



## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo

2016



## INDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
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 Câmara Municipal de Coruche decidiu

em 2011 delimitar a Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo, em colaboração com a, LT Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

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

Em 2015, decorrente do novo enquadramento legal das empresas municipais, foi necessário dissolver a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, tendo a Câmara delegado algumas competências relativas à reabilitação urbana na Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo – CIMLT.

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<sup>ª</sup> Senhora do Castelo. Desde a elaboração do Plano Estratégico Coruche 2020 que o Município percebeu a importância de incentivar a reabilitação no setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

No novo quadro comunitário Portugal 2020, a reabilitação urbana, a eficiência energética e a mobilidade urbana sustentável são factores fundamentais do desenvolvimento urbano. Em 2015, a Câmara apresentou a candidatura ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) para a ARU do Centro Histórico de Coruche.

O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em elaboração, aguardou a publicação dos regulamentos do novo quadro comunitário, no sentido de se considerar neste Plano Estratégico as orientações emanadas do Portugal 2020.

No entanto, através da comunicação com registo de entrada 488 de 19/01/2016, a ANMP alerta para a “possibilidade de caducidade das Áreas de Reabilitação Urbana que condicionará o financiamento de qualquer Operação de Reabilitação, ainda que correctamente enquadrada nas elegibilidades do Portugal 2020”.



Assim, considerando que a Delimitação da ARU do Bairro Novo foi publicada em 17/01/2013 através do Aviso n.º 782/2013, tendo caducado em 17/01/2016, importa aprovar novamente a delimitação no sentido de manter os benefícios daí decorrentes e principalmente de modo a não condicionar o financiamento de Projetos que possam ter enquadramento no Portugal 2020.

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 Câmara Municipal de Coruche propõe a aprovação da **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo, permitindo continuar os trabalhos de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, continuar a disponibilizar os benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado e responder aos requisitos de financiamento dos projetos definidos no Portugal 2020.

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 Novo.

## 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 km<sup>2</sup>, o que o torna o concelho mais extenso do distrito de Santarém.

A Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo de Coruche abrange o loteamento do início do anos 40 que se desenvolveu como área de expansão residencial de Coruche a nascente do Centro histórico.

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo de Coruche



Com uma área de 8.97 hectares, é delimitada a Norte pela Rua Riba Falcão (incluindo os edifícios a Norte da Rua), a nascente pela Rua do Príncipe, (excluindo os edifícios a nascente da Rua) a sul pela Rua dos Bombeiros municipais (excluindo os edifícios a sul da mesma Rua) e a poente delimitada pelo Jardim João de Deus. Inclui também a Rua do Couço até ao cruzamento com a Rua Dr. Virgílio de Campos Pais do Amaral.

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

**A ARU do Bairro Novo de Coruche possui:**

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (HA)	8.97
Nº total de Prédios (propriedades)	260

A ARU do Bairro Novo de Coruche remata a área a nascente da Vila de Coruche e possui um conjunto arquitectónico coeso e homogéneo. A malha urbana é ortogonal e apresenta lotes de pequena dimensão com áreas de logradouro reduzidas. Possui predominantemente a função habitacional, sobretudo moradias unifamiliares e é caracterizada por uma arquitetura popular com áreas interiores funcionais muito reduzidas, próprias das habitações da altura.



Figura 1 – Edifício Tipo primitivo do Bairro Novo



Figura 2 - Edifício Tipo primitivo do Bairro Novo



Figura 3 - Edifício do Bairro Novo recuperado, com ligeiras alterações

A ARU do Bairro Novo possui um conjunto arquitectónico simples e harmonioso, não havendo cêrceas superiores a dois pisos salvo raras excepções. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.



Figura 1 – Edifício primitivo do loteamento em mau estado de conservação



Figura 2 - Edifício primitivo do loteamento em mau estado de conservação



Figura 3 - Edifício do Bairro Novo degradado



Figura 1 – Edifício Dissonante



Figura 2 - Edifício Dissonante



Figura 3 - Edifício Dissonante

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo a sua imagem.

Relativamente a Equipamentos colectivos e espaços urbanos verdes, a ARU do Bairro Novo contém a poente o Jardim João de Deus, um espaço público de recreio e lazer que serve de ponto de charneira com a restante vila, o edifício da Polícia / GNR e a escola do ensino básico/1º Ciclo..

A área proposta é notoriamente habitacional, não existindo comércio, serviços, derivado sobretudo ao facto destes se localizarem nas proximidades. A própria proximidade ao centro histórico de Coruche condiciona a criação destes usos, tornando a ARU do Bairro Novo muito pouco dinâmica.

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;



Figura 1 – espaço demolido actualmente sem função



Figura 2 – Estacionamento ao longo da via



Figura 3 – Largura de Passeios insuficiente

### 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 do Bairro Novo de Coruche o município pretende definir um dos tecidos urbanos antigos enquanto conjunto urbano arquitectónico de referência e que deve ser alvo de atenção prioritária.

Uma das principais razões da delimitação da ARU é 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;
- Dimensão e organização morfo tipológica - existência de uma malha ortogonal fechada e contida;
- Volumetria homogénea de 1 piso, sendo que alguns apresentam uma cércea equivalente a 2 pisos;
- Existência de tecido habitacional tradicional;

Existem diversas fracções habitacionais desocupadas e devolutas, que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização do bairro 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 do Bairro Novo e da Vila de Coruche.

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 Bairro.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade do Bairro 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 do Bairro Novo, 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 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 1m<sup>3</sup>);
- 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 Novo