

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

de Fazendas de Almeirim



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	13
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	16
6 ANEXO.....	20

Capa: Capela de São José

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 Fazendas 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 Fazendas de Almeirim (ARU3).

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Fazendas de Almeirim, com 38.28 hectares, faz parte integrante da Vila de Fazendas de Almeirim (Figura 1), freguesia do concelho de Almeirim, pertencente ao distrito de Santarém. A freguesia de Fazendas de Almeirim compreende ainda os lugares de Paço dos Negros, onde existiu um Paço mandado construir por D. Manuel I, lugar procurado pelas suas coutadas e fertilidade das margens da Ribeira de Muge e Marianos. Situa-se a cerca de 5Km da sede de Concelho, a 12Km de Santarém e a 80km de Lisboa.



Figura 1 – Vista sobre a Vila de Fazendas de Almeirim¹

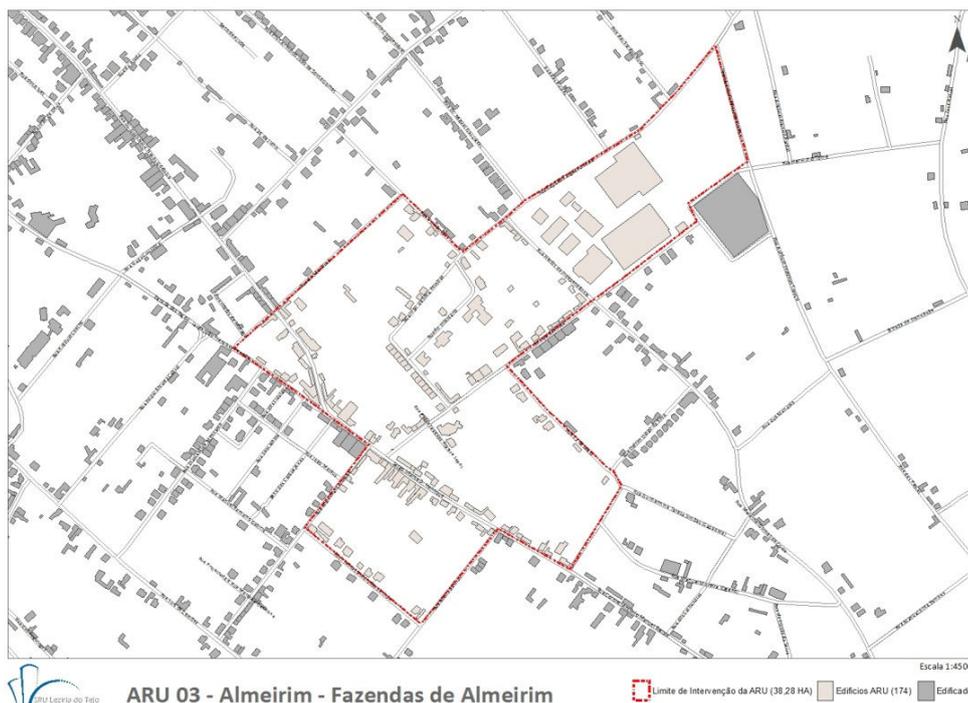
A freguesia de Fazendas de Almeirim, criada em 1956, constitui uma das mais progressivas parcelas de terreno do concelho de Almeirim. Ergue-se em terrenos de charneca, nome pelo qual era conhecida, ocupando uma das maiores áreas do concelho com cerca de 6000 hectares e é nesta freguesia que está situado o ponto mais elevado de todo o território Almeirinese, a serra com apenas 150m que serve de fronteira entre a parte ocidental e o interior.

A sua economia assenta, em larga escala, no sector agrícola, algumas atividades industriais garantem a existência de postos de trabalho, divididos por cerâmicas, serrações de madeira e mármore, carpintarias, lagares de azeite, empresas de construção civil, fábricas de malhas e de candeeiros, oficinas de mecânica auto. Para além deste tipo de atividades, nota-se algum dinamismo comercial, mas o verdadeiro suporte da economia fazendense é o sector primário onde se destaca a produção de vinho.

¹ - Fotografia retirada do sitio online www.distritosdeportugal.com

Ao longo dos anos têm surgido melhorias, ajudando a aumentar a qualidade de vida da população, ao nível do abastecimento de água, electrificação, arruamentos entre outros de âmbito cultural e desportivo.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU de Fazendas de Almeirim (ARU3) possui:

Área: 38.28 Hectares

Nº. de prédios: 174

A área de reabilitação de Fazendas de Almeirim é delimitada a norte pela Rua de São Tomé e pela Rua Capitão Salgueiro Maia, a este pela Rua Libério António Freitas, Rua D. João IV e Rua 13 de Maio. A ARU é delimitada a oeste pela Rua Padre Eduardo Rodrigues da Silva, Rua Francisca Marques Silva e Rua Coronel Antonio Manuel Batista, e a sul pela Rua Maria da Cruz e Rua de São José. 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 Área de Reabilitação Urbana de Fazendas de Almeirim abrange uma área central da Vila, apresentando uma malha urbana do tipo ortogonal e de baixa densidade, essencialmente ocupada pelos usos habitacionais e agrícolas, surgindo também pequenos comerciantes.

As primeiras construções seriam, na sua maioria, apenas de rés-do-chão. Atualmente a maior parte das construções já apresentam um primeiro andar.

Fazendas de Almeirim desenvolve-se ao longo dos eixos viários, Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho e Rua Coronel António Manuel Batista, que permitem a ligação à cidade de Almeirim, onde se concentram alguns dos serviços e comércio existentes, verifica-se no entanto, que muitos desses espaços se encontram encerrados.

A ARU integra uma área central da vila, localizada a nascente da Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho, onde se localizam alguns equipamentos, tais como o Agrupamento de Escolas de Fazendas de Almeirim, a Igreja de Fazendas de Almeirim (Figura 2) e o Complexo Desportivo Prof. José Sousa Gomes (Figura 3).



Figura 2 - Igreja de Fazendas de Almeirim



Figura 3 - Complexo Desportivo Prof. José Sousa Gomes.

A área é constituída por uma malha dispersa, que se concentra sobretudo junto à Rua Dr. Guilherme Nunes Godinho e à Rua Coronel António Manuel Batista. Verifica-se a existência de vários terrenos vazios no interior da ARU e de edifícios de habitação multifamiliar de construção recente. A ARU é constituída por um conjunto arquitetónico simples onde se

denota a introdução de edifícios dissonantes e sem qualidade arquitetónica e estética. A área também é caracterizada pela existência de propriedades compostas por um edifício principal destinado a habitação, que confronta com a via pública, mais terreno e eventuais anexos existentes no seu interior (garagens, armazéns, dependências agrícolas etc.), bem como, por edifícios em banda e moradias recuadas em relação à frente de rua.

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;
- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Intervenções no edificado que descaracterizam a imagem da Vila;
- Ausência de estudo tipológico.



Figura 4 – Edifício em bom estado de conservação, de características tipológicas a preservar



Figura 5 – Edifícios de características dissonantes que perturbam a qualidade espacial e visual de Fazendas de Almeirim



Figura 6 – Exemplo de edifício em mau estado de conservação



Figura 7 – Edifício em avançado estado de degradação



Figura 8 – Edifícios habitacionais, de construção recente no interior da ARU



Figura 9 – Terrenos agrícolas no interior da malha urbana

ESPAÇO PÚBLICO

- Carência de espaços públicos de qualidade e que potenciem a permanência e reunião da população;
- Falta de manutenção periódica dos espaços públicos exteriores;
- Verifica-se que alguns arruamentos possuem pavimentos em mau estado de conservação;
- Estacionamento efetuado em locais inapropriados, sobretudo ao longo das vias públicas;
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada.



Figura 10 – Eixo estrutural da Vila, onde se concentra algum comércio e serviços. Rua Coronel António Manuel Batista.



Figura 11 – Verifica-se a existência de lixo no arruamento. Rua Coronel António Manuel Batista.



Figura 12 – Largo Infante D. Henrique. Local de reunião da população mais idosa



Figura 13 – Estacionamento efetuado ao longo da via pública

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

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

A principal preocupação da criação desta área reabilitação urbana prende-se com a consolidação da malha urbana existente. A recuperação da ARU de Fazendas de Almeirim deverá passar pelo prolongamento de determinadas qualidades formais nas áreas envolventes, de forma a atenuar as discontinuidades atualmente patentes e vindouras neste território.

Entendendo o tecido urbano da ARU de Fazendas de Almeirim como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado. Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de toda a Vila de Fazendas de Almeirim consolidada, num contíguo urbano, de modo a evitar rupturas morfológicas que conduzem à marginalização desta área.

A regeneração urbana de Fazendas de Almeirim obrigará a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições socioeconómicas, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. Pretende-se uma atuação que se adapte à realidade do território, coordenando e adaptando os recursos existentes, apelando à população e às entidades competentes para serem co-autoras do processo de regeneração.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, tornando-se necessário expandir a fomentação da reabilitação e a preservação do edificado.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade de Fazendas 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 Vila de Fazendas 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 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 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 Fazendas de Almeirim