



LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	12
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	15
6 ANEXO.....	18

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 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 Coruche tem feito um esforço para manter o concelho cuidado, 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 da Vila Nova da Erra, 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 da Vila Nova da Erra.

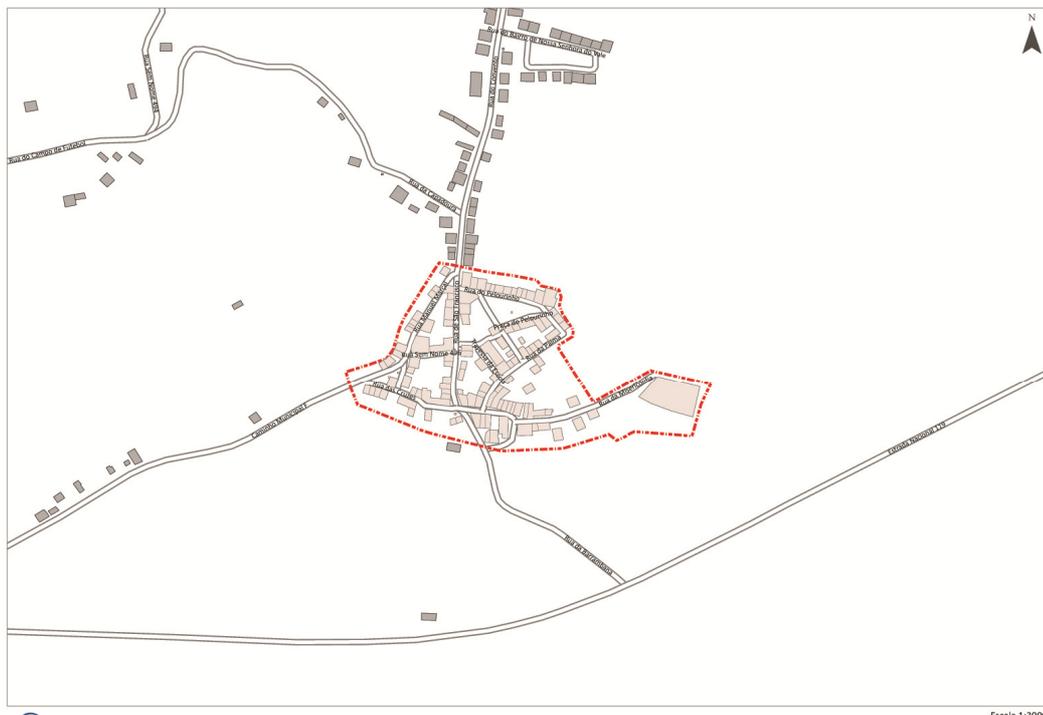
2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

Aldeia tradicional de marcada arquitectura popular, a Vila Nova da Erra situa-se entre a charneca e a planície do Sorraia, a cerca de 8 km (a nascente) da vila de Coruche.

A Área de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra abrange o seu núcleo histórico primário, com uma área de 4,7 hectares, compreendendo cerca de 124 Prédios. É delimitada a Norte pela Rua do Pelourinho (incluindo os edifícios a norte da via), a sul pela Rua das Cruzes e pela Rua da Misericórdia (incluindo os edifícios a sul da via), a poente pela Rua Manuel Marçal e a nascente pelo cemitério e a Rua da Palma conforme imagem infra.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra



A ARU da Vila Nova da Erra possui:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (HA)	4,7
Nº total de Prédios (propriedades)	124

Da sua consolidação evidenciam-se as suas características morfotipológicas relevantes enquanto forma de povoamento tradicional, traduzidas pela estrutura mais ou menos reticulada dos quarteirões e pelas frentes urbanas alinhadas que formam as ruas estreitas

Salientam-se ainda da sua malha urbana a existência de largos e praças importantes elementos de referência identitária local como a Praça do Pelourinho, o Largo Dr. Armando Lízaro.



Figura 1 – Panorâmica sobre a Praça do Pelourinho.

Dos edifícios baixos que compõem o núcleo, onde a cor branca é visivelmente predominante, e as ruas tranquilas, destaca-se a Igreja de São Mateus, em estilo românico, apresenta um painel de azulejos tipo "mudejar" do século XVI e uma pia de água benta que, em vez de coluna, possui uma figura de pedra, do século XIX, de quase total relevo, com os braços cruzados acima da cabeça, sendo eles que sustentam a taça, também de pedra, datando do século XVI.



Figura 2 – Alçado Principal da Igreja de São Mateus.

Destacam-se vários exemplares de casas rurais tradicionais, característicos pela sua estrutura baixa, planta rectangular, construção à base de adobe, tufo ou tijolo de "burro", rebocada com taipa e caiada de branco, as portas e janelas guarnecidas de madeira.

Globalmente as construções mantêm a mesma estrutura embora com algumas alterações que advêm da manutenção e melhoramentos às edificações.



Figura 3 - Edifício habitacional popular



Figura 4 - Edifício habitacional popular



Figura 5 - Edifício habitacional popular



Figura 6 - Edifício habitacional popular



Figura 7 - Edifício habitacional popular



Figura 8 – Frente Urbana na rua de São Francisco

O núcleo primário da Vila Nova da Erra é habitualmente marcado por construções localizadas à face do arruamento com 1 a 2 pisos, por um ou mais equipamentos de referência e por espaços públicos (geralmente no cruzamento dos arruamentos estruturantes) que constituem importantes pontos de encontro e de referência do lugar.

Possui predominantemente a função habitacional, sobretudo pequenas moradias unifamiliares e é caracterizada por uma arquitetura popular com áreas interiores funcionais muito reduzidas, próprias das habitações da altura.

Possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso existindo porém inúmeras habitações primitivas do núcleo original que apresentam estados de degradação acentuados, encontrando-se devolutos há vários anos e algumas dissonâncias começam a ser notadas.



Figura 9 - Edifício habitacional degradado



Figura 10 - Edifício habitacional em ruína



Figura 11 - Edifício habitacional dissonante

Na área urbanizada podemos identificar um conjunto de bens e serviços básicos tais como a junta de freguesia, a escola básica do 1º ciclo e a existência de uma caixa multibanco.

Encontramos também um tecido comercial, que apesar de muito insipiente, integra estabelecimentos de comércio diário de proximidade. No entanto a Vila Nova da Erra está dependente no que diz respeito a serviços e bens de nível superior, do sistema de povoamento principal – a Vila de Coruche.



Figura 12 – Junta de Freguesia da Vila Nova da Erra

O estado de conservação dos espaços públicos e das infra-estruturas viárias apresenta-se em geral em mau estado, com uma manutenção pouco periódica, que prejudica a imagem da Vila.

Verifica-se que a estrutura viária possui na sua globalidade perfis viários muito reduzidos (situação proveniente da estrutura tipo-morfológica da Vila Nova da Erra) que provoca por sua vez a ausência de passeios ou o sub dimensionamento dos mesmos



Figura 15 – Perfis viários em mau estado de conservação sem passeios



Figura 16 – Área expectante proveniente de uma demolição



Figura 17 – Perfis viários estreitos

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.

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente para correta utilização do peão;
- 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;
- 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 do município, especialmente ao nível da infra-estrutura urbana.

Com a delimitação da ARU da Vila Nova da Erra o município pretende definir um dos tecidos urbanos antigos do concelho enquanto conjunto urbano arquitectónico de referência e que deve ser alvo de atenção prioritária.

Uma das principais razões da delimitação da ARU é a sua classificação ao nível do Plano Director Municipal como «Área urbana com valor cultural» onde se pretende prevenir e combater a descaracterização e degradação do edificado na sua generalidade, e reforçar a imagem de urbanidade deste aglomerado, destacando os seguintes aspectos:

- Processo de evolução histórico – vestígios de povoamento antigo;
- Dimensão e organização morfo tipológica - existência de uma malha fechada e contida, estruturada por uma rede poligonal de arruamentos, cujo crescimento se deu a partir do seu núcleo primário;
- Volumetria homogénea de 1 a 2 pisos;
- Localização na confluência dos principais arruamentos de espaços públicos como o Largo e a Praça, onde se localizam a Igreja e outros equipamentos colectivos;

Pode verificar-se a existência de diversas fracções habitacionais/comerciais desocupadas e devolutas, que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização da Vila da Vila Nova da Erra e edificado envolvente.

Torna-se assim necessário criar mecanismos para a alteração desta situação e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a ocupação de todas as fracções e incentivando a fixação de novos públicos.

A reabilitação do edificado degradado e a regeneração do ambiente económico- social tem um papel fundamental na valorização do património edificado e caracterização da Vila da Vila Nova da Erra.

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.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila da Vila Nova da Erra não se perca ou sofra mais 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 da Vila Nova da Erra, 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.

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 fracções 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;



ERROR: stackunderflow
OFFENDING COMMAND: ~

STACK: