



LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Alegre, Avenida do Sorraia e Avenida do Castelo



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	14
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 dos 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 urbanas 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 Coruche tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada aos símbolos como a Cortiça, a frente ribeirinha do rio Sorraia ou a Ermida N.ª Senhora do Castelo. 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.”*

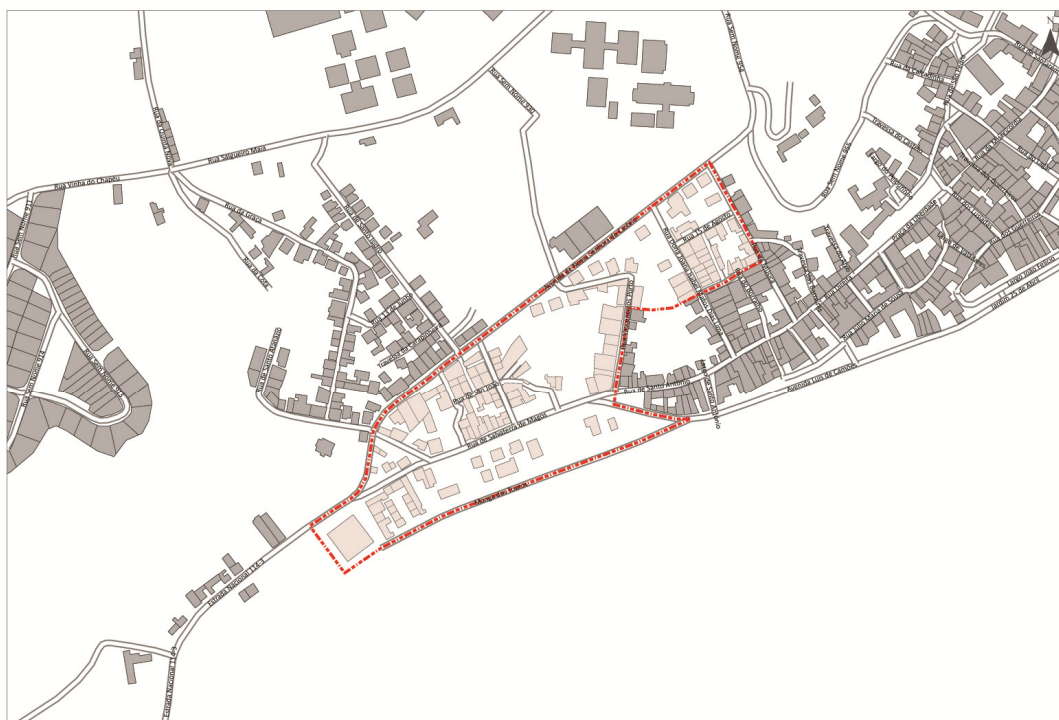
É neste sentido que a LTSRU iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Alegre – Av. do Sorraia - Av. do Castelo, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado.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

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

O concelho de Coruche pertence ao distrito de Santarém está limitado por nove concelhos (Arraiolos, Mora, Ponte de Sor, Chamusca, Almeirim, Salvaterra de Magos, Benavente, Montijo e Montemor-o-Novo). Situado na margem sul do rio Tejo, numa zona de transição a caminho do Alentejo, e ocupa uma área de 1.120,2 km², o que o torna o concelho mais extenso do distrito de Santarém.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo de Coruche



A ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo abrange a área adjacente ao núcleo histórico da Vila de Coruche, com uma área de 7.3 hectares. e está delimitada a Norte pela Av. Nossa Senhora do Castelo (a partir da Rua da Música), a nascente pelo limite da ARU do Centro Histórico e a sul pelo Rio Sorraia (Antiga Manga dos Toiros), conforme apresenta a imagem a baixo.

É importante salientar que a delimitação da área proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento com a aferição dos limites prediais.

A ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo de Coruche possui:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (HA)	7.45
Nº total de Prédios (propriedades)	132

A ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo que abrange a área adjacente a poente da ARU do Centro Histórico remata a Vila de Coruche na encosta sobranceira à margem direita do rio Sorraia e possui um conjunto arquitectónico coeso e homogéneo.

A malha urbana da ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo surgiu como a zona de expansão do núcleo histórico de Coruche possuindo predominantemente a função habitacional, especialmente moradias unifamiliares com área de logradouro. De qualquer forma verifica-se um equilíbrio e homogeneidade em relação ao núcleo principal, correspondendo a um conjunto urbano uniforme e autêntico.



Figura 1 – Vista Poente sobre a encosta do Castelo, abrangendo a ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo

Ao longo da ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo deparamo-nos com uma diversidade aquitectónica, urbanística e social distinta podendo ser caracterizada em três áreas:

- **Frente urbana da Av. Do Castelo** – que apresenta uma malha ao longo da via com habitações unifamiliares com área de logradouro com declives acentuados, e faz a ligação com o núcleo histórico de Coruche, mantendo a imagem do conjunto urbano como um todo.
- **Bairro Alegre** – Apresenta uma grande diversidade tipológica e funcional do edificado, sendo de realçar a existência dos terrenos onde foi o “Externato de Santo António” entretanto demolido, de habitação social da Câmara Municipal no Largo do Matadouro, que foi recentemente requalificado, de um antigo depósito de carvão, e de edifícios habitacionais ao longo da Rua de Salvaterra de Magos.
- **Av. Do Sorraia** – Apresenta uma malha desafogada resultado de um loteamento com moradias unifamiliares de grande dimensão. Para além das moradias salienta-se o pátio da piedade atualmente em mau estado de conservação, a casa dos magistrados que foi reconvertida para residência de estudantes e Centro Local de Aprendizagem (CLA) da Universidade Aberta e casas particulares com potencial para desenvolver turismo rural.



Figura 2 – Av. do Castelo



Figura 3 - Bairro Alegre



Figura 4 – Edifício tipo do Bairro da Av. do Sorraia

Relativamente às infra-estruturas viárias de hierarquia superior a ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo integra várias vias de distribuição sendo de salientar um importante cruzamento (entrada poente de Coruche) que liga a Estrada Nacional 114-3 a EN 114 através da Av. do Castelo e a Av. Luís de Camões/ Rua de Salvaterra de Magos que atravessa a Vila de Coruche no sentido nascente/poente. Este cruzamento é sem dúvida um

ponto de conflito devido à afluência de tráfego (tanto pesados como ligeiros) e possui uma geometria desadequada e incorreta.



Figura 5 – Av. do Castelo



Figura 6 – Entrada poente de Coruche



Figura 7 – Acesso a Ermida de N.ª Sr.ª do castelo

. Os espaços públicos junto à margem do Rio Sorraia (a antiga manga de toiros e a praça adjacente) estão por intervir servindo atualmente de áreas de atravessamento e de estacionamento de veículos pesados. Possui no entanto qualidades admiráveis para se tornarem espaços de utilização colectiva que dão continuidade à intervenção na frente ribeirinha de Coruche que o município vem fazendo desde 2005.



Figura 1 – Av. do Sorraia (antiga manga dos toiros)



Figura 2 – Praça Adjacente sem nome

A ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.

Pode confirmar-se através de uma breve análise do estado de conservação do edificado que o problema ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo não é o estado de conservação físico do edificado, pois este apresenta-se globalmente bem preservado exceptuando algumas áreas do Bairro Alegre e o pátio da Piedade que possui uma descaracterização arquitectónica acentuada e graves problemas de salubridade. Regra geral o

problema identificado na da ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo é a falta de qualidade do espaço público e infra-estruturas viárias, bem como a existência de áreas intersticiais desqualificadas ou expetantes.

Na sua maioria, a ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo é constituída por frações habitacionais. As frações não habitacionais constituem na sua maioria edifícios destinados restauração, comércio e serviços, localizados principalmente ao longo da Av. Luís de Camões. A sua contiguidade ao Núcleo histórico da Vila de Coruche condiciona a criação de comércio, serviços ou equipamentos no seu interior, pois a população tem acesso a essas actividades em áreas com grande proximidade, o que torna a da ARU do Bairro Alegre - Av. do Sorraia - Av. do Castelo pouco dinâmica a nível funcional.

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

EDIFICADO

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

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente;
- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana;

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Coruche, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, (Requalificação do edifício do Mercado e área envolvente, da frente ribeirinha, do Largo do Antigo Matadouro). A manutenção e preservação da identidade da Vila têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal da Coruche.

No entanto a área em causa ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo, que se localiza contígua ao núcleo histórico propriamente dito, tem sido descurada e alvo de menor atenção e de intervenções concretas. Integrada na urbe torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a identidade da Vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade à medida que nos afastamos do seu centro.

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 Coruche e sobretudo com o seu centro.

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 do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências características da Vila de Coruche.

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 Coruche 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 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 autorizações 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 parâmetros 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 DL 163/2006 de 8 de Agosto;
- Melhoria 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 do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo