LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3 de Alpiarça

Documento elaborado em Outubro 2012

INDICE

1 | INTRODUÇÃO 3
2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 5
3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 10
4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 11
5 | BENEFÍCIOS FISCAIS 13
6 | ANEXO 17

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para 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 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 optimizar 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 Alpiarça tem feito um esforço para manter o concelho cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada aos símbolos como a Casa - Museu dos Patudos e a albufeira dos Patudos. No entanto, ao ter aderido à LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

Sendo a LTSRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, regendo-se naturalmente pela lei deste sector, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a sua nova redacção 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."*

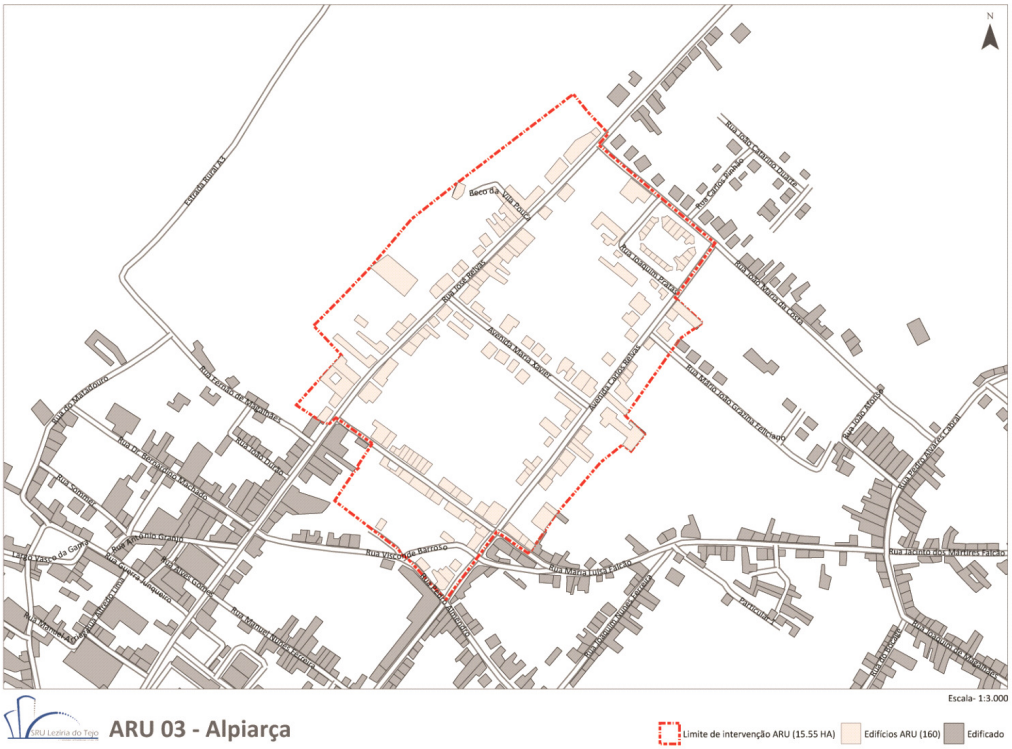
É neste sentido que a LTSRU iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana 3 de Alpiarça, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Alpiarça dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana relativa à ARU 3.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O concelho de Alpiarça pertence ao distrito de Santarém e situa-se na margem esquerda do rio Tejo, sendo limitado a norte pelo município da Golegã, a sul por Almeirim, a Este pela Chamusca e a Oeste por Santarém.

Alpiarça possui apenas uma freguesia e uma população de cerca de 7.700 habitantes constituindo a Área de Reabilitação Urbana 3 (ARU 3) parte do núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3



A Área de Reabilitação Urbana (ARU 3) localiza-se na área adjacente ao centro da vila de Alpiarça, com uma área de 15,55 hectares. Abrange a zona consolidada a Norte da vila de Alpiarça delimitada a Norte pela Rua Maria João da Costa, A sul pela Rua Maria Luísa Falcão, a Nascente pela Avenida Carlos Relvas (incluindo os edifícios a nascente da Avenida) e a poente pela Rua José Relvas (incluindo os edifícios a poente da Rua) conforme imagem infra.

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

A ARU 3 de Alpiarça possui aproximadamente:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (m^2)	15,55 HA
Nº total de prédios (propriedades)	160

A ARU 3 de Alpiarça já apresenta características da expansão urbana do núcleo principal da Vila de Alpiarça. A área de intervenção apresenta edificações de uma época construtiva mais recente, mas mantêm-se as volumetrias baixas (com edifícios de um e dois pisos) caracterizados maioritariamente por moradias unifamiliares com significativas áreas de logradouro. Relativamente aos usos pode-se observar que a ARU 3 é constituída na sua maioria por frações habitacionais.

A ARU 3 de Alpiarça possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Possui ainda uma pequena percentagem de edifícios com valor arquitetónico, alguns destes verificando um acentuado estado de degradação.

Figura 1 – Edifício notável, já com vestígios de degradação

Figura 2 – Edifício dissonante de habitação social.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, no entanto, no entanto com uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a a curto prazo a sua imagem. Pontualmente surgem ruas que já vislumbram alguma deterioração.

Figura 3 – Rua em bom estado de conservação

Figura 4 – Rua em mau estado de conservação com perfil viário desadequado

Figura 8 – Rua em terra batida

Na ARU 3 não existem espaços atractivos à permanência de pessoas, pontos de encontro e reunião. A área proposta é sobretudo habitacional, não existindo comércio, serviços no seu interior derivado sobretudo ao facto destes se localizarem nas proximidades.

Os equipamentos existentes de maior relevância são a Câmara Municipal de Alpiarça, a escola EB1/JI Alpiarça.

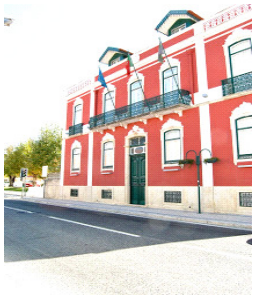


Figura 5 – Edifício da Câmara Municipal de Alpiarça

Figura 6 – Escola EB/JI de Alpiarça

A proximidade da ARU 3 ao centro da Vila de Alpiarça condiciona a criação de comércio, serviços ou equipamentos no seu interior, pois a população não tem que se deslocar para longe para ter acesso a essas actividades, o que torna a ARU pouco dinâmica.

A estrutura viária é sem dúvida um dos grandes problemas na área delimitada, nomeadamente perfis viários desadequados e cruzamentos com falta de visibilidade.

Verifica-se que a ARU 3 apresenta espaços públicos abundantes e desafogadas, embora estas áreas não possuam qualquer arranjo urbanístico (como é o caso da área adjacente à Câmara municipal). Este espaço está por intervir servindo actualmente de estacionamento desregrado.

Possui no entanto qualidades admiráveis para uma reestruturação de estacionamento e até mesmo de se tornar num espaço de utilização colectiva melhorando a qualidade urbanística local.

Figura 7 – Espaço baldio junto à Câmara Municipal.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.

Figura 8 – Edifício devoluto junto à Camara Municipal.

Figura 9 – Edifício em péssimo estado de conservação

Figura 10 – Edifício em péssimo estado de conservação

ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de lugares de estacionamento;
- Passeios públicos inadaptados a pessoas com mobilidade condicionada;
- Perfis viários estreitos e cruzamentos com falta de visibilidade;
- Iluminação pública deficitária;
- Consideráveis Áreas expectantes, sem função específica.

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Alpiarça, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do município, especialmente ao nível da infra-estrutura urbana.

Com a delimitação da ARU 3 o município pretende definir a área de intervenção enquanto conjunto urbano que deve ser alvo de atenção prioritária.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Vila de Alpiarça.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila 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 atractividade.

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 Alpiarça.

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 Alpiarça 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).

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 FISICA-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 analise, 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 DL 163/2006 de 8 de Agosto;
- Melhora das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do 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 Alpiarça