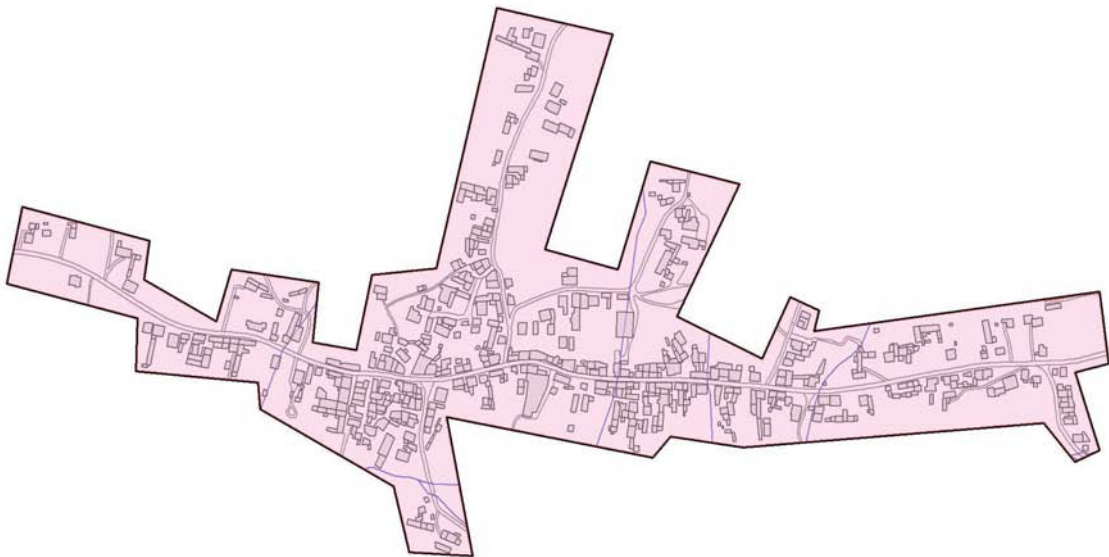


**Área de Reabilitação Urbana**

# **Sobrena**

**Freguesia de Peral**



### Introdução:

Pretende a Câmara Municipal do Cadaval proceder á delimitação da Área de Reabilitação Urbana, nos termos da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, de forma a promover, agilizar e estimular a reabilitação urbana.

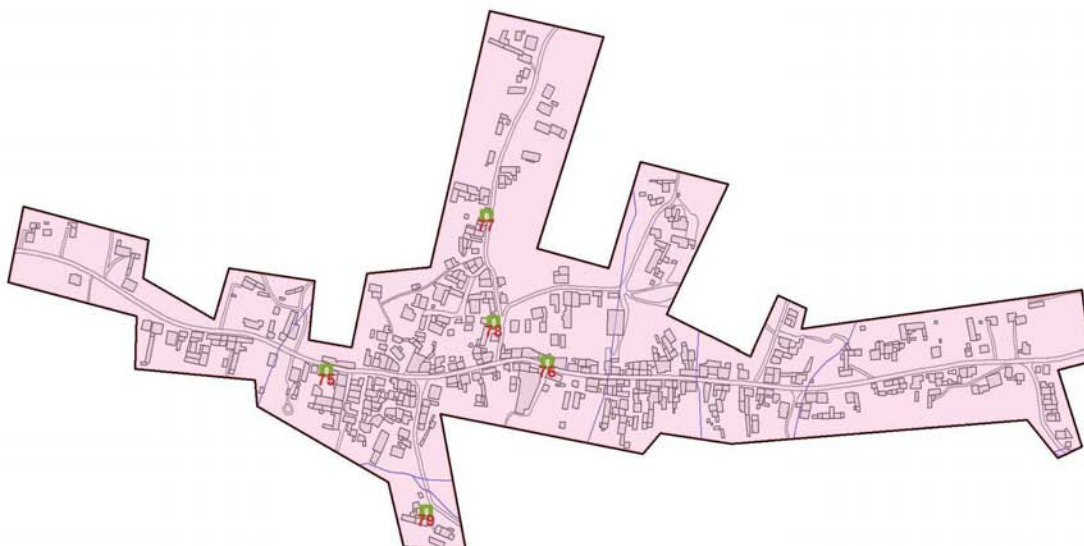
Nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto incube ao estado, á regiões autónomas e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Os proprietários de edifícios ou suas fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre edifício ou suas fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

A Câmara Municipal do Cadaval deu início ao projecto de imóveis degradados do concelho no ano de 2010, totalizando na presente data cerca de 369 imóveis degradados identificados, dos para os quais foram realizadas cerca de 310 vistorias, e expedidos cerca de 1270 ofícios.

Na área em apreço encontram-se identificados 5 imóveis degradados, (03/2011/236, 03/2011/237, 03/2011/263, 03/2011/238 e 03/2011/234) sendo a sua distribuição dispersa por todo o aglomerado conforme se poderá ver na imagem seguinte.



Localização dos imóveis degradados, na área de reabilitação urbana



Imóvel degradado (demolido)



Imóvel degradado (demolido)



Imóvel degradado (recuperado)



Imóvel degradado



Imóvel degradado

Com o projecto anterior (imóveis degradados) a Câmara Municipal do Cadaval, tem exacta noção, dos problemas de recuperação que muitos dos munícipes se deparam, licenciamento e ou admissão de comunicação prévia através do regime do RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção), e do PDM em vigor, não se torna atractivo para os proprietários ou senhorios, bem como os custos que estas operações de reabilitação urbana têm.

Assim e não dispondo a autarquia de nenhum programa de incentivo á reabilitação urbana, a maioria dos imóveis degradados, acabaram por entrar em posse administrativa, por incumprimento do definido no auto de vistoria.

Desta forma importa dotar o Município do Cadaval de uma série de instrumentos de apoio à reabilitação urbana, neste caso delimitando a área de reabilitação urbana de Sobrena.

### **1.0 – Tipo de operação de reabilitação urbana:**

Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática.

A **operação de reabilitação urbana simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

A **operação de reabilitação urbana sistemática**, dado que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O dever de reabilitação que impede sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou fracções compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objectivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, bem como o tipo de operação de reabilitação urbana, que será alvo de aprovação mais tarde.

No caso de Sobrena, tudo indica que dever-se-á optar por uma **operação de reabilitação urbana Sistemática**.

### **2.0 – Tipo de entidade gestora:**

Podem revestir a qualidade de sociedade gestora:

- a) O município;
- b) Uma empresa do sector empresarial local;

Nos termos do n.º 3 do artigo 10.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, apenas a quando da aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana é que é adoptado qual o tipo de entidade gestora.

### **3.0 - Critérios subjacentes á delimitação da área abrangida:**

#### **3.1 – Localização geográfica.**

A área de reabilitação urbana de Sobrena é de características lineares, tem como espinha dorsal a EM612 com algumas tímidas ramificações a norte e sul. É composta por um casario de 1 e 2 pisos que se fixou ao longo deste arruamento, que culmina e contorna a zona da

pequena capela. Este povoamento encontra-se algo condicionado pelo atravessamento do rio de Santo António a sul que limitou a sua expansão. Sobrena é um aglomerado que tem registado alguma dinâmica construtiva, existindo ao longo do eixo que o atravessa diversos novos edifícios, bem como alguns imóveis recuperados.

### 3.2 - Imóveis com interesse:

Igreja de Nossa Senhora da Graça - Esta igreja, referida no século XVIII, provavelmente já existia no século XV. No seu interior salienta-se o retábulo em pedra do altar-mor, obra do século XIX.

### 4.0 – Enquadramento da Área de Reabilitação Urbana nos PMOT'S (Planos Municipais de Ordenamento do Território) em vigor:

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada.

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

No Plano Director Municipal, os perímetros urbanos foram delimitados em função da realidade urbanística dos aglomerados urbanos à data da elaboração do Plano e classificados segundo cinco níveis hierárquicos, sendo que o caso em apreço se estabelece no **Nível V** – Sobrena;



A classe de espaço predominante do Plano Director Municipal na área de reabilitação urbana é o espaço urbano, que estabelece no seu regulamento o seguinte:

**Artigo 11º**  
Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano

1 - Quadro de caracterização:

Identificação da área urbana e identificação das zonas	Nível I			Níveis II e III			Níveis IV e V		
	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)
Caracterização geral da urbanização:									
1 - Densidade global máxima (fogos/hectare).....	15	30	7	10	20	7	10	10	7
2 - Densidade líquida máxima (fogos/hectare).....	25	50	10	15	30	10	15	15	10
3 - Índice de ocupação máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....	0,60	0,50	0,15	0,40	0,35	0,15	0,35	0,30	0,15
4 - Índice de utilização máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....	1,80	2,00	0,25	1,00	0,85	0,25	0,70	0,60	0,25
5 - Número de pisos máximo (n)	4	5	2	3	3	2	3	3	2

Notas

1 - A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, para referência, quando não se encontre caracterizada como fogo, é de 100 m<sup>2</sup>=1 fogo.

2:

(P) - zona a preservar;

(C) - zona consolidada;

(R) - zona a reabilitar.

2 - Os máximos estabelecidos no quadro n.º 1 para os parâmetros 1, 2, 3 e 4 apenas se podem considerar em operações de loteamento urbano com área igual ou superior a 1 ha, nos locais que disponham de boas condições de acessibilidade à rede urbana de transportes e onde se possam integrar de forma equilibrada o equipamento colectivo, o espaço verde público, os arruamentos e os estacionamentos requeridos.

3 - Nas demais situações, em função do afastamento à rede urbana de transportes e da exigência de satisfazer os parâmetros de dimensionamento do equipamento colectivo, do espaço verde público, dos arruamentos e dos estacionamentos requeridos, estabelece-se a redução dos limites estabelecidos para os parâmetros 1, 2, 3 e 4 no quadro n.º 1 e tendo por referência para essa redução os demais limites e o estabelecido no artigo 12.º

(...)

## Artigo 12.º

### Normas gerais a observar na urbanização e edificação do espaço urbano

1 - A nova urbanização ou edificação deverá respeitar o alinhamento consolidado existente, sendo condicionada a constituição de corpos balanceados sobre o alinhamento da via pública, manter a altura média e dominante das construções vizinhas e com elas se harmonizar.

2 - É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou de edificação nos terrenos cujo declive médio seja superior a 20/100, nas faixas de protecção dos cursos de água e nas zonas ameaçadas pelas cheias, devendo essas áreas ser integradas em verde de protecção e enquadramento.

3 - É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou edificação que pelo seu volume, configuração e localização provoquem um impacto negativo na paisagem ou limitem o campo visual em local singular e único para a sua contemplação.

4 - É interdito o licenciamento de estabelecimento industrial que ocupe uma área de terreno superior a 3 ha ou com um índice de impermeabilização superior a 0,60 da área do lote, ou insalubre, tóxico, incómodo ou perigoso.

### 5.0 – Ilustração da Área de Reabilitação Urbana proposta:



EM 612



Rua António Henriques



Rua António Henriques



Rua António Henriques



Travessa da Igreja



Travessa do Moinho



Rua António Henriques



Rua António Henriques



Rua Zacarias Vivas



Rua António Henriques





Rua de Santo Estevão



Rua do Moinho



Rua de Santo Estevão



Rua Casal de Santa Maria



Rua da Ponte



Rua da Ponte

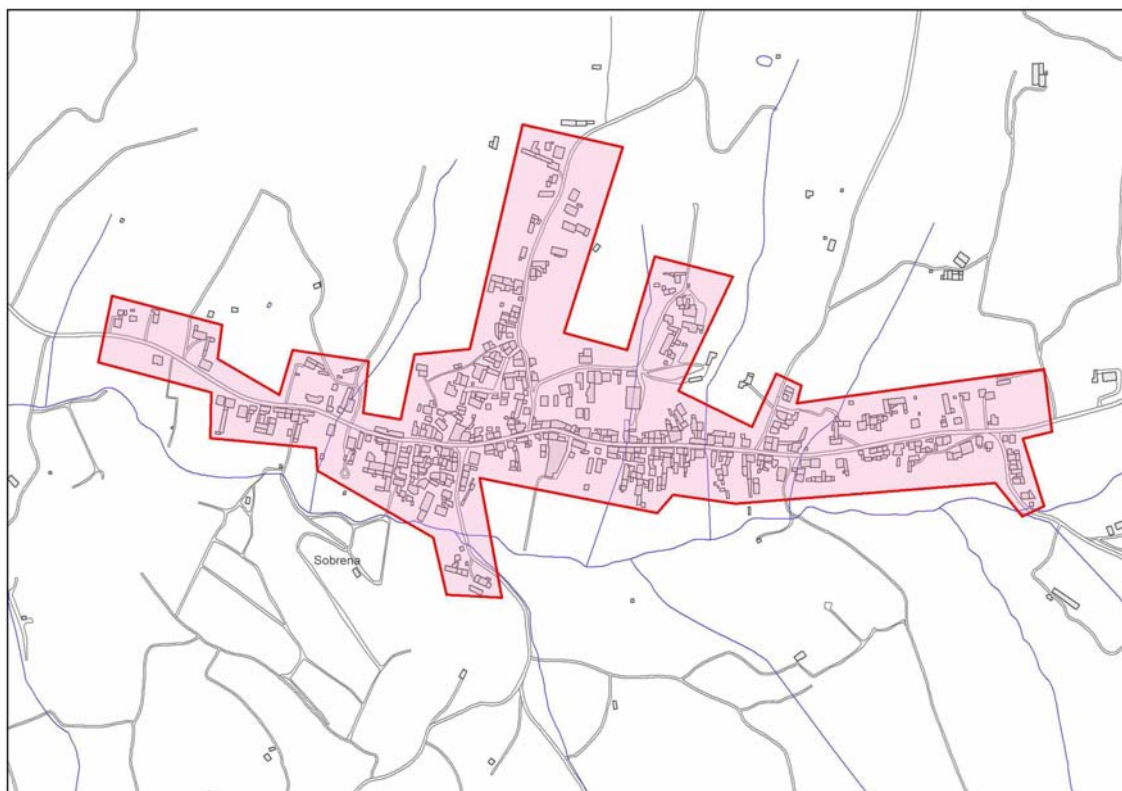
#### 6.0 – Âmbito temporal:


No caso de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, (nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

Inserir-se neste caso a presente proposta.

**7.0 – Planta com a delimitação da área abrangida, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.**

A área de reabilitação urbana de Sobrena tem 254 675 m<sup>2</sup>, ou seja 25,47 ha e é delimitada de acordo com a planta em anexo.



 Limite da área de reabilitação urbana de Sobrena

**Quadro dos benefícios fiscais, associados a impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.**

Âmbito fiscal	Benefícios	Local	Destinatários	Procedimentos obrigatórios	Requisitos	Reembolso
IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)	Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável	Artigo 116.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro	Todos	- Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação de imóvel. - Requerimento ao serviço de finanças.		
	Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respectivas obras.	Artigo 45.º, n.º 2 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos			
	São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.	Cf. Art. 71.º n.º 8, 19, 20, 23 da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob o epígrafe "Incentivos á Reabilitação Urbana"	Todos	- Depende da deliberação da Assembleia Municipal; Aplicável a imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, comprovadas pela C.M.Cadaval	<b>-Pelo menos 1 dos seguintes:</b> Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de utilização faseada das rendas nos termos do artigo 27.º do NRAU, e ou Sejam prédios urbanos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana	- Requerimento á CMC após a conclusão das obras, para reconhecimento da situação do prédio e emissão de certificação; A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

Âmbito fiscal	Benefícios	Local	Destinatários	Procedimentos obrigatórios	Requisitos	Reembolso
<b>IMI</b> (Imposto Municipal sobre Imóveis)	Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.	Artigo n.º 13, alínea n) do estatuto dos benefícios fiscais	Os especificados		Requerimento ao lgespar do reconhecimento da classificação do imóvel. Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.
	Ficam isentos de IMI, os prédios de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária, ou admissão de comunicação prévia.	Artigo.º 45 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos independentemente de localização.		Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento; O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

Âmbito fiscal	Benefícios	Local	Destinatários
6% <b>IVA</b> (Imposto sobre Valor Acrescentado)	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
	- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA	IHRU

**Ficha técnica:**

Município do Cadaval

**Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território**

**Coordenação:**

Rogério Soares Leite da Silva, Arqtº.

**Equipa Técnica:**

Florabela Delgado, Urbtª.

Carla Abreu, Arqtª.

**Colaboração:**

Maria de Lourdes

Isabel Domingos

Carlos Queirós

Paula Garcia