

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Coruche

2016



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	13
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	15
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	18
6 ANEXO.....	21

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 dos 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 Centro Histórico de Coruche, 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).

Após a entrega da candidatura ao PEDU, retomou-se a elaboração do PERU assegurando a necessária compatibilização entre os dois planos. O aviso da candidatura aos PEDU referia que os PERU deveriam estar terminados no prazo de 1 ano.

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 e no PEDU/ PARU do respectivo município”.

Assim, considerando que a delimitação da ARU do Centro Histórico de Coruche foi publicada em 16/01/2013 através do Aviso n.º 734/2013, 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 dos projetos definidos no PEDU.

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 Centro Histórico de Coruche, 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 PEDU/ PARU do município em fase de análise. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Coruche dispõe de 1 ano para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana relativa à ARU do Centro Histórico de Coruche.

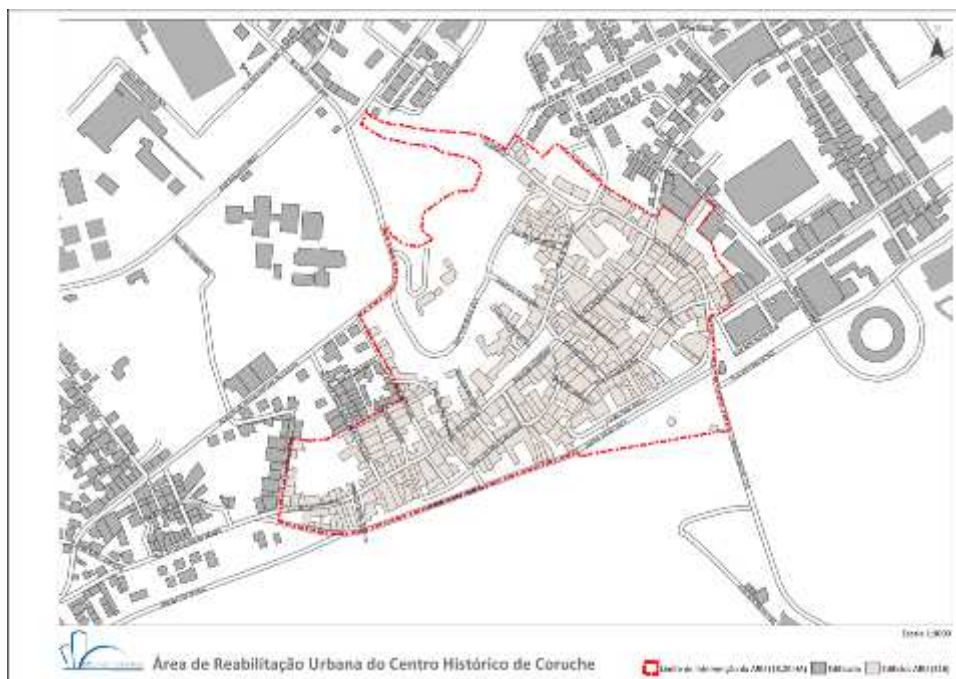
2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

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.

A Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Coruche circunscreve o centro da Vila de Coruche, com uma área de 18,20 hectares e está delimitada a Sul pela Avenida Luís de Camões, pelo Jardim 25 de Abril e pela Rua 5 de Outubro; a Poente pela Rua Vasconcelos Porto e Rua de Santo António, a Nascente pela Rua de Santarém prolongando-se até à calçadinha e finalmente a Norte pela Ermida de Nossa Senhora do Castelo descendo pela Rua da música e pela travessa da fonte do Grilo.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Coruche



A ARU do Centro Histórico de Coruche possui:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (HA)	182047,95
Área Bruta de Construção Total (m ²)	139639,73
Área de Implantação Total (m ²)	66870,897
Área Total de Logradouros (m ²)	34168,12
Índice de utilização do solo (ARU)	0,77
Índice de ocupação do solo (ARU)	37%
Nº de Fracções por Hectare	53
Área média da propriedade (m ²)	307,26
Área média de implantação (m ²)	203,87
Área média de Logradouro (m ²)	104,17
ABC média por fracção (m ²)	183,01
Nº de fracções médias por propriedade	2,33
Nº total de edifícios	328
Nº fracções habitacionais	416
Nº Fracções Não Habitacionais	346
Nº Total de fracções	763

A ARU do Centro Histórico de Coruche que abrange grande parte da Vila de Coruche está situada na encosta sobranceira à margem direita do rio Sorraia e possui um conjunto arquitectónico coeso e homogéneo considerado como Centro histórico de Coruche no seu Plano Diretor Municipal.



Figura 1 – Panorâmica sobre o Centro Histórico de Coruche

Ao longo da ARU do Centro Histórico de Coruche deparamo-nos com vários solares que foram em tempos propriedade senhoriais e que regra geral se encontram num estado de conservação razoável, contando sempre com situações pontuais de antigos solares devolutos e num estado de degradação acentuado.

Ao longo dos tempos a vila sofreu inúmeras transformações e apresenta um número considerável de edifícios que evidenciam alterações às suas características originais. No entanto conseguiu manter a sua identidade que transforma a Vila num conjunto urbano uniforme e autêntico.



Figura 2 – Construção Nova que preserva as características gerais da vila

A área delimitada possui uma percentagem considerável de edifícios de acompanhamento e notáveis, e que mantém a traça e alçados originais, por vezes pontuados com pequenos elementos que podemos considerar desajustados (como é o caso de sinalética, publicidade, toldos e estores).



Figura 3 – edifício Notável cujas características originais estão preservadas



Figura 4 - edifício Notável cujas características originais estão preservadas



Figura 5 - edifício Notável cujas características originais estão preservadas



Figura 6 – Edifícios notáveis/acompanhamento com alterações ligeiras



Figura 7 – Edifícios notáveis/acompanhamento com alterações ligeiras



Figura 8 – Edifícios notáveis/acompanhamento com alterações ligeiras

Verifica-se que a ARU do Centro Histórico de Coruche possui muito poucos espaços expectantes e que a malha está extremamente consolidada. Deparamo-nos com pontuais terrenos expectantes, áreas cujos edifícios foram demolidos e ainda não houve qualquer aproveitamento do terreno.

No Quadro geral podemos verificar que existe um equilíbrio do uso habitacional relativamente aos outros usos, em que a habitação representa 54% e a soma de todos os outros usos 46%. Verifica-se que o comércio/serviços têm um valor significativo e que a restauração e equipamentos têm valores residuais.

Pode confirmar-se através de uma breve análise do estado de conservação do edificado que o problema da ARU do Centro Histórico de Coruche não é o estado de conservação físico do edificado, pois este apresenta-se globalmente bem preservado. No entanto testemunha-se claramente um abandono de fracções/edifícios principalmente ao nível do piso térreo representando especialmente as fracções de serviços e comércio. Este fato é bem visível e

poderá ter implicações directas no edificado pois a falta de utilização irá certamente provocar uma aceleração da degradação física do edificado.

O estado de conservação dos espaços públicos é regra geral bom com manutenção periódica e cuidada.

Enunciamos em seguida os principais estrangulamentos identificados, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público e as possíveis potencialidades observadas:

ESTRANGULAMENTOS

ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Reduzido perfil das vias e dos passeios do centro histórico, ausência de passeios e sub dimensionamento dos mesmos;
- Dificuldade de circulação de pessoas de idade avançada ou com mobilidade condicionada;
- Falta de estacionamento que provoca estacionamento desordenado (Largo de São Pedro) nomeadamente nas áreas de maior concentração de serviços;
- Circulação de veículos pesados na Av. Luís de Camões, provocando elevados níveis de ruído
- Reduzida Iluminação pública;

ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Reduzidos espaços de recreio e lazer;
- Reduzida arborização;
- Barreiras arquitectónicas criadas decorrentes dos armários técnicos de infra-estruturas, do mobiliário urbano e de sinalética;

ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Reduzida área permeável, proveniente da ocupação dos logradouros com anexos e novas construções;
- Descaracterização das fachadas ao nível do piso térreo relacionadas com a actividade comercial;

- Reduzida atractividade comercial, resultante do reduzido investimento ao nível da qualidade da arquitectura interior, iluminação e das montras;
- Reduzida diversidade da oferta comercial;
- Deslocalização dos serviços públicos para fora da área de intervenção (tribunal, correios, conservatórias, finanças) diminuindo o fluxo de população.

ESTRUTURA SÓCIO-ECONÓMICA

- Baixa percentagem de população jovem e activa
- Elevado índice de envelhecimento
- Elevada percentagem de população apenas com o 1ºciclo decorrente do número de população idosa.
- Elevado valor das rendas comerciais e habitacionais
- Elevada percentagem de lojas devolutas/desocupadas (27%)
- Reduzido associativismo dos comerciantes;

POTENCIALIDADES

ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Reduzida velocidade dos veículos, decorrente do perfil reduzido das vias, diminuindo a ocorrência de situações de perigo para o peão.
- Eficiente ordenamento do tráfego automóvel resulta na ausência de congestionamento;
- Existência de vias de distribuição limítrofes à área de reabilitação urbana;
- Prevalência do peão sobre o veículo;
- Existência de bolsas de estacionamento que servem a área de intervenção – Parque Sorraia, Largo Porto João Ferreira, Largo de Santo António, Largo João Felício, Praça da Liberdade, Manga de Toiros/Av. Sorraia;
- Substituição de Lâmpadas de vapor de sódio de 150W por lâmpadas fluorescentes compactas de 65W que permite aumentar a eficiência energética em mais de 50%;
- Existência do Plano Municipal de soluções integradas de acessibilidade para todos - RAMPA.

ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Requalificação urbana da frente ribeirinha

- Açude/ponte que aumentou o espelho de água do rio Sorraia que melhora a qualidade visual da paisagem.
- Vistas panorâmicas sobre o rio.
- Existência de Largos/Praças com potencialidade para se tornarem espaços de estadia;
- Áreas pedonais (com acesso restrito da veículos) potenciam a utilização da rua como áreas de passeio e recreio.

ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Homogeneidade no casco antigo da vila. Conjunto urbano com imagem arquitectónica e volumétrica coesa com reduzida percentagem de edifícios dissonantes.

ESTRUTURA SÓCIO-ECONÓMICA

- Baixa percentagem de fracções habitacionais e não habitacionais devolutas (5% e 8%, respectivamente)
- Elevada percentagem de ocupação das fracções habitacionais;
- Programa «Casas com gente» que visa a atracção de população para o centro histórico;

No âmbito da elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) a análise swot resultou nos seguintes pontos a considerar:

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
• Aprazibilidade e enquadramento paisagística e boas condições fruição da frente ribeirinha e de vivência urbana • Existência de um centro urbano homogéneo, coeso e de valor patrimonial • Oferta municipal alargada de equipamentos e serviços públicos • Incremento populacional na última década no centro histórico	• Reduzida dimensão urbana e comercial da vila de Coruche • Redução das ligações de transporte publico entre o centro urbano e os demais aglomerados do concelho o que diminui o afluxo de população à vila • Oferta disponível no centro histórico pouco atrativa, quer em termos residenciais, quer comerciais • Preferência dos proprietários pela rentabilidade rápida, através da venda, do que investimentos de retorno de longo prazo por via do arrendamento (habitacional e comercial)
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Tendência de regresso aos centros históricos e valorização da reabilitação urbana • Ciclo de investimento e quadro de incentivos favorável à reabilitação urbana • Centralidade do concelho de Coruche no contexto regional • Perfil de especialização agroalimentar com elevada capacidade de inovação e que configura uma forte matriz identitária de Coruche	• Envelhecimento e isolamento da população idosa do concelho • Fragilidades das relações entre os territórios rurais e o urbano • Esvaziamento populacional e económico do centro urbano

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.

Torna-se imprescindível fomentar a reabilitação e preservação do edificado e do espaço público, não permitindo que a identidade da Vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade.

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 Centro Histórico de Coruche seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências características da Vila de Coruche.

Como grandes desafios relativos ao desenvolvimento urbano, nomeadamente à reabilitação do principal centro urbano de Coruche, o PEDU identificou o seguinte:

Em face do diagnóstico efetuado foram identificados os seguintes **desafios principais** para a concretização da estratégia de desenvolvimento urbano:

PRINCIPAIS DESAFIOS

- Alcançar um desenvolvimento urbano sustentável e integral nas dimensões vivencial, de inclusão e de governança
- Acentuar a articulação entre a vila de Coruche e a sua envolvente rural, explorando as complementaridades - económicas, sociais e culturais - e melhorando as condições de acessibilidade
- Reverter o esvaziamento funcional, populacional e económico do centro histórico
- Envolver os particulares privados e demais atores na estratégia de desenvolvimento urbano na sua tripla componente – mobilidade sustentável, regeneração urbana e comunidades desfavorecidas
- Articular os diferentes instrumentos de financiamento e prioridades elegíveis para o território.

Seguidamente, são apresentados os **fatores críticos de sucesso e interdependências** que clarificam, a montante, as condições essenciais de concretização dos desafios identificados, em diferentes âmbitos e escalas de atuação, que, caso não se verifiquem, condicionarão o sucesso da estratégia de desenvolvimento urbano, por via dos bloqueios que podem gerar, condicionando o contributo para os resultados esperados e metas regionais.

- Desde logo, surge a capacidade de **mobilização dos atores privados particulares e demais atores** ao longo de todas as fases do processo de desenvolvimento urbano sustentável (conceção, execução e monitorização) sendo fundamental criar condições efetivas de envolvimento e participação ativa dos diversos agentes, tanto públicos, como privados.

26 PEDU | Coruche

Extraído de PEDU, Outubro de 2015

- Por sua vez, a concretização dos investimentos privados depende da capacidade de resposta dos instrumentos financeiros, mais

concretamente do **Fundo para a Reabilitação Urbana (FRU)**, sendo também fundamental uma comunicação eficaz para que os particulares tenham uma real perceção das oportunidades decorrentes dos sistemas de incentivos da ARU do centro Histórico bem como do contexto regulamentar do Regime extraordinário da reabilitação urbana.

- Será também fundamental que a autoridade urbana crie condições de **celeridade e agilização nos procedimentos administrativos** necessários à concretização das iniciativas privadas.
- Fator crítico fundamental, ainda, assegurar uma **gestão integral entre as diferentes temáticas do desenvolvimento urbano sustentável**, e, em concreto a correta articulação entre as várias operações de desenvolvimento urbano - mobilidade, social, regeneração urbana. Nessa medida é também importante a **capacidade de gestão e planeamento** dos diferentes projetos propostos (incluindo a sua avaliação e monitorização).
- A Estratégia de Desenvolvimento Urbano Sustentável tem igualmente o sucesso condicionado à capacidade de articulação e interdependência entre os vários fundos comunitários e os instrumentos financeiros mobilizados, através do PO Regional, dos PO Temáticos e do FRU, pela Autoridade Urbana (CMRM), pela CIM Lezíria do Tejo e pelo setor privado. É também essencial garantir a compatibilização com os IGT em vigor ou em processo de revisão.
- Por fim, outro fator crítico que pode pôr em causa o cumprimento das metas globais do PEDU, é a **eficácia do modelo de governação**, devendo ser estruturado um processo de governação urbana com fortes competências de mobilização, capacidade de concertação e de decisão e apoio direto à capacitação dos atores para a criação de soluções.

Os desafios e fatores críticos aqui evidenciados interligam-se entre si numa lógica de interdependências.

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 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.

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

1ª 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).

2ª 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:
 - o **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - o **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 Centro Histórico de
Coruche