



DIVISÃO DE LICENCIAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Setor de Ordenamento do Território

# **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sabóia**

Memória descritiva e justificativa

**JUNHO 2019**



## ÍNDICE

1	Introdução .....	1
2	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	2
2.1	Enquadramento Legal .....	2
2.2	Critérios para a delimitação .....	3
3	Caracterização da Área de Reabilitação Urbana .....	4
3.1	Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial .....	4
3.2	Estrutura socioeconómica e funcional .....	6
3.3	Espaços exteriores .....	9
3.4	Infraestruturas .....	10
3.5	Edificado .....	11
3.6	Análise SWOT .....	13
4	Objetivos estratégicos .....	13
5	Quadro de apoios e incentivos .....	15
5.1	Mecanismos de simplificação administrativa e reconhecimento de boas práticas .....	15
5.2	Benefícios de natureza fiscal .....	16
5.3	Instrumentos de apoio financeiro .....	17
6	Conclusão .....	18
7	Anexo I – Planta delimitação ARU .....	19



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Delimitação da ARU de Sabóia sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM. ....	5
Figura 2 - Imagem panorâmica de Sabóia na década de 1930. Fonte: QUARESMA, António Martins – <i>Odemira Histórica, Estudos e Documentos</i> . Câmara Municipal de Odemira (2006) .....	6
Figura 3 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do aglomerado urbano Sabóia. 7	
Figura 4 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do aglomerado urbano Sabóia. 7	
Figura 5 - Imagens do aglomerado urbano de Sabóia. ....	8
Figura 6 – Número de edifícios e de residentes no perímetro urbano (PU) e na ARU de Sabóia em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011. ....	8
Figura 7 - Imagens de arruamentos. ....	9
Figura 8 - Imagens de acessos ao Barranco do Ameixal. ....	10
Figura 9 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de Sabóia. Fonte: INE – Censos 2011. ....	11
Figura 10 – Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de Sabóia em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011. ....	12



## 1 INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na memória descritiva para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sabóia, elaborada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Em sessão extraordinária da Assembleia Municipal, realizada em 27.06.2016 foi deliberado, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana de Sabóia, que foi objeto de publicação em Diário da República, no dia 05.08.2016, através do Aviso n.º 9721/2016. De acordo com o artigo 15.º do RJRU, como a aprovação da delimitação da referida área de reabilitação urbana não teve lugar em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, aquela delimitação caduca por, no prazo de três anos, não ter sido aprovada a correspondente operação de reabilitação. Neste contexto, estando agora a caducar a delimitação concretizada em 2016, visa o presente documento fundamentar e concretizar um novo processo de delimitação da ARU de Sabóia, cuja área abrangida se ajustou às necessidades atuais.

A renovação dos territórios a abranger por novas Áreas de Reabilitação Urbana passa por privilegiar os povoamentos urbanos localizados nas faixas central e interior do concelho de Odemira, tanto por uma questão histórica da distribuição dos povoamentos e da ocupação do território, como por uma questão dos desafios relacionados com o despovoamento e o envelhecimento demográfico e patrimonial que caracteriza estas áreas urbanas do concelho.

A presente memória descritiva inicia-se com um breve enquadramento legal da Reabilitação Urbana, e com a apresentação dos critérios subjacentes à delimitação da presente ARU.

Desenvolve-se em seguida o enquadramento regulamentar da área com base nos instrumentos de gestão territorial em vigor e uma sucinta caracterização da situação atual da Área de Reabilitação Urbana com base em dados dos Censos (INE) e do Sistema de Informação Geográfica Municipal. O capítulo da caracterização conclui-se com uma análise SWOT que lhe serve de síntese, assim como de diagnóstico para o desenvolvimento das propostas para esta ARU.

Finalmente, e cumprindo os requisitos do RJRU são apresentados os Objetivos Estratégicos e o Quadro de Apoios e Incentivos previstos para esta ARU.

## 2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, estabelece no artigo 2.º a Área de Reabilitação Urbana (ARU) *como a 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 (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.*

A ORU, por sua vez, corresponde a um conjunto de intervenções articuladas, que de um modo integrado, tem como objetivo a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU. As ORU podem ser Simples ou Sistemáticas. No caso de ORU simples, deverá ser elaborada uma Estratégia de Reabilitação, quando se pretende principalmente a reabilitação do património edificado. Quando, para além da reabilitação de edificado, se pretende igualmente a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, será elaborado um programa de investimento público, que é enquadrado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. O dever de reabilitação que recai sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações dentro da ARU será densificado nos objetivos a definir na ORU.

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, núcleos antigos e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas, áreas intersticiais de enquadramento ou áreas estruturantes do ponto de vista funcional e dos equipamentos coletivos.

A delimitação da ARU determina que o Município de Odemira assume a necessidade de congregar nessa área, em sequência de uma estratégia previamente definida, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando o desenvolvimento urbano sustentável e a salvaguarda do património edificado.

A aprovação da delimitação da ARU inclui a definição de 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), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. A delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação



urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A regeneração urbana deverá ser um projeto integrado, onde se misturam e valorizam a reabilitação física do edificado, a componente social, o dinamismo de atividades económicas, entre outros aspetos. A ARU de Sabóia é, deste modo, o ponto de partida para uma estratégia a longo prazo de regeneração urbana do aglomerado.

Conforme refere o RJRU, existem diversos objetivos a serem tratados neste âmbito, como por exemplo a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, a reabilitação de tecidos urbanos degradados, a melhoria das condições de habitabilidade, a valorização do património cultural, a modernização das infraestruturas urbanas, a promoção da sustentabilidade ambiental, social e económica dos espaços urbanos, o fomento da revitalização urbana, a melhoria da mobilidade, a promoção da acessibilidade aos cidadãos com mobilidade condicionada e a promoção da eficiência energética.

O Município de Odemira opta novamente pela elaboração da proposta de aprovação da delimitação da ARU, separadamente da proposta da operações de reabilitação urbana (ORU), a ser elaborada nos prazos e termos previstos no RJRU. De acordo com o disposto no artigo 15.º do RJRU as delimitações de ARU caducam se, no prazo de três anos, não forem aprovadas as correspondentes ORU.

A proposta de delimitação da ARU de Sabóia é constituída pelos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida, os objetivos estratégicos a prosseguir e o quadro de apoios e incentivos (o presente documento);
- Planta com a delimitação da Área abrangida (Anexo I)

## **2.2 CRITÉRIOS PARA A DELIMITAÇÃO**

Na delimitação da ARU foi tido em consideração o fim a que a mesma se destina, atendendo às especificidades do local, seja pela sua dimensão e escala, seja pelas inter-relações existentes num espaço urbano com esta história e evolução, com uma fortíssima ligação com o espaço onde se insere, sem esquecer o papel que a população desempenha nessa relação.

Os critérios que guiaram a delimitação da ARU foram os que seguidamente se elencam:

1. Inclusão preferencial das áreas qualificadas no PDM como Áreas Consolidadas;
2. Maximização do número de edifícios, cuja data de construção é anterior a 1990 ou que revelem maiores necessidades de obras de conservação ou reparação;
3. Inclusão de espaços de utilização coletiva e de áreas de equipamentos estruturantes com vista à sua qualificação, à valorização patrimonial e à promoção da articulação entre espaços urbanos;

4. Inclusão das áreas onde o tecido urbano se apresenta mais degradado e com maiores necessidades de intervenção ao nível do espaço público e requalificação de infraestruturas de saneamento básico e de eletricidade e telecomunicações;
5. Inclusão dos principais eixos viários estruturantes do aglomerado;
6. Inclusão de algumas áreas adjacentes ou intersticiais às anteriormente identificadas por forma a assegurar coerência da delimitação à estrutura urbana existente, tendo como referência os ortofotomapas de 2012 e a cartografia digital do município;
7. Ajustes à delimitação pelo cadastro geométrico da propriedade rústica.

Esta delimitação, a que corresponde uma área de 155.055 m<sup>2</sup> (ou 15,5 hectares) é apresentada na Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sabóia, no Anexo I, e corresponde sensivelmente a 59% da área abrangida pelo perímetro urbano do aglomerado.

### 3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 3.1 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A ARU de Sabóia, situada num aglomerado urbano de Categoria II, está sujeita à regulamentação do PDM de Odemira, sendo este o único plano vinculativo dos particulares nesta área.

Relativamente às categorias de uso do solo previstas no PDM registam-se na ARU de Sabóia um predomínio da categoria Áreas Consolidadas (57% da ARU), que se complementam com áreas afetadas à Rede Viária Principal (7% da ARU) e áreas de Equipamentos (15% da ARU). A Zona de Expansão assume alguma expressão, 12% da ARU, e revela-se essencial para incluir a área na entrada do aglomerado com elevado potencial de valorização patrimonial e garantir a sua melhor integração no contexto da povoação. Com menor expressão regista-se ainda 9% da ARU em Área a Consolidar, que correspondem a duas contidas áreas adjacentes à área mais consolidada.

Às categorias acima referidas aplicam-se, segundo o regulamento do PDM em vigor, as seguintes normas:

- Áreas Consolidadas (n.º 1 do art.º 43.º - *na falta de Planos de Pormenor, de Projeto de Loteamento, ou de estudos de alinhamento e cêrceas, as edificações a licenciar ficam limitadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na área envolvente, e nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas e à cêrcea dominante do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios que a excedam, devendo respeitar os seguintes parâmetros máximos: índice de ocupação líquido de 0,50; índice de utilização líquido de 0,80; número máximo de pisos 2*).

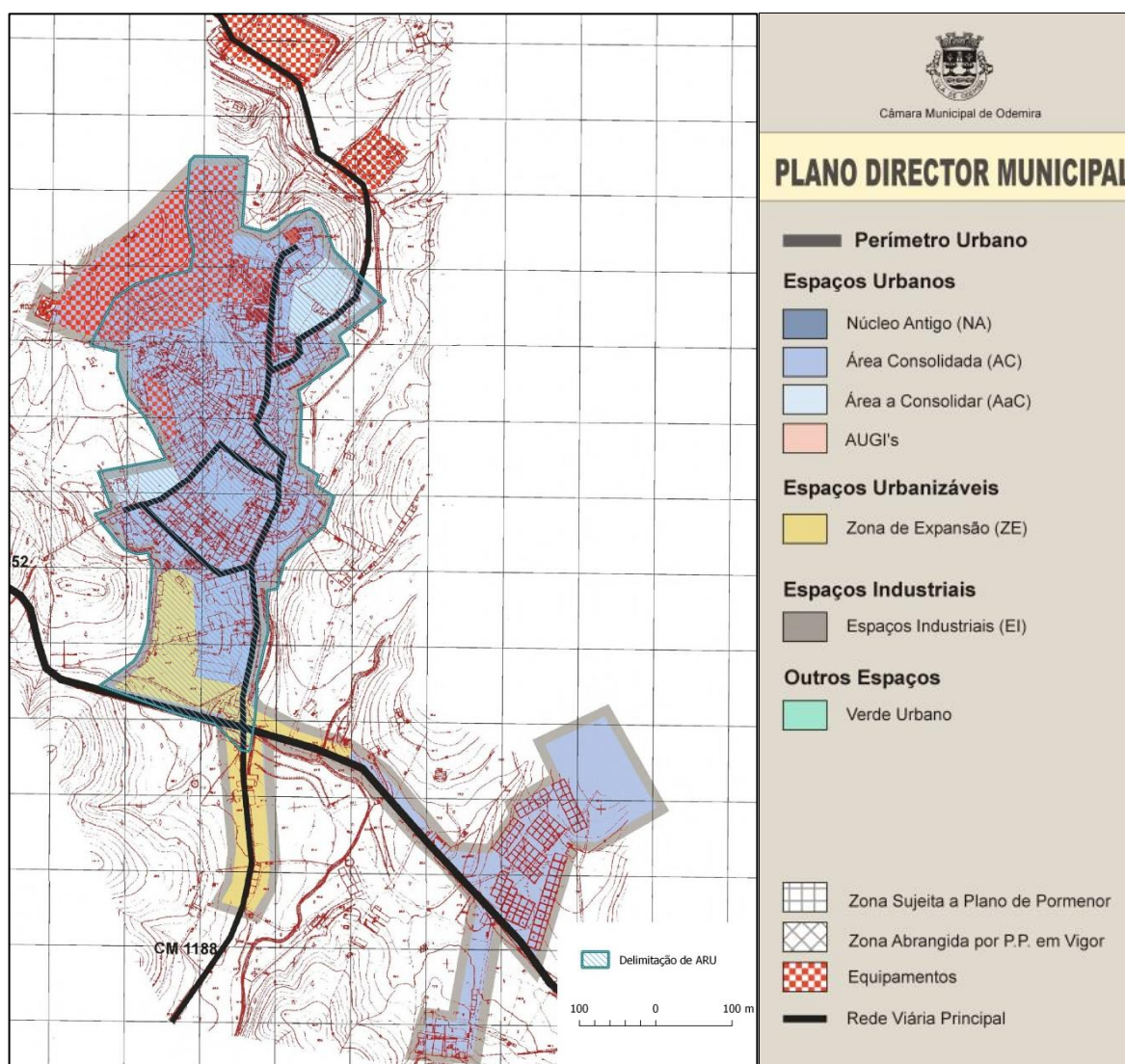


Figura 1 - Delimitação da ARU de Sabóia sobre a planta de ordenamento do aglomerado do PDM.

- Rede viária principal (n.º 3 do art.º 32.º — *Nas situações em que a rede de infra-estruturas rodoviárias atravessa os aglomerados, deverá ser dado um tratamento cuidadoso ao nível de planos e loteamentos que contemplem a segurança rodoviária e tenham como base as acessibilidades, circulação interna e estacionamento*).
- Áreas a Consolidar (n.º 1 do art.º 44.º - *a edificação deverá ser precedida por Planos de Pormenor ou Projectos de Loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às infraestruturas existentes e deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos: densidade populacional bruta de 60; índice de ocupação bruto de 0,50; número máximo de pisos de 2*).
- As áreas de Equipamentos integradas nos perímetros urbanos foram cartografadas para identificar equipamentos coletivos existentes e ou programados e sobrepõem-se às demais categorias de espaço qualificadas pelo PDM.

- Zonas de Expansão (n.º 1 do art.º 46.º - *a transformação do uso do solo poderá operar-se mediante Plano de Pormenor, [...] Operações de Loteamento [...] ou Licenciamento de construções [...] respeitando os seguintes indicadores máximos (n.º 6 do art.º 46.º): índice de ocupação líquido de 0,80; índice de utilização líquido de 1,50; número máximo de pisos 2).*

### 3.2 ESTRUTURA SOCIOECONÓMICA E FUNCIONAL

O aglomerado urbano de Sabóia, correspondente à sede da respetiva freguesia, e surge historicamente associado às atividades rurais que se desenvolvem no montado, da cerealicultura à pastorícia, da cortiça à apicultura e à cinegética de caça grossa, desenvolvidas nos muitos montes da freguesia.

O aglomerado urbano situa-se a uma distância de cerca de 1 km do rio Mira e a ocupação do povoamento, abrangido pela ARU, desenvolve-se ao longo de uma das encostas da linha de água, designada Barranco do Ameixal, predominantemente orientada a Este. Apesar da proximidade ao rio Mira e ao barranco do Ameixal, a relação do aglomerado urbano com estas linhas de água não é favoravelmente explorada e aproveitada no contexto da sua integração com as funções urbanas.



Figura 2 - Imagem panorâmica de Sabóia na década de 1930. Fonte: QUARESMA, António Martins – *Odemira Histórica, Estudos e Documentos*. Câmara Municipal de Odemira (2006)

O aglomerado urbano desenvolve-se a partir da atual Estrada Municipal 552 e é ainda servido pela rede ferroviária através da estação de Santa Clara – Sabóia, que se situa a uma distância de cerca de 3 km do aglomerado. Assinala-se também, ao nível do patrimonial, um conjunto de



edifícios que, pelas suas características arquitetónicas e história, conferem significado ao espaço e guardam memórias importantes para a identidade local como sejam a Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Assunção e a Capela da Boeira, assim como o edifício da antiga moagem, situado na entrada do aglomerado e que se pretende reabilitar.



Figura 3 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do aglomerado urbano Sabóia.



Figura 4 - Imagens de património edificado de relevo no contexto do aglomerado urbano Sabóia.

Na atualidade a sede de freguesia revela os sintomas da interioridade, como o despovoamento e o envelhecimento da população residente, mantendo contudo uma função de polo agregador de funções e serviços urbanos num território pouco povoado, marcado pela paisagem serrana algarvia, do interior sul do concelho.



Figura 5 - Imagens do aglomerado urbano de Sabóia.

Entre as atividades económicas da freguesia destacam-se a agricultura, pecuária, produção florestal, construção e serralharia civil e alguns estabelecimentos de pequeno comércio e restauração. A maioria dos estabelecimentos de comércio e serviços situam-se na Rua Gago Coutinho, que é o principal arruamento de entrada no aglomerado, sendo que os demais serviços públicos e os equipamentos de utilização coletiva encontra-se distribuídos pelas zonas mais altas do aglomerado, com maior concentração no extremo Norte do perímetro urbano.

Segundo os dados estatísticos do INE, relativos aos Censos de 2011, a ARU de Sabóia abrangem cerca de 72% dos edifícios recenseados do respetivo perímetro urbano. De referir que os Censos 2011 correspondem ao XV Recenseamento Geral da População e ao V Recenseamento Geral da Habitação, pelo que se salienta o facto de, no que se refere aos edifícios objeto de recenseamento, apenas são abrangidos os edifícios destinados total ou parcialmente a habitação.

	PU	ARU	
	N.º	N.º	%
<b>Edifícios</b>	358	258	72.1
<b>Residentes</b>	542	355	65.5

Figura 6 – Número de edifícios e de residentes no perímetro urbano (PU) e na ARU de Sabóia em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011.

Segundo a mesma fonte estão abrangidos pela ARU 355 residentes que correspondem a 66% da população do aglomerado urbano.

Estão abrangidos pela ARU todos os equipamentos de utilização coletiva existentes no aglomerado, destacando-se os equipamentos educativos, que incluem o jardim-de-infância, a escola primária e a escola básica de 2.º e 3.º ciclos (que integra um pavilhão desportivo); um pequeno campo de jogos polidesportivo; os serviços de saúde e ação social, que incluem a extensão do centro de saúde, a farmácia e o lar e centro de dia; e ainda a igreja, o posto da GNR, o posto de correios, o mercado municipal e as casas de banho públicas. Num aglomerado com estas características de interioridade e dimensão, os espaços públicos e os equipamentos coletivos relevam-se essenciais para o combate ao isolamento e interação entre a comunidade, funcionando como elementos estruturantes de encontro e partilha.

### 3.3 ESPAÇOS EXTERIORES

A morfologia urbana do aglomerado estrutura-se a partir de um arruamento principal que se prolonga por toda a ARU, paralelamente ao à linha de água do Barranco do Ameixal, e que liga a um conjunto de arruamentos secundários que se ramificam pela encosta. O referido arruamento principal, que corresponde à Rua Gago Coutinho, tem acesso diretamente pela rotunda da EM552. Os materiais dos pavimentos e o mobiliário urbano não contribuem para a valorização da imagem do aglomerado, onde frequentemente o pavimento em betuminoso de fachada a fachada imprime um carácter de espaço ‘rodoviário’ quando, a função e imagem desejada para estes espaços públicos deveriam privilegiar a circulação pedonal em detrimento do automóvel.



Figura 7 - Imagens de arruamentos.

Relativamente à acessibilidade pedonal os conflitos decorrem da insuficiente largura dos passeios, que se encontram frequentemente obstruídos por mobiliário urbano e postes de iluminação



pública, que criam situações de desconforto e insegurança aos peões, e ainda de desníveis de cota ou barreiras arquitetónicas que dificultam a circulação e o acesso a edifícios públicos e comércio, principalmente às pessoas com mobilidade condicionada. Considera-se que a conectividade pedonal entre os elementos estruturantes do aglomerado (equipamentos e espaços públicos) é essencial para contribuir para a revitalização do aglomerado.

Assinala-se ainda a ausência de espaços verdes de utilização coletiva e uma carência de arborização e ensombramento que, neste aglomerado do interior, poderia beneficiar bastante a vivência do espaço público dos largos, contribuindo para um aumento do conforto bioclimático particularmente no período estival.



Figura 8 - Imagens de acessos ao Barranco do Ameixal.

Assinala-se o elevado potencial da ribeira do Barranco do Ameixal, enquanto espaço de fruição natural complementar ao aglomerado que acompanha longitudinalmente todo o povoamento até ao Rio Mira e que foi alvo de uma intervenção com vista a melhorar o escoamento e reduzir o risco de ocorrência de cheias e inundações na zona baixa de Sabóia.

### 3.4 INFRAESTRUTURAS

As redes de infraestruturas de saneamento básico existentes são antigas e por vezes obsoletas. Ao nível da rede de abastecimento de água registam-se situações de roturas na rede e detetam-se perdas de água bastante elevadas. Por outro lado, usualmente a malha instalada é pouco densa, pelo que frequentemente a existência de ruturas põe em causa o abastecimento de água de vários setores da povoação.

Ao nível da rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, na maioria dos casos o sistema ainda é unitário, sendo frequente, durante o período de fortes chuvadas, os coletores de drenagem de águas residuais entrarem em pressão, devido ao grande aumento de caudal, implicando a saída das tampas das caixas nas vias públicas, mas também nas redes privadas, no interior das habitações ou em ralos de logradouros.

No que se refere à rede elétrica, os sistemas de iluminação pública são algo deficitários, existindo zonas pouco iluminadas e equipamentos que têm um elevado consumo energético. A rede de



iluminação pública tem uma grande diversidade de desenho e materiais dos equipamentos e, simultaneamente, os candeeiros existentes são pouco funcionais proporcionando um desperdício de energia. Em diversas situações os candeeiros de iluminação pública ou os postes de telecomunicações são colocados a meio dos passeios reduzindo frequentemente o deficitário espaço para a circulação pedonal.

Existe também uma enorme densidade de cabos aéreos que atravessam os largos, os arruamentos e as fachadas dos edifícios, criando uma imagem urbana pouco cuidada que prejudica o enaltecimento dos valores arquitetónicos e patrimoniais em presença.

### 3.5 EDIFICADO

No que se refere às características do edificado foram analisadas a época de construção e as necessidades de reparações dos edifícios com base nos Censos de 2011 (INE), que caracterizam a população e os alojamentos.

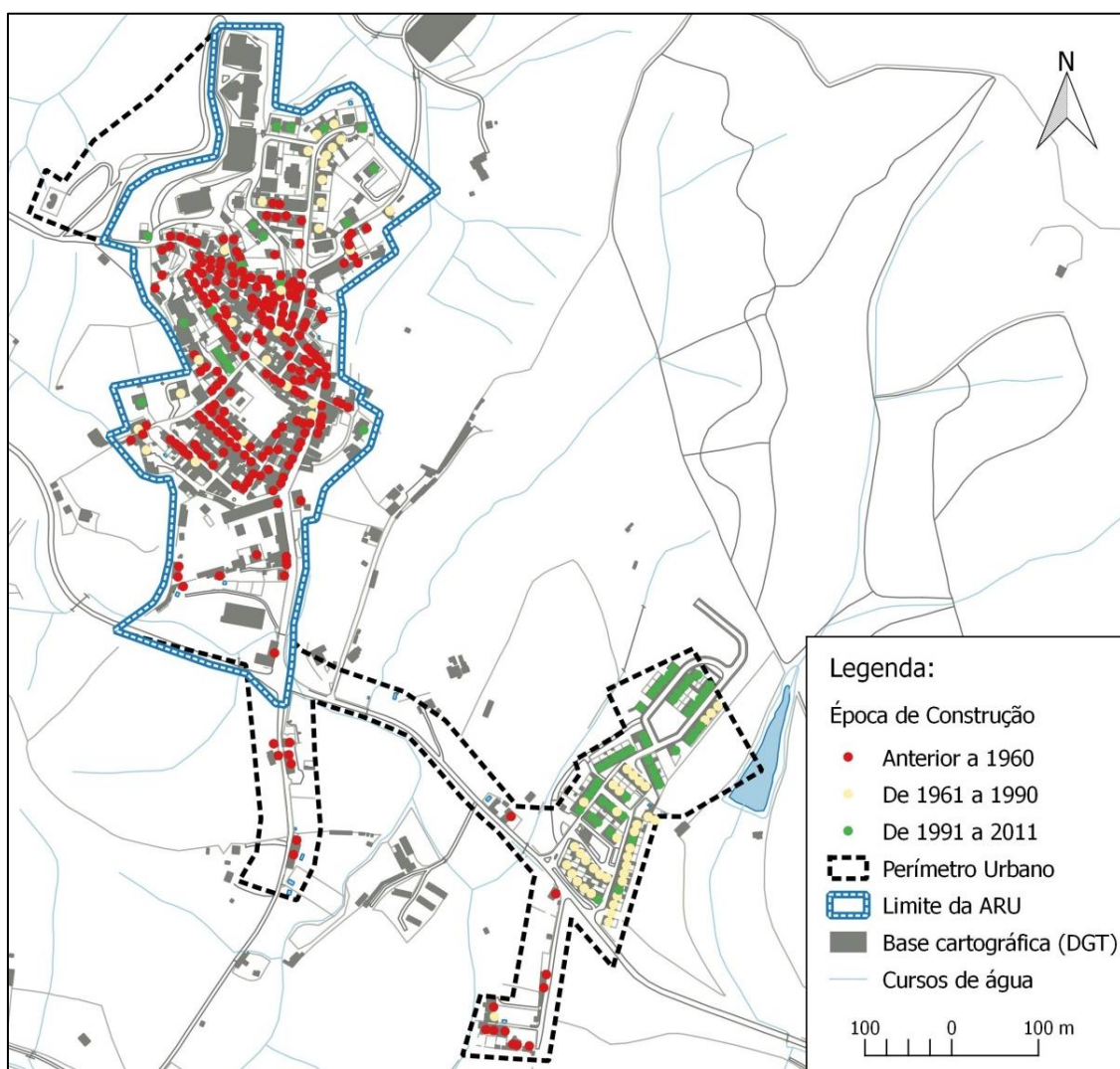


Figura 9 - Época de construção dos edifícios no perímetro urbano e ARU de Sabóia. Fonte: INE – Censos 2011

Para a caracterização da época de construção dos edifícios, foram estabelecidos três intervalos, os edifícios construídos até ao ano de 1960, depois um intervalo de construção entre 1961 e 1990, e por fim os edifícios construídos há menos de 30 anos, ou seja a partir de 1991. Conforme se verifica na figura anterior, a ARU de Sabóia integra praticamente todos os edifícios construídos até 1990, não incluindo os edifícios que são mais recentes localizados numa zona mais periférica do aglomerado.

No que se refere às necessidades de reparações nos edifícios, os dados dos Censos 2011 descriminam-nas por tipo de reparação necessária, ao nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia dos edifícios, sendo aqui apresentada a escala do grau de reparação agrupada em três níveis, Muito Grandes ou Grandes; Médias ou Pequenas; e Nenhumas ou Não Aplicável.

Necessidades de reparações nos edifícios	Estrutura			Cobertura			Paredes e caixilharia		
	PU	ARU		PU	ARU		PU	ARU	
	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%	N.º	N.º	%
Muito Grandes ou Grandes	14	14	100	13	12	92	19	18	95
Médias ou Pequenas	80	75	94	95	88	93	85	70	82
Nenhumas ou N/A	264	169	64	250	158	63	254	170	67

Figura 10 – Número de edifícios, por tipo e grau das necessidades de reparação, no perímetro urbano (PU), e na ARU de Sabóia em percentagem do total do perímetro urbano. Fonte: INE – Censos 2011

Embora o número de edifícios registados pelos Censos 2011 com grandes ou muito grandes necessidades de reparação seja bastante reduzido no aglomerado de Sabóia, realça-se que todos os edifícios com necessidades de reparação, quer seja ao nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia, e mesmo que se tratem de necessidades de reparação pequenas, ficam incluídos na Área de Reabilitação Urbana.

Cerca de 5% dos edifícios registados no aglomerado de Sabóia pelos Censos 2011 carecem de grandes ou muito grandes necessidades de reparação, e aproximadamente 25% dos edifícios registados tinham, àquela data, necessidades de reparação médias ou pequenas, quer seja ao nível da estrutura, cobertura ou paredes e caixilharia. Neste contexto salienta-se que são abrangidos pela ARU de Sabóia praticamente a totalidade dos edifícios que apresentaram maiores necessidades de reparações.

### 3.6 ANÁLISE SWOT

<b>Pontos Fortes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximidade à rede viária regional.</li> <li>- Localização privilegiada face à linha de caminho-de-ferro.</li> <li>- Polo agregador de funções e serviços urbanos do quadrante Sudeste do concelho, que mantém alguma dinâmica económica.</li> </ul>	<b>Pontos Fracos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necessidade de reabilitação e reutilização de imóveis abandonado e / ou degradados.</li> <li>- Necessidade de articulação entre os espaços públicos e os elementos estruturantes.</li> <li>- Necessidades de reabilitação das redes de abastecimento e drenagem.</li> <li>- As luminárias e os cabos elétricos aéreos desqualificam a imagem do núcleo urbano.</li> </ul>
<b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciar a ligação à rede ferroviária.</li> <li>- Existência de edifícios de algum interesse patrimonial com grande potencial de reconversão e de revitalização económica.</li> <li>- Potenciar as revitalização e integração do Barranco do Ameixal, enquanto espaço natural em articulação com o tecido urbano, devolvendo à população um espaço seguro de fruição e contemplação.</li> </ul>	<b>Ameaças</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumento da vulnerabilidade da população e das edificações face aos riscos de cheias e inundações.</li> <li>- Abandono populacional do interior do concelho.</li> <li>- Envelhecimento da população.</li> </ul>

## 4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos de Reabilitação Urbana inerentes à delimitação da ARU de Sabóia enquadram-se nos objetivos previstos no artigo 3.º RJRU, e com particular relevo para aqueles que de seguida se assinalam a **negrito**:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;**
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- 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 através de ações de natureza material 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 sócio-cultural 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.

Em suma, os objetivos estratégicos da delimitação da ARU de Sabóia visam potenciar os pontos fortes e as oportunidades que são identificados neste aglomerado e simultaneamente reverter os pontos fracos e combater as ameaças. **Neste contexto destaca-se como grande objetivo estratégico para a ARU de Sabóia o reforço da centralidade enquanto polo agregador das funções de suporte no interior sul do concelho, através da diversificação das atividades económicas e socioculturais, da revitalização funcional do parque edificado, da melhoria das condições de mobilidade, da qualificação dos espaços públicos e sua articulação no contexto natural envolvente.**

## 5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Visa o presente capítulo apresentar sucintamente os benefícios fiscais, incentivos e programas de apoio presentemente aplicáveis as áreas abrangidas pela ARU de Sabóia. Existe um conjunto de incentivos à reabilitação, de âmbito nacional e local, que são desde já aplicáveis nas ARU. Face à dispersão legislativa e regulamentar que enquadra os diversos incentivos existentes que são aplicáveis à reabilitação urbana, surgiu a necessidade de construir uma estratégia de comunicação assente no programa '**Odemira Reabilita**', cuja função é reunir o conjunto de incentivos à reabilitação do património edificado disponíveis, de modo a facilitar a divulgação e o acesso pelos seus potenciais beneficiários, e aos quais se acrescentam iniciativas de âmbito municipal.

### 5.1 MECANISMOS DE SIMPLIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA E RECONHECIMENTO DE BOAS PRÁTICAS

O **Regime Excecional de Reabilitação Urbana** (RERU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, configura-se como um regime excecional e temporário, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

Redução de exigências técnicas para os projetos de arquitetura e especialidades relativos a operações urbanísticas de obras de reabilitação de edifícios ou frações concluídas até 09.04.2021, desde que em imóveis que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

A **agilização dos processos de operações urbanísticas** relativos a ações de reabilitação em ARU foi aprovada por deliberação de 17.01.2019 da Câmara Municipal de Odemira que determina que seja atribuído um carácter prioritário aos procedimentos de gestão urbanística referentes a operações de reabilitação de imóvel localizados nos Núcleos Antigos ou nas Áreas de Reabilitação legalmente delimitadas, assegurando a celeridade e a eficácia da respetiva tramitação.

Estando complementarmente em preparação a definição e clarificação da instrução dos processos e dos procedimentos relacionados com o acesso aos incentivos à reabilitação.

A criação do **Prémio de Reabilitação Urbana do Município de Odemira** (PRUMO), em parceria com a Ordem dos Arquitetos - Secção Regional Sul, a atribuir aos arquitetos autores de projetos de operações de reabilitação, no sentido de promover e incentivar a qualidade arquitetónica, contribuindo assim para a valorização das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

## 5.2 BENEFÍCIOS DE NATUREZA FISCAL

Aplicação do **Imposto sobre o Valor Acrescentado** (IVA) à taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos. O código do IVA estabelece na alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º que a taxa do imposto que para as prestações de serviços constantes da lista I [anexa ao referido diploma] é de 6 %.

Consta no ponto 2.23 da Lista I anexa ao Código do IVA as *empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana [...] delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

Isenção do **Imposto Municipal sobre Imóveis** (IMI) por 3 anos em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. A alínea a) do n.º 2 determina que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de *isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.*

Redução de 10% do IMI, aplicável ao respetivo valor patrimonial, de imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+. De acordo com a deliberação da Assembleia Municipal de Odemira tomada na sessão extraordinária, realizada no dia 23.11.2018, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, é atribuída uma isenção parcial de 10% no Imposto Municipal sobre Imóveis aos imóveis ou frações classificados com eficiência energética da classe A e A+, sendo a isenção parcial aplicável ao respetivo valor patrimonial.

Isenção do **Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis** (IMT) em prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de cumpram os requisitos de reabilitação exigidos. O artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios fiscais (EBF) estabelece um conjunto de incentivos à reabilitação urbana. As alíneas b) e c) do n.º 2 determinam que os imóveis que preencham os requisitos do n.º 1 do referido artigo beneficiam de:

*“(b) isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;*

*(c) isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.”*



A **isenção de taxas municipais relativas a operações urbanísticas** previstas no artigo 13.º do Regulamento das Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Odemira (RTPORMO).

De acordo com o n.º 14 do artigo 13.º do RTPORMO há lugar à isenção do pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público para efeitos de realização das obras ao abrigo dos programas de incentivo à reabilitação do património edificado promovidos pelo Município. Para o efeito considera-se qualquer obra legalmente legitimada, realizada em imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o n.º 11 do artigo 13.º do RTPORMO beneficiam da isenção de taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações, os jovens, jovens casais ou pessoas que, vivendo em união de facto, preencham os pressupostos constantes da lei respetiva (Lei n.º 7/2001, de 11 de maio), com idade compreendida entre os 18 e os 40 anos e cuja soma de idades não exceda os 80, no caso de casais, desde que cumulativamente:

- a) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se destine a habitação própria e permanente, por um período de 3 anos;
- b) O prédio construído, reconstruído, alterado ou ampliado se situe nos núcleos antigos dos Perímetros Urbanos, definidos no PDM.

De acordo com o n.º 13 do artigo 13.º do RTPORMO há lugar à isenção do valor a pagar pelas taxas urbanísticas sempre que a intervenção a realizar seja relativa à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edifício(s) em materiais tradicionais, designadamente em taipa, pedra ou construção mista.

### 5.3 INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO

**Apoio financeiro ao investimento no âmbito de atividades económicas** através da atribuição de subsídio não reembolsável à empresa ou empresário (condições estabelecidas ao abrigo do Eixo I – Medida 4 do programa ‘Odemira Empreende’) e com possibilidade de majoração de 10% para iniciativas promovidas em prédios devolutos localizados nos Núcleos Antigos (definidos no PDM), até aos seguintes montantes:

- 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 10.000,00, para a instalação ou realocação de novos negócios;
- 70% do valor investido, até ao limite de apoio de € 5.000,00, para a remodelação e ampliação de negócios (condicionado a investimentos que visem melhoramentos e alterações substanciais da apresentação e exposição dos respetivos estabelecimentos).

O **IFRRU 2020** é um *Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas* promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, que dá acesso a empréstimos bancários com

condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com mais de 30 anos ou degradados.

Podem ser abrangidos os projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); os projetos de reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas; e os projetos de reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

O programa **‘Reabilitar para Arrendar’** promovido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) dá acesso a empréstimos com condições especiais, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, que se destinem predominantemente para habitação e para arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo.

## 6 CONCLUSÃO

O presente documento apresenta a fundamentação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sabóia, enquadrada na estratégia mais abrangente de promoção da reabilitação e de combate ao despovoamento e envelhecimento demográfico e patrimonial, que caracteriza estas áreas urbanas localizadas nas faixas central e interior do concelho de Odemira.

Conforme referido anteriormente a delimitação da ARU é um passo numa estratégia mais abrangente levada a cabo pelo Município de Odemira. Após a aprovação da ARU, será a mesma operacionalizada numa Operação de Reabilitação Urbana, que deve ser elaborada no prazo de 3 anos.



## **7 ANEXO I – PLANTA DELIMITAÇÃO ARU**