

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

de Benfica do Ribatejo



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	13
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	16
6 ANEXO.....	20

Capa: Mercado Municipal de Benfica do Ribatejo

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana de por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LTSRU).

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT.

A LTSRU foi fundada em 2009, e actualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

O Município de Almeirim tem feito um esforço para manter a sua cidade cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da qualidade do ambiente urbano, no entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

Sendo a LTSRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, regendo-se naturalmente pela lei deste sector, a recente alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, veio trazer novas possibilidades.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que a LTSRU se posicionou a fim aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Fazendas de Almeirim, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Almeirim dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana de Benfica do Ribatejo (ARU4).

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

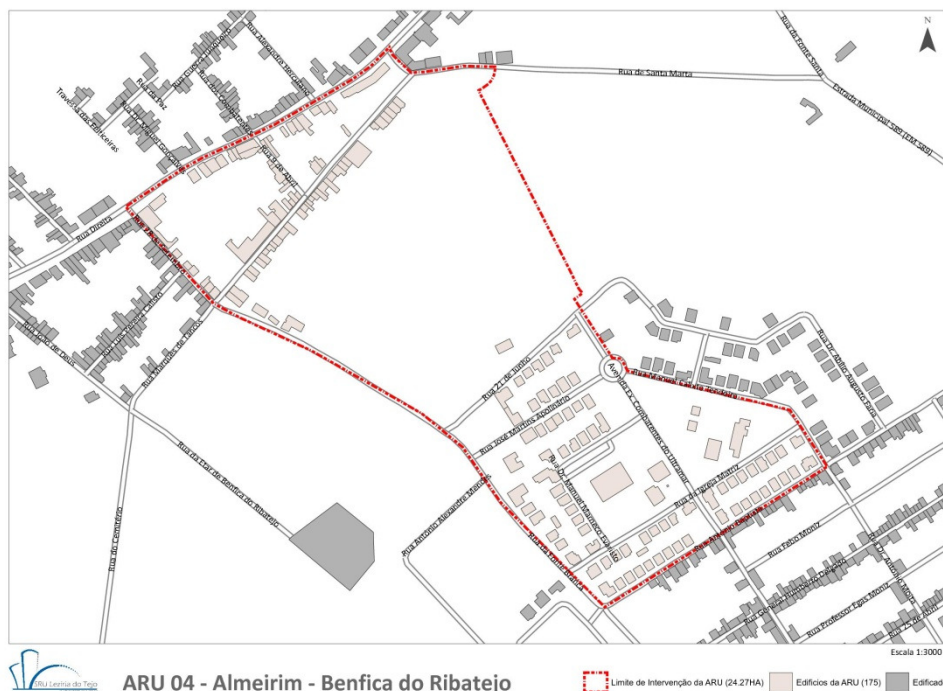
A Área de Reabilitação Urbana de Benfica do Ribatejo, com 24.27 hectares, faz parte integrante da Vila de Benfica do Ribatejo, uma das 4 freguesias do concelho de Almeirim que engloba as aldeias de Cortiços e Foros de Benfica. Conta com cerca de 29,16 km² de área. Situa-se a Poente, fazendo limite com o Concelho de Salvaterra de Magos. Está ligada ao concelho de Almeirim desde 1836, saindo então da jurisdição do concelho de Santarém. Benfica do Ribatejo tornou-se vila em 1995.

Benfica do Ribatejo foi uma vasta região fértil e que em tempos era periodicamente alagada pelas águas do rio Tejo, que fica 2Km a norte da vila.

Baseado nos censos de 2001, a Freguesia possuía à data 3154 habitantes. Atualmente, visto que a densidade populacional aumentou, ronda os 3750 habitantes. É uma Freguesia rural, que possui uma Adega Cooperativa de razoáveis dimensões e onde a cultura da vinha foi em tempos a principal atividade económica, passando agora para outras culturas como a do melão, a produção de tomate e outros hortícolas, assim como a floricultura que tem vindo a ganhar um espaço cada vez maior no sector primário.

Nesta Freguesia existe também a Associação de Solidariedade Social com as valências Centro de Dia para idosos, apoio domiciliário e uma Creche, existe também diversas associações culturais recreativas e desportivas. É também na área desta Freguesia que se encontra o edifício mais antigo do Concelho, a Quinta de Sta. Marta, datada do séc. XVII.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU de Fazendas de Almeirim (ARU3) possui:

Área: 24,27 Hectares

Nº. de prédios: 175

A área de reabilitação urbana de Benfica do Ribatejo é delimitada a norte por terrenos agrícolas, pela Rua de Santa Marta e pela Rua Direita (EN 114), a nascente pela Rua Manuel Calixto Tendeiro, a poente pela Rua 28 de Setembro e pela Rua da Fonte Branca e a sul pela Rua António Baptista, conforme mapa acima.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento de campo, com a aferição dos limites prediais.

A Área de Reabilitação Urbana de Benfica do Ribatejo abrange a zona central da Vila, junto à EN114 (Figura 1), bem como uma área restrita do novo aglomerado urbano que se tem desenvolvido. Esta área apresenta uma malha urbana do tipo dispersa e de baixa densidade.



Figura 1 – Rua Direita, a Estrada Nacional nº114, que liga Benfica do Ribatejo a Almeirim

A ARU é caracterizada por um conjunto arquitetónico simples, onde se denota a existência de edifícios em mau estado de conservação e a introdução de dissonâncias, que perturbam a linguagem formal característica da Vila.

Verifica-se que o comércio e serviços existentes se desenvolvem ao longo da EN 114, a Rua Direita, destacando-se a existência do Mercado Municipal (Fotografia de capa). Junto a este eixo viário os edifícios originalmente de 1 piso, foram ao longo dos tempos substituídos por edifícios de 2 ou mais pisos, alguns dos quais com frações não habitacionais no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores. O perfil deste eixo viário adquiriu assim cêrceas e linguagens formais diferenciadas que perturbam a qualidade espacial e visual da ARU.

A área mais antiga da ARU e da Vila desenvolve-se ao longo da EN114, no entanto o aglomerado também se desenvolveu para sul, onde a área delimitada é caracterizada pela existência de alguns equipamentos e moradias, algumas das quais de construção relativamente recente. Nesta área ainda se verifica a existência de terrenos vazios. A área mais antiga e a de desenvolvimento estão separadas por um terreno agrícola de grande dimensão

Destaca-se a presença de alguns equipamentos no interior da ARU, bem como a Junta de Freguesia, Igreja Paroquial de Santa Marta (Figura 2) e o Pavilhão Desportivo (Figura 3). Existe

ainda as instalações da Associação de Solidariedade de Benfica do Ribatejo e do Pólo Sociocultural de Benfica do Ribatejo.



Figura 2 - Igreja Paroquial de Santa Marta



Figura 3 - Pavilhão desportivo

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação
- Existência de edifícios em ruínas;
- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Malha urbana dispersa;
- Falta de homogeneização ao nível de cêrceas e linguagem formal dos edifícios;
- Perda sucessiva da identidade arquitetónica caracterizadora.



Figura 4 – Edifício com características dissonantes relativamente à malha urbana onde se insere



Figura 5 – Edifícios em ruína integrados na malha urbana. Rua Direita



Figura 6 – Edifício em ruína, actualmente conserva apenas a fachada



Figura 7 – Edifício em mau estado de conservação



Figura 8 - Falta de homogeneização ao nível de cérceas e linguagem formal dos edifícios



Figura 9 – Existência de construções sem qualidade arquitetónica

ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de manutenção periódica dos espaços exteriores públicos;
- Carência de espaços públicos de qualidade;
- Verifica-se que os arruamentos menos frequentados possuem pavimentos em mau estado de conservação;
- Tráfego intenso a atravessar a ARU e circulação de veículos pesados, o que interfere bastante na qualidade de vida da população;
- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal tornam-se mais estreitos transversalmente, adquirindo passeios de dimensões reduzidas;
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Insuficiência dos espaços verdes;

- Estacionamento desorganizado e desajustado do perfil dos arruamentos;
- Falta de qualidade de ambiente urbano;
- Desorganização dos espaços livres públicos e privados.

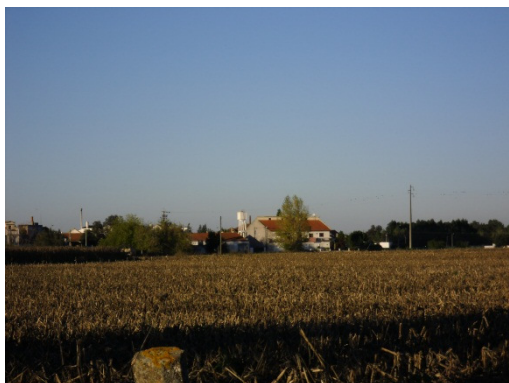


Figura 10 – Terreno Agrícola no interior da ARU



Figura 11 – Arruamento com perfil transversal estreito. Rua 9 de Abril



Figura 12 – Estacionamento efetuado ao longo da via. Rua Marquês de Tancos



Figura 13 – Arruamento que adquire passeios de dimensões reduzidas. Rua Direita



Figura 14 - Arruamento da área de desenvolvimento da Vila, parte integra a ARU. Rua da Igreja Matriz



Figura 15 - Arruamento da área de desenvolvimento da Vila, parte integra a ARU. Avenida Ex. Combatentes do Ultramar

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Almeirim, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores.

A principal preocupação da criação desta área reabilitação urbana prende-se com a consolidação da malha urbana existente. A recuperação da ARU de Benfica do Ribatejo deverá passar pelo prolongamento de determinadas qualidades formais nas áreas envolventes, de forma a atenuar as discontinuidades atualmente patentes e vindouras neste território.

Entendendo o tecido urbano da ARU de Benfica do Ribatejo como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado. Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de toda a Vila de Benfica do Ribatejo consolidada, num contíguo urbano, de modo a evitar rupturas morfológicas que conduzem à marginalização desta área.

A regeneração urbana de Benfica do Ribatejo obrigará a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições socioeconómicas, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. Pretende-se uma actuação que se adapte à realidade do território, coordenando e adaptando os recursos existentes, apelando à população e às entidades competentes para serem co-autoras do processo de regeneração.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, tornando-se necessário expandir a fomentação da reabilitação e a preservação do edificado.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade de Benfica do Ribatejo não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características da Vila de Benfica do Ribatejo.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Almeirim tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição 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 estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- 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».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- 'Acções de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;

- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta;

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);

- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Benfica do Ribatejo