

# LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim



## INDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU .....	5
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	12
5   BENEFÍCIOS FISCAIS .....	15
6   ANEXO.....	19

Capa: Edifício de Almeirim

## 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.”*

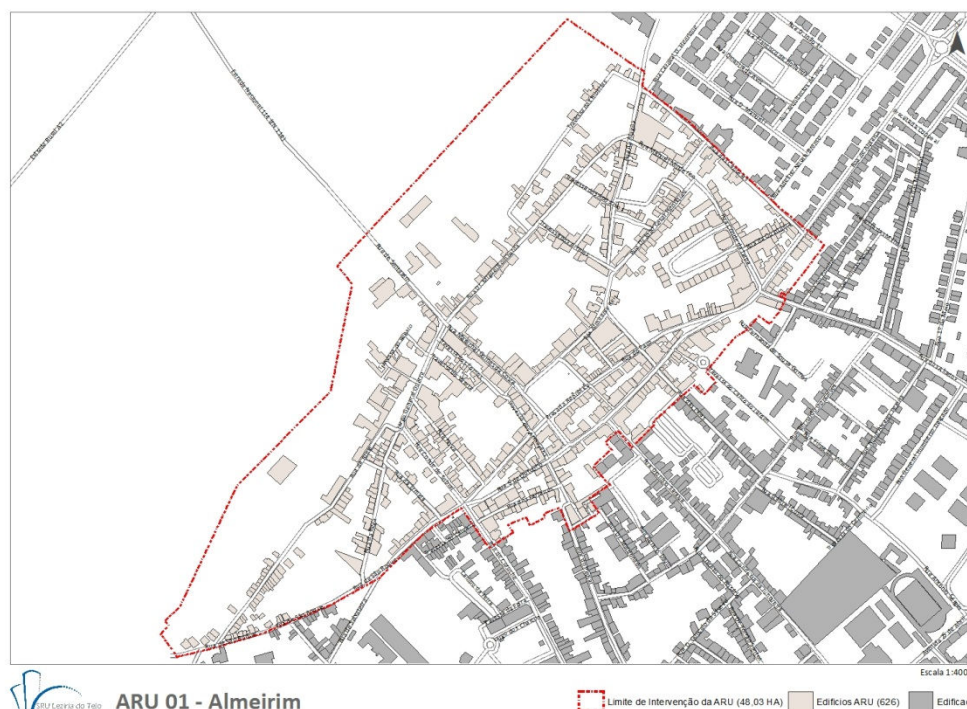
É neste sentido que a LTSRU se posicionou a fim aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Almeirim, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Almeirim dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana de Almeirim (ARU1).

## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Almeirim, com 46.7 hectares, está integrada na cidade de Almeirim. A cidade Almeirim está localizada a cerca de 70 km de Lisboa e a 7 km de Santarém. O Município é limitado a Norte por Alpiarça, a Nordeste pela Chamusca, a Sul por Salvaterra de Magos e Coruche, a Noroeste por Santarém e a Oeste pelo Cartaxo. A ARU de Almeirim possui uma boa localização e é servida por boas infra-estruturas viárias, nomeadamente pela estrada nacional N118, que permite para Sul a ligação com Salvaterra de Magos/ Vila Franca de Xira e IC10 e para Norte a ligação para Alpiarça/Abrantes, pela Rua de Santarém que permite a ligação a Santarém e pela estrada nacional N114 (Rua de Coruche) que permite a ligação a Coruche/Évora.

No total o concelho de Almeirim, distrito de Santarém, abrange uma área de cerca de 222,3 km<sup>2</sup> e é constituído por 4 freguesias: Almeirim, Benfica do Ribatejo, Fazendas de Almeirim e Raposa.

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana





**A ARU 1 de Almeirim possui:**

Área: 46.7 Hectares

Nº. de prédios: 626

Frações: 1370 frações (habitacionais + não habitacionais)

A área de reabilitação é delimitada a norte por terrenos localizados a norte da Rua da Fonte, Largo General Guerra e Travessa do Regato, Rua Miguel Bombarda e Travessa das Ribeiras, e Rua da Alagoa, a este pela Rua das Cancelas e a sul pelos limites dos lotes localizados a sul da Rua de Alpiarça, Rua 5 de Outubro e Rua dos Ferreiros, e pela Rua Dr. Maldonado, Rua de Salvaterra e Rua de São Roque. A oeste a ARU é delimitada pela Rua de Coruche e pelos limites das propriedades localizadas a oeste da Rua da Fonte. Conforme se pode verificar através do mapa acima.

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

A cidade de Almeirim é constituída por um centro tradicional histórico, onde se denota a existência de edifícios de qualidade arquitetónica e histórica, no entanto, na maioria dos casos encontram-se em avançado estado de degradação. Verifica-se a introdução de dissonâncias em edifícios existentes e a construção nova nem sempre respeita a traça existente, o que perturba significativamente a linguagem estética e arquitetónica dos perfis de rua, levando à descaracterização desta área histórica.

Verifica-se que as áreas limítrofes à área central da ARU estão descontextualizadas, possuindo um ambiente urbano de pouca qualidade. Existe a necessidade de se criar factores de atração que promovam novas centralidades dentro da área de intervenção e que transformem as heterogeneidades existentes em potencialidades.

A ARU possui sobretudo a poente áreas de matriz rural, que caracterizam o aglomerado urbano de Almeirim, no entanto a transição entre o urbano e o rural é pouco cuidada.

A qualidade do ambiente urbano diminui visivelmente à medida que nos afastamos do centro da ARU. Verifica-se uma ruptura morfológica em relação aos quarteirões centrais da ARU.

A ARU de Almeirim possui uma heterogeneidade espacial. Cada espaço possui características próprias e algumas ruas, apresentam mesmo, características distintas ao longo dos seus perfis longitudinais, como é o caso da EN118 que se destaca por ser a mais heterogénea, marcada por vários momentos que permitem uma percepção espacial diferenciada, pela forma como esta comunica com os edifícios e com os espaços mais desafogados existentes ao longo do seu perfil.

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

#### **EDIFICADO**

- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Edifícios em avançado estado de degradação, inclusive edifícios de qualidade arquitetónica e histórica;
- Arruamentos ladeados por armazéns e antigas adegas que em tempos fizeram parte do modo de vida da população local mas que actualmente na sua maioria se encontram em mau estado de conservação e sem utilização, desfavorecendo a qualidade do ambiente urbano;
- Existência de uma percentagem significativa de edifícios devolutos e desocupados;
- Verifica-se que as áreas limítrofes à área central da ARU estão descontextualizadas, possuindo um ambiente urbano de pouca qualidade;
- A qualidade do ambiente urbano diminui visivelmente à medida que nos afastamos do centro da ARU. Verifica-se uma ruptura morfológica entre a área central e as áreas limítrofes da ARU;
- A dinâmica imobiliária existente é pouco significativa, não existindo especulação associada ao mercado imobiliário.



Figura 1 – Edifícios em ruína no interior da ARU. Rua da Alagoa



Figura 2 - Edifício com características dissonantes. Rua do Paço



Figura 3 – Edifício em avançado estado de degradação. Rua Dr. Francisco Nunes Godinho



Figura 4 – Armazéns devolutos. Travessa dos Apóstolos

## ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de manutenção periódica dos espaços exteriores públicos;
- Os espaços públicos das zonas residenciais limítrofes ao centro da ARU, que constitui o centro cívico da cidade, não possuem qualidade estética nem visual, apresentando-se descuidados;
- Carência de espaços públicos de qualidade e permanência nas áreas limítrofes do centro da ARU;
- Verifica-se que os arruamentos menos frequentados possuem acumulação de lixo e pavimentos em mau estado de conservação;
- Várias tipologias de mobiliário urbano utilizadas no interior da ARU, bem como grande diversidade de materiais utilizados nos pavimentos dos arruamentos;



- Arruamentos originalmente pavimentados com seixo rolado foram asfaltados;
- O estacionamento efetuado em locais inapropriados;
- 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.



Figura 5 – Rua dos Apóstolos, com o pavimento em mau estado de conservação



Figura 6 – Travessa do Mercado, estacionamento efetuado ao longo da via pública



Figura 7 – Rua Miguel Minderico, com passeios de dimensões reduzidas

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação 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.

O centro cívico de Almeirim, parte integrante da ARU, não é um centro fechado, este comunica com as áreas envolventes, que em tempos foram áreas de expansão e que atualmente são áreas estagnadas, quase exclusivamente habitacionais. A necessidade extrema em estabilizar esta mancha da cidade depende da estagnação dos fluxos migratórios populacionais, o qual continua a aumentar e a ficar preenchido com periferias desqualificadas, que não representam quaisquer mais-valia para o ambiente urbano.

Torna-se necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a identidade de Almeirim seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade à medida que nos afastamos do seu centro cívico.

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 de Almeirim 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 de Almeirim 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 cidade de Almeirim.

## 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 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 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 Almeirim