



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

2016



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	12
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	13
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	16
6 ANEXO	19

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 Alegre, Avenida do Sorraia e Avenida do Castelo, 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.ª 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 Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo foi publicada em 16/01/2013 através do Aviso n.º 733/2013, tendo caducado em 16/01/2016, 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 Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo, 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.

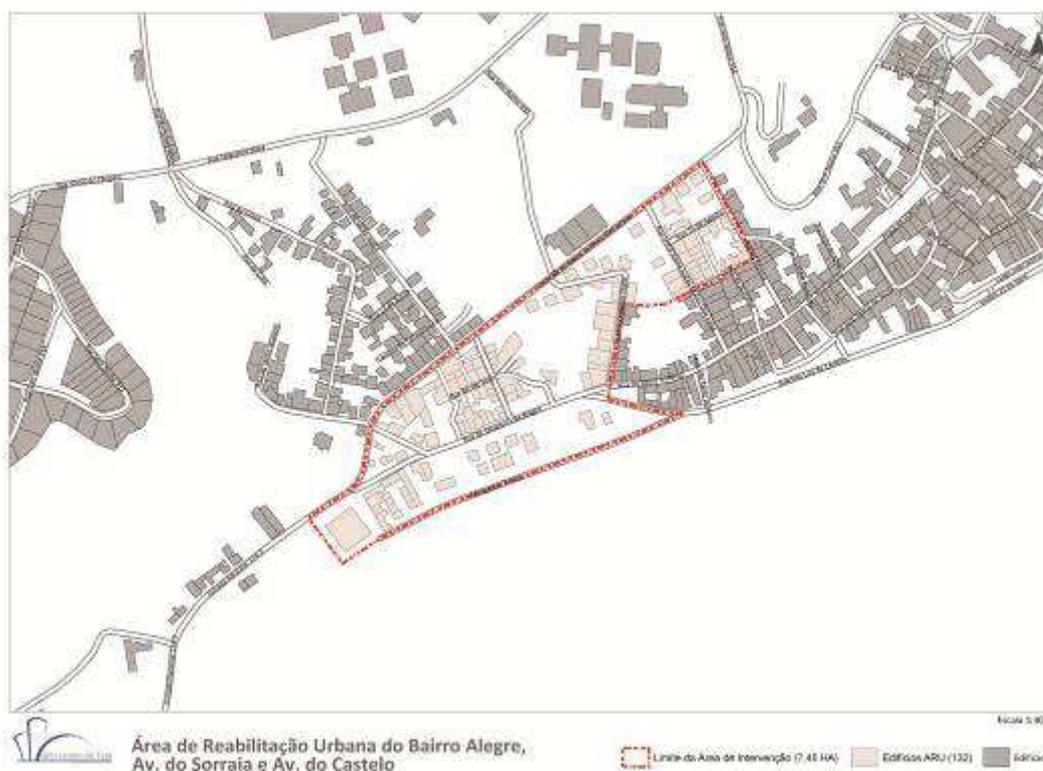
Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Coruche dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana relativa à ARU do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo.

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 (m ²)	74.532,89
Área Bruta de Construção Total (m ²)	40.533,79
Área de Implantação Total (m ²)	21.515,96
Área Total de Logradouros (m ²)	29.346,84
Índice de utilização do solo (ARU)	0,54
Índice de ocupação do solo (ARU)	29%
Nº de Fracções por Hectare	34,00
Área média da propriedade (m ²)	368,57
Área média de implantação (m ²)	149,42
Área média de Logradouro (m ²)	212,66
ABC média por fracção (m ²)	201,04
Nº de fracções médias por propriedade	1,83
Nº total de propriedades	138
Nº fracções habitacionais	204
Nº Fracções Não Habitacionais	49
Nº Total de fracções	253

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 arquitectónica, 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 Nª Srª do castelo

. Os espaços públicos junto à margem do Rio Sorraia (a antiga manga de toiros e a praça adjacente) após a 1ª delimitação foram intervencionadas de modo a prosseguir a estratégia de requalificação da frente ribeirinha, potenciando as 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 – Av. do Sorraia depois da intervenção

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 acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida de alguns arruamentos, 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 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.

O Município de Coruche com o apoio técnico da CIMLT 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