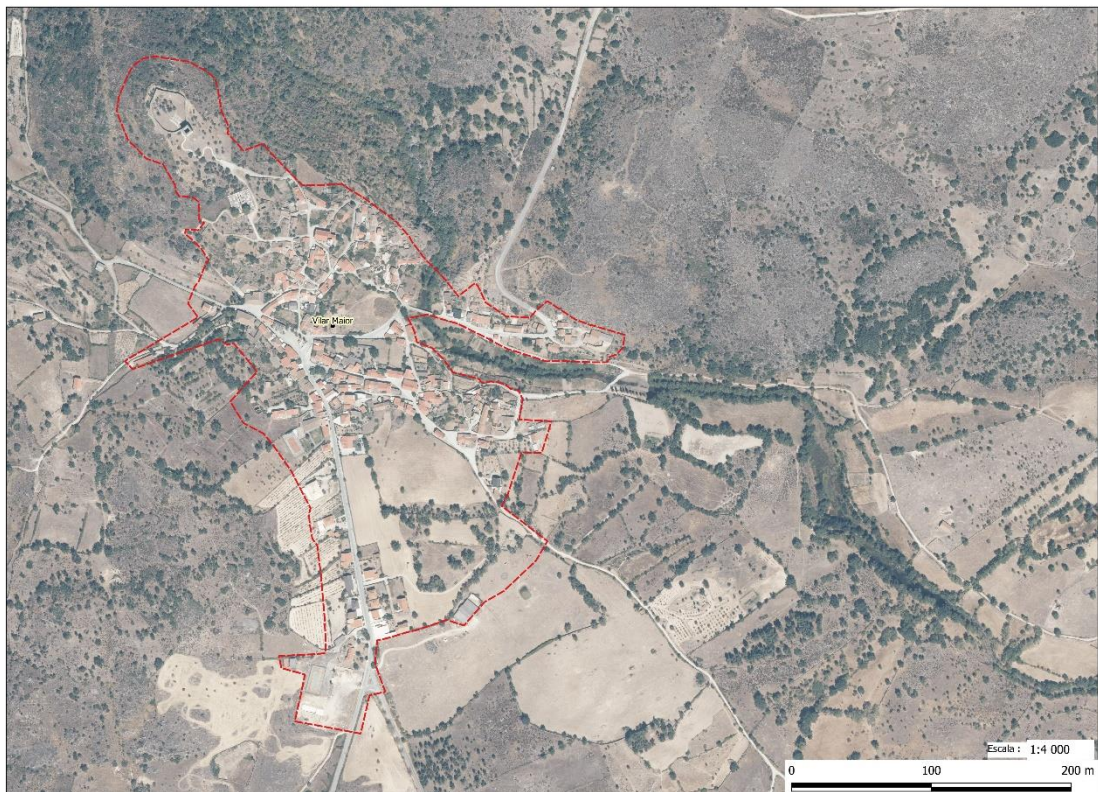


Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU – VILAR MAIOR



[JULHO 2024]

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1	ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS	3
2.	CONTEXTO TERRITORIAL	4
2.1	ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL.....	4
2.2	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO.....	8
3.	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU	9
4.	A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILAR MAIOR	9
4.1	PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	9
4.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	11
4.3	OBJETIVOS A PROSSEGUIR	12
5.	PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	14
5.1	BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14
5.2	CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	14
5.3	INCENTIVOS MUNICIPAIS	15

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – VILAR MAIOR

1. INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

A Câmara Municipal do Sabugal tem vindo a promover um conjunto de iniciativas que visam a recuperação de espaços públicos e a reabilitação de edifícios e equipamentos urbanos, no quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho, do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental. Consciente da importância do território enquanto recurso vital para o desenvolvimento sustentável e integrado, a Câmara Municipal pretende desenvolver instrumentos de suporte a processos de revitalização urbana de iniciativa pública e/ou privada.

O presente relatório é o resultado da delimitação da ARU de Vilar Maior identificando e caracterizando a área de intervenção proposta, em cumprimento com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O processo de delimitação da ARU teve em consideração as insuficiências e fenómenos de degradação ou obsolescência do edificado, do espaço público, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços verdes, bem como fenómenos de declínio da atividade económica e de “erosão” social, que, no seu conjunto, justifiquem uma intervenção integrada de reabilitação e revitalização de espaços urbanos. Estes aspetos foram identificados no âmbito do trabalho de campo que possibilitou o reconhecimento detalhado do território.

No seguimento dos objetivos elencados em anteriores documentos desenvolvidos no âmbito da delimitação de áreas de Reabilitação Urbana, pretende o município do Sabugal conceber ações mais integradas e alargadas ao nível do concelho, criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional, implementando uma política de reforço da competitividade urbana no concelho do Sabugal, que se traduz na criação e na valorização das condições que permitam a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham a garantir a eficiência da base produtiva urbana enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional.

Neste contexto, intervir passa por valorizar os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente.

Assim, o objetivo principal será sempre impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

Este documento consubstancia a memória descritiva e justificativa que alicerça a formalização da ARU de Vilar Maior, agregando o seu enquadramento territorial e caracterização da área a intervir, explicitando os critérios subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado por RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro com as ulteriores alterações, determinou a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana convergem os objetivos de requalificação e revitalização das aldeias, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo, nas suas mais diversas dimensões: económica, social e ambiental.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E MUNICIPAL

Vilar Maior é um aglomerado do concelho do Sabugal, situando-se este na região Centro e integrando a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso. O concelho confina a norte com o concelho de Almeida, a este com Espanha, a sul com o concelho de Penamacor, a sudoeste com o concelho do Fundão, a oeste com o concelho de Belmonte e a noroeste com o concelho da Guarda. Ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvína, Ruivós e Vale das Éguas; UF do Sabugal e Aldeia de Santo António; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; Casteleiro; Cerdeira; Foios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; Rapoula do Côa; Rebolosa; Rendo; Sortelha; Souto; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila .

No respeitante às acessibilidades, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho, mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram a ligação à Guarda (38km/40min), Penamacor (39km/40min) e a Belmonte (36km/41min), respetivamente; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso).

O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação da Cerdeira (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda – Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.

Na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), o concelho do Sabugal está inserido no Sistema Policêntrico do Interior, estruturado pelo eixo urbano Guarda – Covilhã – Fundão – Castelo Branco. Neste eixo, evidencia-se uma vocação turística ligada ao sistema montanhoso e aos valores patrimoniais existentes. Defende-se uma estratégia concertada em termos turísticos, fortalecendo a atratividade deste subsistema a nível nacional e internacional. Os geoparques, o património arquitetónico e arqueológico, nomeadamente os centros históricos e as aldeias históricas, e a oferta museológica e cultural constituem ativos muito relevantes para a afirmação deste território.

Ainda ao nível de instrumentos de gestão territorial, o Plano Diretor Municipal do Sabugal (PDM), consagra como grande objetivo, de entre outros, “definir os princípios e regras de preservação do património cultural e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho”, conforme artigo 2º do Anexo do regulamento do PDM, por remissão do artigo 4º (que determina a sua republicação) do Aviso n.º12946/2021, publicado a 9 de julho de 2021, 2ª Série, nº132, Parte H do Diário da República.

Igualmente, o Plano Estratégico do Sabugal (PES) em vigor, identifica a REQUALIFICAÇÃO URBANA como projeto âncora para o futuro do Sabugal, cujas linhas de implementação definidas, passam pela intervenção em edificações degradadas e promoção da sua reabilitação e desenvolvimento de projetos específicos de intervenção não só na estrutura edificada mas também no sistema de espaços públicos. Consagra, ainda, o mesmo instrumento de desenvolvimento o projeto SABUGAL

HISTÓRICO, no âmbito do qual se pretende reforçar a importância da reabilitação para a conceção de espaços de visita de qualidade e criar condições para que o património edificado dos núcleos históricos do concelho, nomeadamente Sortelha, Alfaiates, Vilar Maior e Vila do Touro, sejam também olhados enquanto objeto museológico que possa servir para comunicar uma época, os seus símbolos, as relações sociais que possibilitaram a sua edificação e as técnicas construtivas, fazendo ressurgir a história e os elementos que podem ativar os laços de identidade de uma comunidade com o seu património. O projeto identifica um conjunto de linhas de implementação nas quais se inclui a criação de mecanismos de apoio à reabilitação do património edificado privado; a realização de intervenções físicas de reabilitação no mesmo património e nos sítios arqueológicos; criação de um conjunto de espaços de utilização pública de qualidade, acompanhados de um programa de atividades lúdico-culturais atraindo novos visitantes; a musealização de edifícios nos núcleos históricos principais e, a recuperação e preservação dos núcleos históricos .

No território abrangido por Vilar Maior, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 1):

- **Solo urbano:** solo para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - **Espaço Urbano de Baixa Densidade:** corresponde a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas periurbanas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de serviços e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas preponderantes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.
Caracterizam-se por uma concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas, destinando-se o solo predominantemente à edificação e correspondem a situações de baixa densidade;
 - **Espaços de Uso Especial – Equipamentos:** áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou ainda outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.
 - **Espaço Verde:** áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante. Correspondem a áreas naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos, maioritariamente integrados em REN ou em terrenos pertencentes ao Domínio Hídrico, ou ainda a áreas naturalizadas, públicas ou privadas, equipadas ou não, que possuem, ou se prevê que venham a adquirir, características que concorrem para a melhoria do ambiente urbano, que contribuem para a definição de corredores ecológicos e

que permitem a sua fruição por parte da população, permitindo a prática agrícola, em particular as hortas urbanas;

- **Solo rústico:** solo que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.
 - **Espaços Agrícolas de Produção:** destinam-se à atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante;
 - **Espaços Agrícolas de Usos Múltiplos:** destinam-se ao desenvolvimento de atividades agro-silvopastoris, de caça e pesca;
 - **Espaços Florestais:** destinam-se à atividade florestal, com utilizações complementares como a agricultura e as atividades pecuárias em sub-coberto, onde se devem manter práticas de pastoreio extensivo e mobilização do solo condicionada;

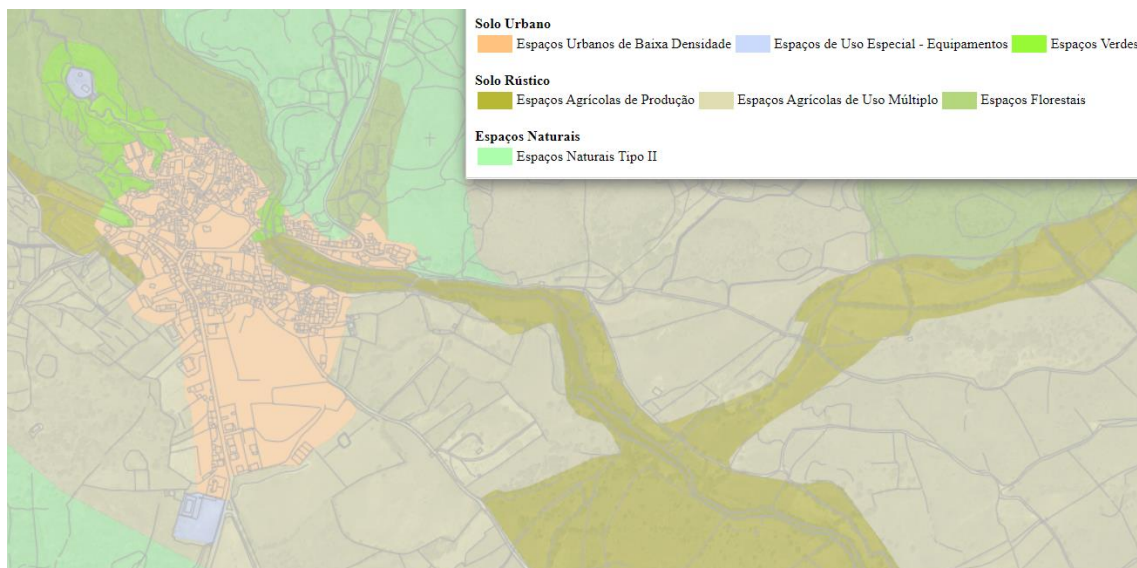


Figura 1 - PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

- **Espaços Naturais Tipo II:** caracterizam-se por um grau elevado de sensibilidade ecológica, constituindo objetivos específicos de ordenamento destes espaços a salvaguarda das suas características essenciais, bem como a proteção das espécies autóctones, o equilíbrio e diversidade ecológica associada ao coberto arbóreo e arbustivo com interesse ecológico;

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se no mesmo instrumento de planeamento, as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- **Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN):** regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;

- **Imóveis classificados** (ver Figura 2):
 - (14) — Castelo de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 2/96, DR 56 de 6 de março de 1996);
 - (15) — Igreja Românica de Santa Maria do Castelo de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 2, DR 56 de 6 de março de 1996);
 - (16) — Pelourinho de Vilar Maior (Vilar Maior) (IIP, Dec. n.º 23122, DG 231 de 11 de outubro de 1933);
 - (19) — Igreja matriz de Vilar Maior e torre anexa/Igreja de São Pedro (Vilar Maior) (IM, Dec. n.º 28/82, DR 47 de 26 de fevereiro de 1982);
 - (20) — Ponte Românica de Vilar Maior (Vilar Maior) (MIP, Portaria 202/2018, DR, 2.ª série, N.º 58, de 22 de março de 2018)

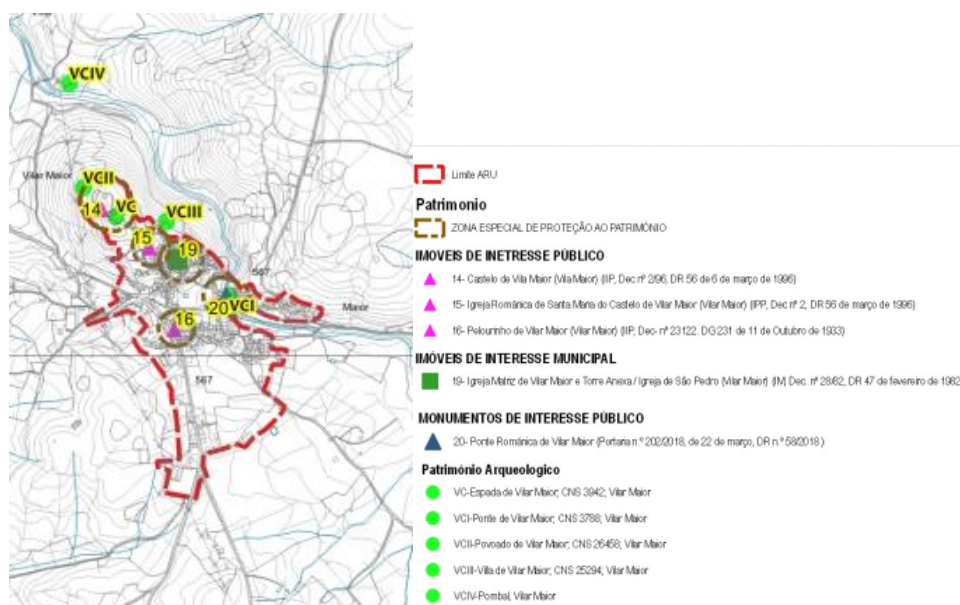


Figura 2 – Planta de Ordenamento – Sistema Patrimonial

Quanto à população residente, o concelho do Sabugal, continua a apresentar uma evolução demográfica recessiva ao longo do tempo, ainda que de menor quantitativo percentual. De facto, ainda que o ritmo tenha abrandado na última década, o município sofreu um decréscimo de 10,08%, (menos 1264 pessoas) em contraponto ao registado no período censitário de 2001 a 2011, cujo valor foi de - 15,65 % . A população residente hoje, no concelho do Sabugal é, segundo o Recenseamento Geral da População de 2021, de 11 280 pessoas (que representa menos de metade da população residente de 1970: 23 062).

A União das Freguesias de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos, com 266 residentes, representa atualmente 2,36 % da população total residente do concelho do Sabugal . A sua estrutura etária é duplamente envelhecida, caracterizada pelo pequeno peso percentual dos mais jovens e pela grande percentagem do grupo dos idosos, face à população total residente.

No respeitante ao parque edificado do concelho do Sabugal, entre 2011 e 2021, houve um acréscimo de 255 edifícios. Em 2011 existiam 15.099 edifícios no concelho, correspondendo a 15.332 alojamentos familiares.

Relativamente à União das Freguesias de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos, esta freguesia apresentou um acréscimo do número de edifícios (mais nove novos edifícios) entre 2011 e 2021. Referir que de acordo com dados obtidos pelo Censos 2021 na freguesia constam: 141 habitações

de residência habitual, 476 habitações secundárias, 12 residências vagas para venda ou arrendamento, e 33 habitações vagas por outros motivos.

O parque habitacional caracteriza-se ainda pela existência de um número relevante de imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana. Pode ainda constatar-se o baixo investimento no edificado entre o ano 2000 a 2022, pelo que, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública e privada.



*Figura 3 - Vilar Maior – localização de Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2023)
(Fonte: gabinete SIG do município)*

Tabela 1 – Vilar Maior - Total de Operações Urbanísticas no âmbito do RJUE (entre ano 2000 e 2022)

Anos																						
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2	0	1	2	1	1	2	1	1	0	3	2	0	0	0	1	0	0	2	0	1	0	0
TOTAL = 20 (18 coincidentes com a delimitação da ARU)																						

(Fonte: gabinete SIG do município)

2.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Os limites do termo de Vilar Maior conhecem-se por uma carta do rei Afonso IX, de Leão, datada de 1227. Fez parte deste reino até à sua integração definitiva em Portugal, com a conquista por D. Dinis e assinatura do Tratado de Alcanizes, em 1297.

A sua muralha será de meados do século XI / início do século XII, tendo sido envolvida, em 1280, por uma segunda cintura, para maior proteção dos habitantes. Em 27 de novembro de 1296, D. Dinis concedeu-lhe carta de foral e acrescentou ao castelo a torre de menagem.

Ao longo dos séculos, vários reis se interessaram pelo estado da fortificação, tendo recebido intervenções no tempo de D. Fernando, D. João I e D. Manuel I. Este renovou o foral da vila, em 1 de junho de 1510, época de que datará o pelourinho, que podemos encontrar num largo na zona baixa de Vilar Maior.

A vila fez parte do Reino de Leão até à sua conquista por D. Dinis. Com a integração no território nacional, em 1297, o monarca reforçou o castelo com a torre de menagem adossada. No seu interior, existiram edifícios até ao século XVII, recentemente escavados. No exterior, ainda se podem encontrar alguns vestígios de uma barbacã, que ajudava a proteger a muralha.

Ao caminhar em direção às primeiras casas, encontram-se as ruínas da igreja medieval de Santa Maria do Castelo e, mais abaixo, a igreja matriz, para onde foi levada a antiga pia batismal de Santa Maria do Castelo.

As casas da zona mais alta tiveram a proteção de uma segunda muralha, hoje desaparecida, à exceção de um pequeno troço junto ao Museu de Vilar Maior. Este ocupa um edifício onde funcionou, até à extinção do concelho no século XIX, a Câmara Municipal, tribunal e prisão. Num afloramento rochoso a sul do museu, existe um painel com gravuras provavelmente da Idade do Bronze Médio (há 3500 – 4000 anos).

Com o tempo, a aldeia foi-se espraiando pela zona mais plana, na base da elevação. Aqui, encontramos dois solares no Largo das Portas, podendo um deles datar do século XV; o pelourinho; a igreja da Misericórdia e uma ponte medieval sobre o rio Cesarão.

(Fonte: site institucional do município)

3. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR A ARU

A delimitação da ARU integra a área de edificação consolidada de Vilar Maior e inclui a área do núcleo histórico e zona envolvente.

A delimitação da ARU engloba a área classificada de Solo Urbano dentro dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, os Espaços de Uso Especial — Equipamentos, Espaços Verdes, bem como a área classificada de Solo Rústico dentro dos Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Agrícolas de Uso Múltiplo, tendo em consideração os espaços delimitados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

Perfaz uma área de **257,61 hectares**. Efetivamente a delimitação desta área, poderá estimular o investimento privado, sobretudo quando combinado com instrumentos financeiros disponíveis, de apoio à reabilitação do edificado, potenciando a sua oferta.

4. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILAR MAIOR

4.1 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para Vilar Maior abrange um território com **257,61 hectares**, pertencente à União das Freguesias de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos. A ARU proposta integra a malha urbana do perímetro do aglomerado de Vilar Maior, incluindo o Castelo de Vilar Maior, correspondente ao núcleo histórico e zona de expansão desenvolvida ao longo da EM 567 que compreende a Avenida das Escolas, o Bairro de S. Sebastião e por fim a zona/quarteirões envolventes ao Largo do Senhor dos Aflitos e Igreja da Misericórdia. Para além desta zona antiga e consolidada, a ARU abrange também o tecido urbano que se desenvolve nas artérias transversais e nas quais se verificam lógicas de complementaridade e interdependência. A ARU proposta é constituída por um território de morfologia acidentada, onde se destacam diversos núcleos com complementaridades funcionais e urbanas:

- núcleo histórico antigo à cota mais alta: cujo perímetro abrange a área do castelo, as ruínas da Igreja de Santa Maria do Castelo, a Igreja Matriz e o Museu, ou seja coincidente com o traçado da segunda muralha. A estrutura de núcleo define-se em função de vários eixos principais,

ligando o castelo aos largos, aos locais de culto religioso, às fontes e aos edifícios mais singulares.

- núcleo histórico antigo à cota mais plana: cujo perímetro abrange o Solar dos Rebochos, o Solar Quevedo Pessanha, o Forno Comunitário e o Pelourinho. Numa área mais dispersa mas não menos consolidada e de interesse patrimonial, abrange a Igreja da Misericórdia, Largo do Senhor dos Aflitos e a Ponte Medieval sobre o rio Cesarão. A estrutura de núcleo define-se também em função de vários eixos principais, mais desafogados, ligando o traçado da segunda muralha aos largos, estes aos locais de passagem como a Ponte Medieval, aos locais de culto religioso, às fontes, ao Pelourinho e aos restantes edifícios como os dois solares no Largo das Portas. Quanto ao parque edificado, este é “dominado pelo tipo construtivo beirão: casas de dois pisos com diferenciação funcional, planta retangular concentrada e telhado de duas ou quatro águas;
- A área atravessada pela EM 567 que compreende o Bairro de São Sebastião na margem norte do rio Cesarão, e a Avenida das Escolas, núcleo urbano correspondente a áreas de ocupação mais recente com construções em lotes maiores e malha urbana mais dispersa e desafogada. A tipologia é a moradia unifamiliar isolada, situando-se nesta as zonas de equipamentos existentes;

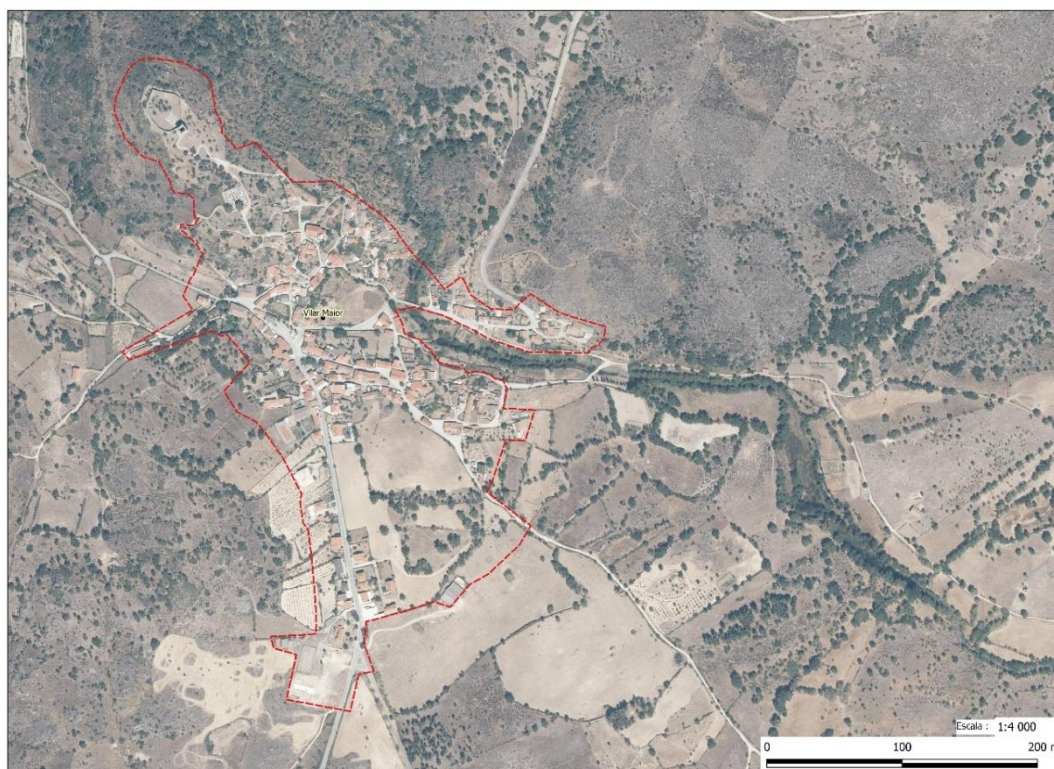


Figura 4 - Proposta de delimitação da ARU de Vilar Maior

De acordo com os registos no Censos de 2021, na União das Freguesias de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos existiam 662 edifícios, dos quais 544 com construção anterior a 1990, ou seja, com mais de 30 anos. Em termos demográficos, na freguesia abrangida pela ARU residiam 266 indivíduos, o correspondente a 2,35% da população do concelho.

4.2 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto) define uma 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (alínea b) do artigo 2.º).

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território. Neste sentido, na delimitação da ARU de Vilar Maior foram tidos em consideração os seguintes critérios:

- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM (solo urbano e inclusão de uma pequena área de solo rústico, que estabelece a ligação entre o interior e o exterior do núcleo antigo);
- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana e as complementaridades urbanísticas e funcionais verificadas entre vários núcleos, mais especificamente entre o núcleo antigo e a malha urbana/áreas de expansão mais recentes que se foram desenvolvendo na proximidade (sobretudo a este e sul);
- Delimitação de área contínua, com lógicas urbanas interdependentes e funções diversificadas, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada neste território onde coexistem áreas de elevado interesse patrimonial, histórico e arquitetónico, com outras mais frágeis em termos de conservação e funcionalidade, mas cujo impacto da degradação e transformação urbana se verifica de forma transversal no território proposto para a ARU;
- Valorização integrada de elementos patrimoniais classificados e por classificar, promovendo um enquadramento urbanístico adequado e harmonioso do ponto de vista estético e funcional;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos degradados e obsoletos que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana do aglomerado e dos seus núcleos constituintes, essenciais para a coesão territorial e a valorização da paisagem urbana e patrimonial.

Com base nas características físicas e funcionais do território foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e que, por estes motivos, justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação e reabilitação urbana. Neste contexto, são integrados na ARU de Vilar Maior os seguintes elementos/áreas:

- O núcleo histórico antigo, que se associa à localização do Castelo de Vilar Maior (IIP), as Ruínas da Igreja de Santa Maria do Castelo (IIP), a Igreja Matriz (IM). Embora de trate de uma área urbana reabilitada recentemente, são patentes os sinais de degradação no edificado existente à cota mais alta do núcleo histórico antigo;
- O restante núcleo histórico antigo, que se associa à localização do Museu, o Solar dos Rebochos e Solar Quevedo Pessanha, o Forno Comunitário, o Pelourinho (IIP), a Ponte

Medieval (património em vias de classificação), a Igreja da Misericórdia e Largo do Senhor dos Aflitos. Além dos dois solares existentes no Largo das Portas, predominam elementos de arquitetura vernacular civil, política e administrativa e religiosa. O granito é o material predominante, quer no casario como no espaço público. Ainda que com um valor patrimonial notável, verificam-se várias situações críticas do ponto de vista do estado de conservação no edificado habitacional e dissonâncias arquitetónicas, sobretudo na utilização de materiais de revestimento de fachadas e infraestruturas técnicas. Salientar o esforço na reabilitação e conservação dos espaços exteriores em todo o núcleo histórico antigo.

- O núcleo urbano que se desenvolve a norte do rio Cesarão e núcleo urbano mais recente que se prolonga longitudinalmente à EM567, sendo notórias fragilidades em termos de estado de conservação embora sejam edifícios mais recentes, bem como algumas descaracterizações que comprometem a unidade e qualidade urbana. Engloba a área de Espaços de Uso Especial — Equipamentos.
- Os principais eixos estruturantes da malha urbana, ou seja, os arruamentos estruturantes e de ligação entre as áreas urbanas incluídas na ARU.

A ARU de Vilar Maior incide assim numa área alargada, multifuncional e interdependente que, por razões estratégicas e pelas suas condições geográficas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas deve ser alvo de um processo de reabilitação urbana integrado.

4.3 OBJETIVOS A PROSSEGUIR

O objetivo central do processo de reabilitação urbana iniciado com a proposta de limite da ARU de Vilar Maior é a melhoria do ambiente urbano através da regeneração, reabilitação e valorização do edificado e do espaço público, tirando partido e valorizando o património cultural classificado e principalmente por classificar, de modo a promover o desenvolvimento urbano sustentável, contribuindo para atrair e fixar população e atividades económicas.

Pretende-se que o processo desencadeado pela formalização da ARU permitirá o fortalecimento da identidade e coesão territorial de Vilar Maior assente num vasto património arquitetónico, quer no núcleo histórico antigo, quer no núcleo próximo. Assim, pretende-se tirar partido dos elementos patrimoniais distintivos; das dinâmicas sociais e urbanísticas (existentes e potenciais) e da qualidade de vida que este território de baixa densidade oferece.

Neste contexto, e tendo por base os princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Vilar Maior:

- 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;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Com base no exposto foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Vilar Maior:

- Preservar Vilar Maior, garantindo a proteção e valorização do património classificado (e sobretudo por classificar) e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística. Vilar Maior destaca-se como espaço de elevado valor arquitetónico e patrimonial, e, por conseguinte, com elevado potencial não explorado. Neste contexto, é prioritária e urgente a preservação do tecido urbano do núcleo histórico antigo (à cota mais alta, delimitado entre as Ruínas da Igreja de Santa Maria do Castelo e o Museu, composta pela Rua da Talaíña, Travessa da Talaíña, Travessa do Cemitério, Travessa do Castelo e Travessa da Igreja. Além destas a Rua da Costa, Rua do Arco, Rua da Galinha e Rua da Mundanha são também quarteirões de urgente preservação do edificado;
- Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, em particular nas áreas de maior sensibilidade urbanística e patrimonial. A caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação, sobretudo no tecido urbano do núcleo histórico antigo com maior valor arquitetónico. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local;
- Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território. Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar uma maior interligação entre os diferentes núcleos urbanos que marcaram o desenvolvimento do aglomerado, promovendo uma maior coesão e articulação entre eles;
- Fixar e atrair população e atividades económicas. Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que residem em Vilar Maior.
- Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção. A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

5. PROPOSTA DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação de uma ARU “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” e “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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, são aplicáveis à ARU de Vilar Maior os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de acordo com o artigo 45º do EBF;
 - Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação;
 - Os prédios rústicos localizados na Área de Reabilitação Urbana que se encontrem a ser utilizados para utilização agrícola permanente, beneficiam de **isenção por um período de cinco anos**;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF;
 - **A primeira transmissão onerosa** de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana **e que se destine exclusivamente a habitação própria permanente, é passível de isenção**;
- Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com o número 4 do artigo 71.º do EBF;
- Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA;

5.2 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos.

INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas na área delimitada, na qual se aplica a ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência

da Câmara Municipal do Sabugal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

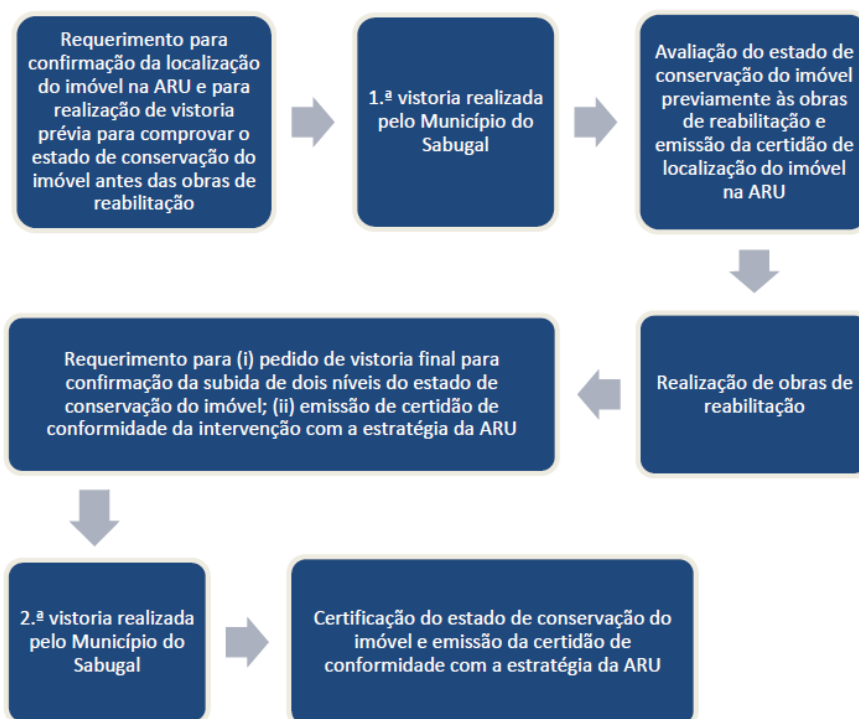


Figura 5 – Esquema de procedimento

5.3 INCENTIVOS MUNICIPAIS

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município do Sabugal disponibilizará o seguinte incentivo:

- **TAXAS ADMINISTRATIVAS**
Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal do Sabugal, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana.
- **MAJORAÇÕES PARA PRÉDIOS URBANOS DEGRADADOS**
De acordo com o disposto no artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (DL 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas.

ANEXOS

PLANTA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU – VILAR MAIOR