LOCAL

Casa Branca

DESENHO

planta de localização - Cartografia Base 1:2000

NÚMERO

02

PROCESSO

FASE

proposta

DATA

agosto.20

ESCALA

1:5 000