



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana Erra



ÍNDICE

PARTE I	3
01 INTRODUÇÃO	3
02 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DA ERRA.....	8
03 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	10
04 METODOLOGIA DE TRABALHO	12
PARTE II	14
05 LEVANTAMENTO.....	14
05.1 EDIFICADO.....	14
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL.....	30
05.3 ESPAÇO PÚBLICO.....	32
06 DIAGNÓSTICO.....	34
06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO	34
06.2 ANÁLISE SWOT / FOFA.....	35
PARTE III	36
07 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO.....	36
07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS	36
07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....	36
07.3 PRAZO DE EXECUÇÃO	37
07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU	37
07.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	37
07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	47
07.7 OUTROS PROJETOS.....	50
07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	52
07.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO	54
07.9 ENTIDADE GESTORA.....	55
GLOSSÁRIO	57
ANEXOS	59

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU DA ERRA NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma 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 de 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 sistema de circulação pedonal vs viária, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

O Município de Coruche considera a reabilitação urbana parte fundamental do eixo de intervenção “Estruturar a atratividade residencial de Coruche na projeção de um estilo de vida urbano de qualidade, inserido num ambiente rural, através da articulação entre o reforço da dimensão urbana da Vila e a densificação de funções urbanas qualificadas nos polos rurais” (in Plano Estratégico Coruche 2020).

“A revitalização do centro urbano de Coruche, adensando a concentração de serviços, estimulando a dinâmica comercial, a vivência social, cultural e económica, garantindo o acesso a bens e serviços diversificados, emerge enquanto premissa de afirmação estratégica do concelho.

Neste âmbito, o aumento residencial de Coruche deverá ser desenvolvido apostando nas características de apazibilidade da envolvente, de segurança e tranquilidade vivencial, de desafogo e proximidade à natureza, de nítida diferenciação face a polos populacional e urbanamente saturados aos quais se afirma como alternativa, oferecendo habitações de qualidade e condições de vivência aprimorada pela garantia da disponibilização de serviços avançados à população.

A consciência da importância das “pessoas” como atores indutores de desenvolvimento tem suscitado, por parte da Câmara Municipal de Coruche, a implementação de programas específicos de apoio (Programa Casas com Gente) e políticas habitacionais direcionadas, aos quais acresceram intervenções específicas ao nível das condições de acesso a equipamentos e serviços de apoio, atuações que visam combater as tendências de esvaziamento verificadas e atrair população jovem, qualificada com capacidade de promover o crescimento económico e prosperidade para a comunidade em geral.

Incentiva-se a revitalização do tecido comercial do concelho, apostando na sua revitalização e densificação enquanto instrumento de atração de pessoas, que poderão fruir e consumir num espaço com comércio e serviços de qualidade e de apoio às necessidades e exigências atuais, de horários de funcionamento

compatíveis com a vida moderna e da requalificação já iniciada dos espaços públicos, fazendo regressar a Coruche as movimentações comerciais de outrora.

Pretende-se garantir um patamar elevado de apazibilidade dos espaços públicos, introduzindo critérios de embelezamento e funcionalismo nas iniciativas a levar a cabo em matéria de regeneração e revitalização urbana, oferecendo espaços de excelência quer no núcleo da Vila quer nos polos rurais, nomeadamente a Erra.

Assume-se o objetivo de diversificar a oferta de produtos e modelos habitacionais para diferentes tipos e padrões de procura, enquanto fator central na definição de um modelo habitacional que internalize a necessidade de adequação das tipologias de habitação existentes às especificidades da população que se pretende atrair e fixar, contendo pressões urbanísticas desproporcionadas face à manutenção do “ambiente urbano-rural” de Coruche”. (in Plano Estratégico Coruche 2020)

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 Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena, como é o caso do Programa Reabilitar para Arrendar e o Reabilitar para arrendar – Habitação acessível direcionado para aos particulares o que poderá ser um forte incentivo à reabilitação urbana considerando a dificuldade de acesso ao crédito bancário por parte dos privados.

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) apoia os 11 municípios que a integram, por forma a criar economias de escala e sinergias na reabilitação urbana.

O Município de Coruche tem desenvolvido vários esforços no âmbito da reabilitação, nomeadamente:

PROGRAMA CASAS COM GENTE

Este programa constitui um incentivo municipal de apoio à aquisição ou arrendamento de imóveis nas áreas de reabilitação urbana, procurando impulsionar o mercado de arrendamento, atrair população para as Áreas de Reabilitação Urbana, dinamizar o mercado da reabilitação e desta forma revitalizar as áreas centrais.

PROGRAMA MUNICIPAL DE APOIO À MELHORIA DO CONFORTO HABITACIONAL

Este programa visa a atribuição de materiais de construção, destinados à reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de habitações de famílias carenciadas.

PLANO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DA ACESSIBILIDADE PARA TODOS

Este programa visa a eliminação de barreiras arquitetónicas, urbanísticas e psicológicas, construindo cidades e vilas mais acessíveis.

É, de natureza multidisciplinar, aborda o espaço público, equipamentos públicos, transportes, design, comunicação e infoacessibilidade através do desenvolvimento de estudos especializados em matéria de acessibilidade, de forma a criar um Plano Estratégico de prioridades de intervenção.

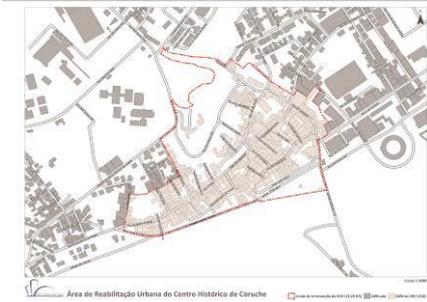
A elaboração do Plano Municipal de Promoção resultou da aprovação da candidatura ao Programa RAMPA (Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade), conseguida pela autarquia e permitirá a Coruche continuar as práticas pioneiras em Portugal em matéria de acessibilidade, reforçando o trabalho já efetuado, sublinhando que no futuro novas linhas do QREN para Regeneração Urbana reconhecerão o trabalho desenvolvido pelos municípios que já têm trabalho feito na área da acessibilidade, com linhas de financiamento para intervir no meio urbano.



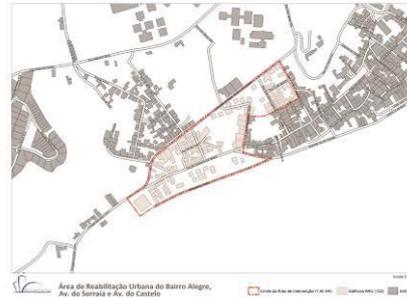
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito de atividade da LT-SRU, o Município de Coruche decidiu criar as seguintes áreas de reabilitação urbana que foram objeto de delimitação em 2013 e 2016:

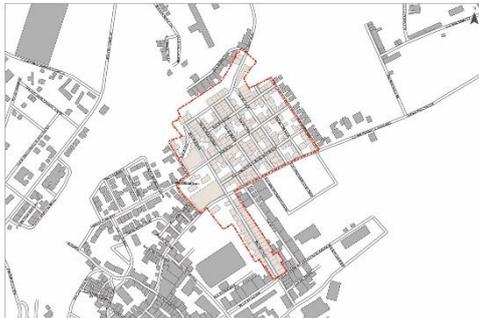
- Área de Reabilitação Urbana do **Centro Histórico de Coruche**, doravante designada **ARU 1** de Coruche, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 30 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Alegre, Avenida do Sorraia e Avenida do Castelo**, doravante designada **ARU 2** de Coruche, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 01 de abril de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Novo**, doravante designada **ARU 3** de Coruche, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 31 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana de **Santo Antonino Norte**, doravante designada **ARU 4** de Coruche, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 30 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana do **Núcleo Antigo do Couço**, doravante designada **ARU 5** do Couço, aprovada a Delimitação a a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 30 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana da **Erra**, doravante designada **ARU 6** da Erra, aprovada a Delimitação a a 26 de fevereiro de 2016, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 30 de março de 2016.



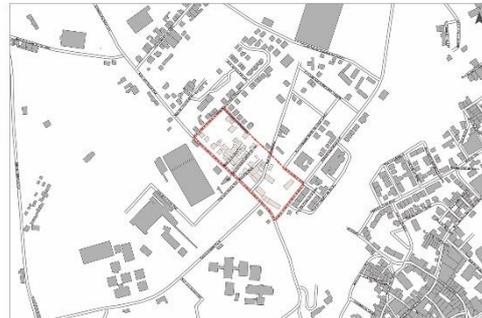
1 - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Coruche



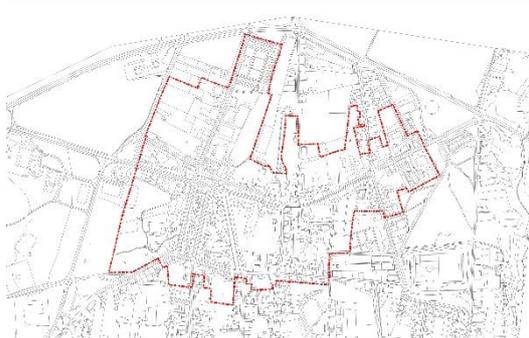
2 - Área de Reabilitação Urbana do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo



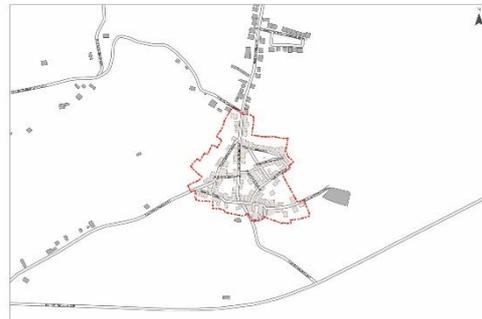
3 - Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo



4 - Área de Reabilitação Urbana de Sto. Antonino



5 - Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo do Couço



6 - Área de Reabilitação Urbana da Erra

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Aldeia tradicional de marcada arquitetura popular, a Vila Nova da Erra situa-se entre a charneca e a planície do Sorraia, a cerca de 8 km (a nascente) da vila de Coruche.

A Área de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra abrange o seu núcleo histórico primário, com uma área de 4,7 hectares, compreendendo cerca de 124 Prédios. É delimitada a Norte pela Rua do Pelourinho (incluindo os edifícios a norte da via), a sul pela Rua das Cruzes e pela Rua da Misericórdia (incluindo os edifícios a sul da via), a poente pela Rua Manuel Marçal e a nascente pelo cemitério e a Rua da Palma conforme planta de delimitação (página acima).

Também a povoação da Vila Nova da Erra possui ainda hoje traça medieval, bem visível na sua morfologia, rasgada por pequenas ruelas estreitas. Formada por processo lento, surgiu como agregado urbano só na segunda metade do século XIV, possivelmente em consequência da Lei das Sesmarias promulgada por D. Fernando, com o objetivo de repovoar o mundo rural, ao obrigar a que os proprietários cultivassem a terra, prevendo mesmo a expropriação da propriedade caso não fosse devidamente aproveitada, incentivando assim a contratação de mais trabalhadores rurais, ou mesmo a conceder arrendamentos de parcelas de terreno.

Também o facto de este rei ter aí mandado erigir um paço régio, para lhe fornecer estada durante as suas caçadas nesta região, terá contribuído para um maior desenvolvimento desta povoação naquele tempo.

Depois de um período de engrandecimento, motivado por diversos privilégios régios, entre os quais a obtenção de uma barca para passagem do rio, chegando mesmo a ser sede de concelho, veio, a partir do século XVI, a entrar em declínio, tendo sido integrada como freguesia do concelho de Coruche em 1836.

A agricultura foi até aos anos setenta do século XX a principal atividade desenvolvida pela população da Erra. Nesse sentido a povoação caracteriza-se pelo seu carácter eminentemente rural, conforme se observa pelo traçado das ruas, pelas tipologias de construção características do povoamento rural e pela identificação de estruturas de arrecadação de alfaias e armazenamento de produtos agrícolas.

«Texto de Arquiteto Luís Marques»

03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU6 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

2 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual versão) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

3 | PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

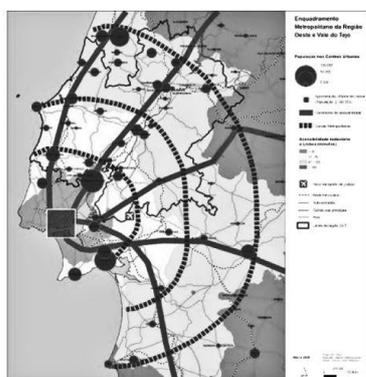
Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 06 de agosto de 2009, retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 02 de outubro.

Para o horizonte de 2020, a Visão para o Oeste e Vale do Tejo adota uma abordagem holística, propondo um modelo de desenvolvimento e de estruturação territorial que acrescenta qualidade de vida, coesão e competitividade regional. Partindo desta ideia-chave estruturam-se 4 Eixos Estratégicos de base territorial que se materializam através de objetivos estratégicos.

Eixo Estratégico 1: Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização.

Eixo Estratégico 2: Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental.

Eixo Estratégico 3: Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana.



Enquadramento Metropolitano da Região Oeste e Vale do Tejo
(PROT Oeste e Vale do Tejo)

Eixo Estratégico 4: Descobrir as novas ruralidades.

Para a implementação do modelo do sistema urbano a Administração deve:

- 1) Privilegiar projetos estratégicos de cooperação centrados nos fatores territoriais da competitividade e inovação e na constituição de “redes urbanas”, assentes em processos de parceria;
- 2) Definir programas integrados de infraestruturas e equipamentos, que permitam reforçar redes de complementaridade e de especialização estratégica;
- 3) Definir opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como fatores fundamentais da qualificação da cidade, da qualidade de vida e saúde dos habitantes, bem como da identidade urbana;
- 4) Ordenamento e valorização das frentes ribeirinhas, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado aos valores ambientais e urbanos, e à centralidade e à identidade sócio-cultural destes territórios especiais. Destacam-se os centros urbanos de Almeirim, Alpiarça, Cartaxo (Valada), Santarém, Abrantes, Tomar, Constância, Vila Nova da Barquinha, Chamusca, Golegã, Azambuja, Salvaterra de Magos e Benavente;
- 5) Promover a qualidade urbanística do eixo urbano da Lezíria contribuindo para o reforço da singularidade da paisagem notável do Tejo e reforçando a complementaridade funcional assente nos corredores de acessibilidade existentes;
- 6) Reforço do subsistema urbano Sorraia — Tejo em torno de Benavente/ Salvaterra de Magos/ Coruche, de forma a responder às dinâmicas e novas exigências geradas pela atratividade do Novo Aeroporto de Lisboa em articulação com Área Metropolitana de Lisboa.

4 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 111/2000, de 24 de Agosto, na sua atual redação.

ORDENAMENTO

A ARU de Vila Nova da Erra está integrada integralmente dentro da classe de espaço de aglomerado Urbano, conforme descrito no Artigo 52.º do PDM.

CONDICIONANTES

A ARU de Vila Nova da Erra não possui condicionantes associadas.

04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

O trabalho desenvolvido dividiu-se em quatro fases e consistiu na seguinte metodologia:

FASE 1 | DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No dia 30 de março de 2016 foi publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 4343/2016, a Delimitação da ARU da Erra, assim como publicado no sítio do Município.

Esta publicação despoleta a aplicação de benefícios fiscais associados a obras de reabilitação urbana na área definida e permite ao município sensibilizar os munícipes do projeto em causa e elaborar os estudos necessários para desenvolver uma estratégia de reabilitação.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu durante o mês de Maio e Julho 2017 foi executado por um técnico da Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo e um técnico do Município de Coruche.

A metodologia adotada foi iniciar a caracterização de todo o edificado e catalogar as anomalias de elementos funcionais que apresentavam pelo menos uma anomalia em mau ou péssimo estado de conservação.

As tarefas principais abrangeram averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior.

Foi criada uma base de dados Access onde está concentrada toda a informação, no entanto, esta encontra-se subdividida em 3 níveis: propriedade; edifício e unidade. (ver quadros na página seguinte).

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Durante o mês de Agosto/Outubro de 2017, iniciou-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT, elaboração de plantas temáticas e espaço público.

Para as plantas foi utilizado o software ArcGIS/SIG, que estabelece uma relação com a base Access.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana foi elaborado pela equipa multidisciplinar do Município e da CIMLT e apresentado ao executivo e seguiu o procedimento para aprovação de uma Área de Reabilitação Urbana.

01 - Identificação da Propriedade

Concelho ARU Quarteirão Nº de Propriedade

Código da Propriedade

Data da visita Condição do Terreno:

Arruamento

Nº de Polícia Código Postal Localidade

Processo Municipal

Artigo Matricial

RM - Área Total do Terreno 0

RM - Área de Implantação do Edifício 0

RM - Área Bruta de Construção 0

RM - Área Bruta Dependente 0

RM - Área Bruta Privativa 0

RM - Área Descoberta 0

Área do Prédio 0

Tipo de Proprietário Tipo de Propriedade

Observações:

Quadro 2: Formulário para a 'Propriedade'

02 - Edifícios

Código de Propriedade **Código de Edifício**

Caracterização do Edifício

Área Bruta de Construção 0 Área de Implantação 0

Nº de Piso acima do solo Nº de Piso abaixo do solo Equipamento Colectivo

Revestimento da Cobertura Tipo de Estrutura da Cobertura

Último Piso Tipo de Estrutura

Revestimento Dominante Cor Dominante Caixa/haia

Class. Patrimonial Oficial Classificação Patrimonial

Época de Construção

Elementos Valorativos Exteriores

Carteiras Azulejos Guardas

Fios e Relevos Caixa/haia Vitrais

Classificação das Anomalias de elementos funcionais - Edifício

Estrutura 0 Cobertura 0 Elementos Salientes 0

Paredes Exteriores 0 Caixa/haia e Portas Ext. 0 Disp. de protecção contra queda 0

Quadro 3: Formulário para o 'Edifício'

03 - Unidades

Código SIG Edifício **Nº de Unidade** **Código de Unidade**

Código de Propriedade Visitada Data da visita 30.05.2013

Identificação das Unidades

Nome do Proprietário

Morada

NIF Telefone

Email

Caracterização das Unidades

Localização

Nº de Divisões Ocupação Uso

Nome do Estabelecimento

Dinâmica Imobiliária Intenção de fazer obras

Certificação Energética Energias Renováveis

Local de Estacionamento

Quadro 4: Formulário para a 'Unidade'

PARTE II

05 | LEVANTAMENTO

05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA URBANA

Da sua consolidação evidenciam-se as suas características morfotológicas relevantes enquanto forma de povoamento tradicional, traduzidas pela estrutura mais ou menos reticulada dos quarteirões e pelas frentes urbanas alinhadas que formam as ruas estreitas

Salientam-se ainda da sua malha urbana a existência de largos e praças importantes elementos de referência identitária local como a Praça do Pelourinho.



Panorâmica sobre a Praça do Pelourinho.

Dos edifícios baixos que compõem o núcleo, onde a cor branca é visivelmente predominante, e as ruas tranquilas, destaca-se a Igreja de São Mateus, em estilo românico, apresenta um painel de azulejos tipo "mudejar" do século XVI e uma pia de água benta que, em vez de coluna, possui uma figura de pedra, do século XIX, de quase total relevo, com os braços cruzados acima da cabeça, sendo eles que sustentam a taça, também de pedra, datando do século XVI.



Figura - Alçado Principal da Igreja de São Mateus.

Destacam-se vários exemplares de casas rurais tradicionais, característicos pela sua estrutura baixa, planta retangular, construção à base de adobe, tufo ou tijolo de "burro", rebocada com taipa e caiada de branco, as portas e janelas guarnecidas de madeira.

Globalmente as construções mantêm a mesma estrutura embora com algumas alterações que advêm da manutenção e melhoramentos às edificações.



Edifício habitacional popular



Edifício habitacional popular



Edifício habitacional popular



Edifício habitacional popular



Edifício habitacional popular



Frente Urbana na rua de São Francisco

O núcleo primário da Vila Nova da Erra é habitualmente marcado por construções localizadas à face do arruamento com 1 piso, por um ou mais equipamentos de referência e por espaços públicos (geralmente no cruzamento dos arruamentos estruturantes) que constituem importantes pontos de encontro e de referência do lugar.

Possui predominantemente a função habitacional, sobretudo pequenas moradias unifamiliares e é caracterizada por uma arquitetura popular com áreas interiores funcionais muito reduzidas, próprias das habitações da altura.

Possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso existindo porém inúmeras habitações primitivas do núcleo original que apresentam estados de degradação acentuados, encontrando-se devolutos há vários anos e algumas dissonâncias começam a ser notadas.



Edifício habitacional degradado



Edifício habitacional em ruína



Edifício habitacional dissonante

Na área urbanizada podemos identificar um conjunto de bens e serviços básicos tais como a junta de freguesia, a escola básica do 1º ciclo e a existência de uma caixa multibanco.

Encontramos também um tecido comercial, que apesar de muito insipiente, integra estabelecimentos de comércio diário de proximidade. No entanto a Vila Nova da Erra está dependente no que diz respeito a serviços e bens de nível superior, do sistema de povoamento principal da Vila de Coruche.



Junta de Freguesia da Vila Nova da Erra

O estado de conservação dos espaços públicos e das infra-estruturas viárias apresenta-se em geral em médio estado, com uma manutenção pouco periódica, que prejudica a imagem da Vila.

Verifica-se que a estrutura viária possui na sua globalidade perfis viários muito reduzidos (situação proveniente da estrutura tipo-morfológica da Vila Nova da Erra) que provoca por sua vez a ausência de passeios ou o sub dimensionamento dos mesmos.



Perfis viários em mau estado de conservação sem passeios



Área expectante proveniente de uma demolição



Perfis viários estreitos

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

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente para correta utilização do peão;
- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana;



Planta Geral da ARU da Erra - Delimitação de Quarteirões

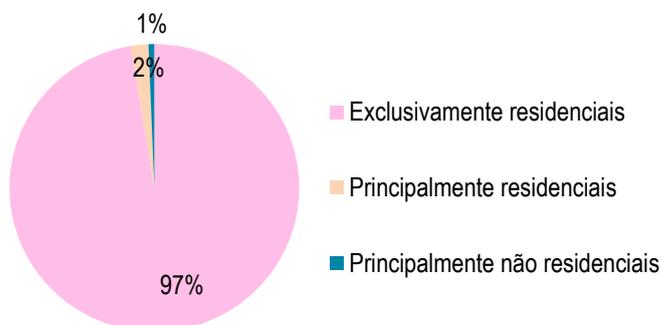
CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADE / EDIFÍCIOS – CENSOS 2011

A Área de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra tem 4,5 Ha, é composta maioritariamente por lotes/Propriedades habitacionais com área de logradouro associada mas também construções anexas de armazéns, adegas e garagens. Para uma retrato mais detalhados do edificado recorreu-se aos dados das subseções dos censos de 2011, correspondente à ARU de Vila Nova da Erra, com um total de 154 edifícios.

TIPO DE USO

Pode referir-se que os edifícios exclusivamente residenciais correspondem a uma percentagem muito elevada (97%), evidenciado uma presença insignificante de comércio e serviços no centro da vila. Verifica-se que a Vila Nova da Erra é uma vila dormitório onde há existem movimentos pendulares diários dos residentes ativos.

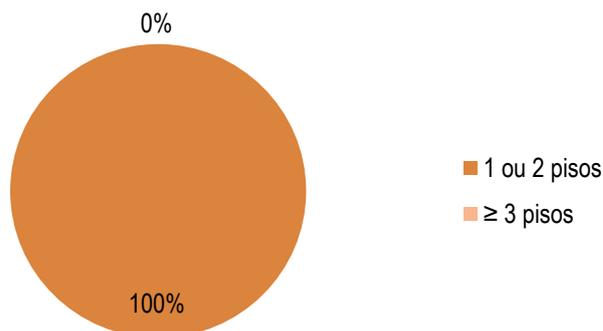
Exclusivamente residenciais	150	97%
Principalmente residenciais	3	2%
Principalmente não residenciais	1	1%
Total	154	100%



NÚMERO DE PISOS

Não existem no núcleo urbano da Vila Nova da Erra edifícios com mais de dois pisos. Cruzando com a informação anterior são praticamente exclusivamente residenciais. Estamos perante a multiplicação do modelo de habitação unifamiliar.

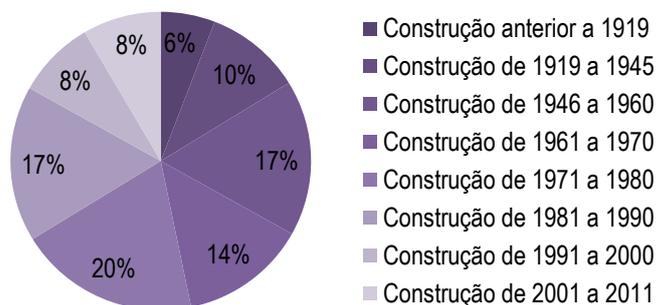
1 ou 2 pisos	154	100%
≥ 3 pisos	0	0%
Total	154	100%



DATA DE CONSTRUÇÃO

Pode referir-se que existe uma distribuição equilibrada do ano de construção, entre 1919 e 2011, sendo que o período anterior a 1919 é o que apresenta um menor número de edifícios construídos, e o período de 1971 a 1980 é o que reflete maior número de edifícios construídos.

Construção anterior a 1919	9	6%
Construção de 1919 a 1945	16	10%
Construção de 1946 a 1960	26	17%
Construção de 1961 a 1970	21	14%
Construção de 1971 a 1980	30	20%
Construção de 1981 a 1990	26	17%
Construção de 1991 a 2000	13	8%
Construção de 2001 a 2011	13	8%
Total	154	100%

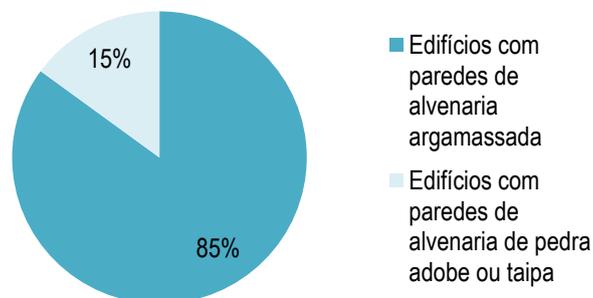


TIPO DE ESTRUTURA

Pode referir-se que o tipo de estrutura mais comum são os Edifícios com paredes de alvenaria argamassada, seguido dos edifícios com paredes de alvenaria de pedra adobe ou taipa.

As estruturas em betão correspondem ao período mais recente de construção, a partir dos anos 80/90 e são inexistentes de origem, apesar de se verificar algumas recuperações com introdução de estruturas híbridas, mistura de tipos de estrutura que apenas se conseguem ver através da análise edifício individualmente, não existindo análise nos censos de 2011.

Edifícios com elementos resistentes em betão	0	0%
Edifícios com paredes de alvenaria argamassada	131	85%
Edifícios com paredes de alvenaria de pedra adobe ou taipa	23	15%
Edifícios com outros elementos resistentes (madeira, metálicos)	0	0%
Total	154	100%



TIPO DE ALOJAMENTOS

Pode referir-se que não existem alojamentos coletivos na Vila Nova da Erra, sendo a totalidade das habitações são alojamentos familiares.

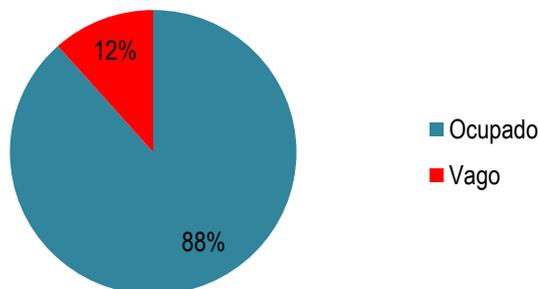
Familiares	164	100%
Coletivos	0	0%
Total	164	100%



OCUPAÇÃO DE ALOJAMENTOS

Pode referir-se que os alojamentos vagos (12%) representam uma percentagem aproximada à média nacional (12.5%), sinalizando dificuldades de ordem variada em escoar estes alojamentos para opções de arrendamento, alojamento local ou outras.

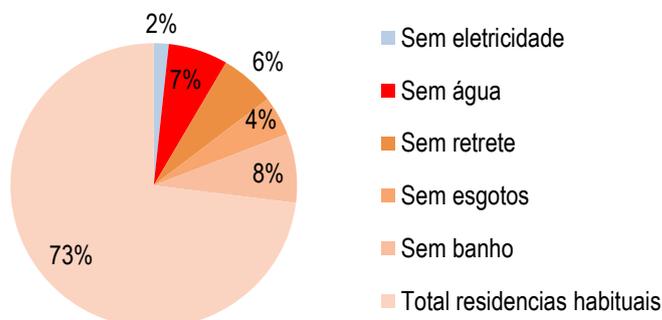
Ocupado (residência habitual)	145	88%
Vago	19	12%
Total	164	100%



ÁGUAS E ESGOTOS NA RESIDÊNCIA

Pode referir-se que na área de Reabilitação Urbana se verificam ainda existem 27% de residências habituais que não possuem situações ideais de habitabilidade. Esta ausência, possivelmente, explica-se pela carência económica dos seus moradores e reflete uma falha grave ao nível de condições de higiene.

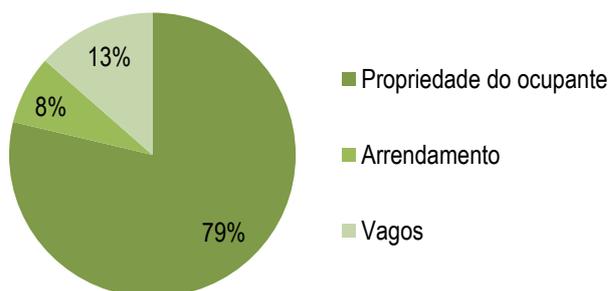
Sem eletricidade	3	2%
Sem água	12	7%
Sem retrete	11	7%
Sem esgotos	8	5%
Sem banho	14	8%
Total residências habituais	48	100%



ARRENDAMENTO

Pode referir-se que a percentagem de residências vagas é significativo (cerca de 13%) e as arrendadas não são relevantes 8%, inferior à média nacional (20%) e refletem um sinal de fraca de dinâmica imobiliária.

Propriedade do ocupante	111	79%
Arrendamento	11	8%
Outro	19	13%
Total	141	100%



ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU/PÉSSIMO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação dos edifícios da ARU da Vila da Erra, optou-se por fazer incidir o levantamento nas construções que se encontram em mau/péssimo estado de conservação.

De salientar que grande parte dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, no entanto os que estão em mau/péssimo estado, apesar desvalorizam o contexto urbano em que se inserem e desvirtuam a percepção pública da qualidade do edificado.

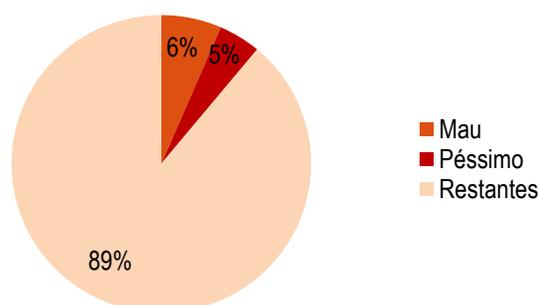
Deverá ser dada maior atenção a este último grupo, para evitar alastrar a degradação às construções adjacentes.

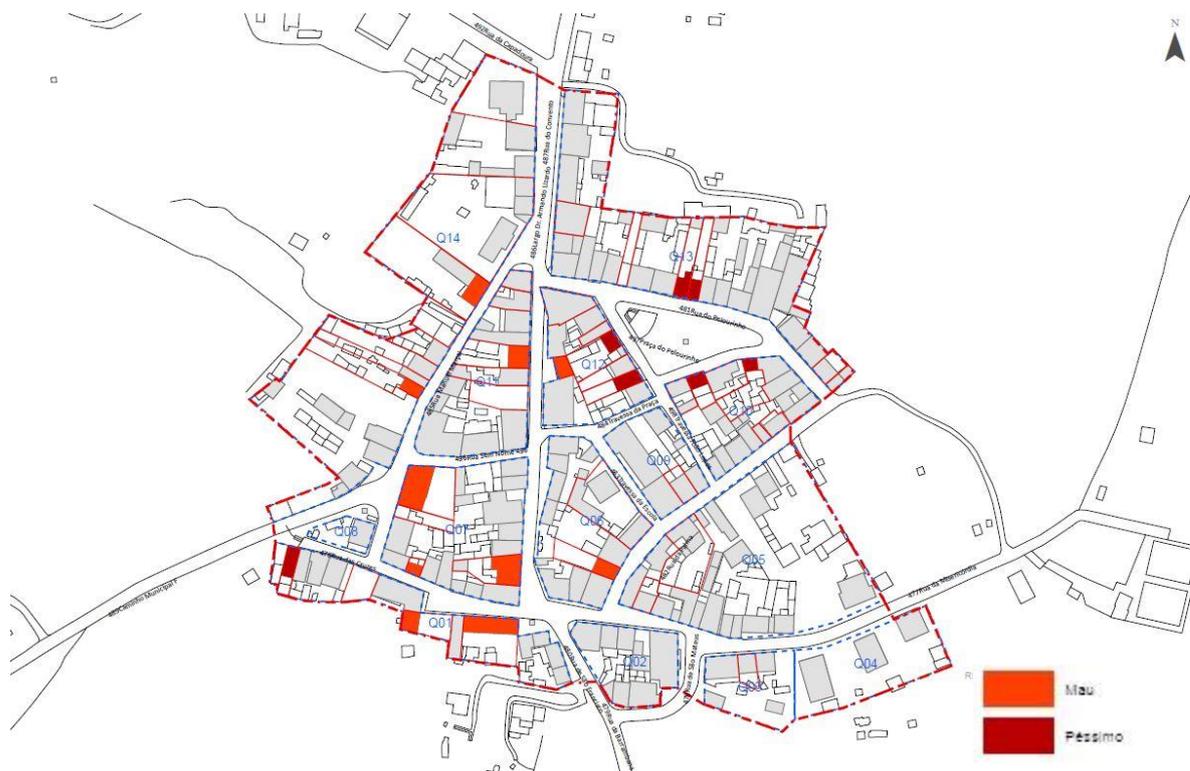
Mau - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Péssimo - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Estado de Conservação	N.º de edifícios	Percentagem
Mau	10	6%
Péssimo	7	5%
Restantes (Bom)	137	89%
Total	154	100%

Dos cerca de 154 edifícios integrados na ARU de Vila Nova da Erra, 17 encontram-se em mau e péssimo estado, o que corresponde a 11% do total.





Planta de identificação dos edifícios em Mau e Pésimo estado de Conservação

Estado de Conservação	N.º de edifícios	Custo €/m2	Área Bruta Construção	Custo Estimado
Mau	10	600	870,04 m ²	522.022,19 €
Pésimo	7	850	338,24 m ²	287.506,88 €
Total	17	-	1.208,28 m ²	809.529,07 €

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso.



Edifício de estrutura em desagregação

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir.



Edifício de cobertura danificada

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fraturados;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes.



Edifício de fachada degradada

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

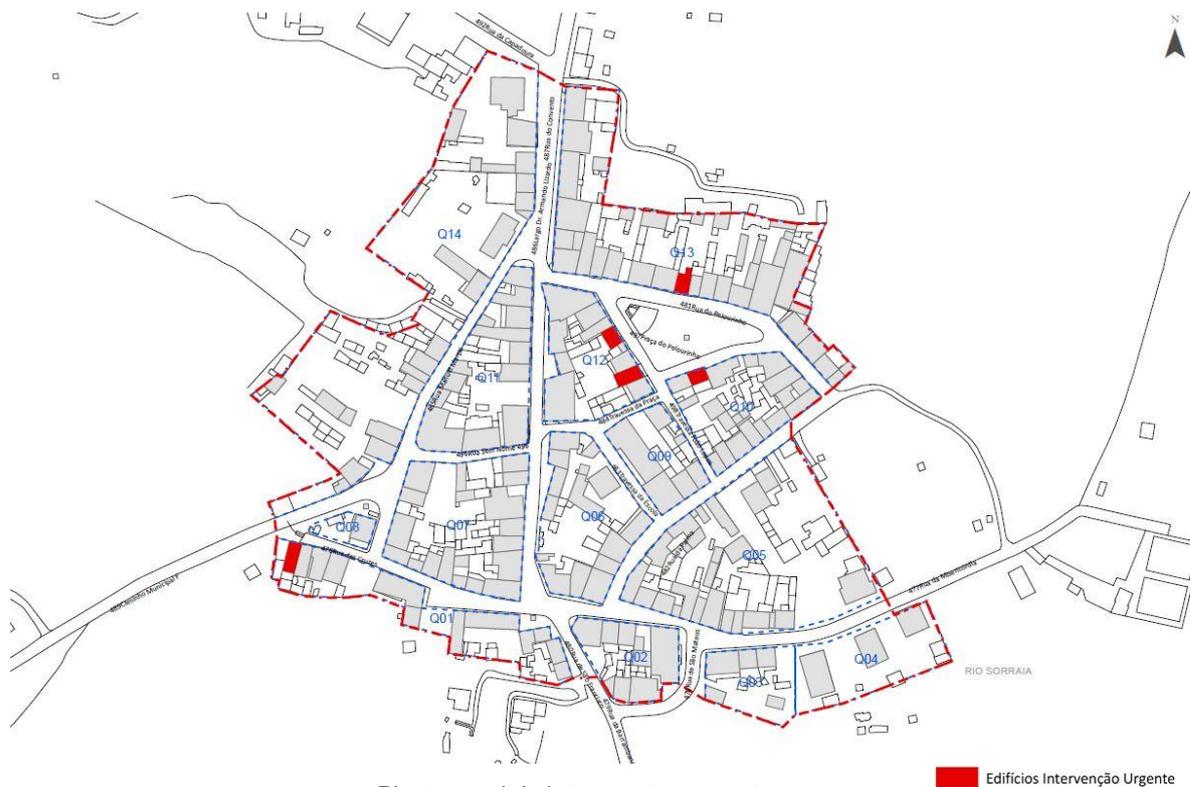
- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas.



Porta exterior empenada

INTERVENÇÕES URGENTES

A Área de Reabilitação Urbana da Erra tem 5 edifícios considerados de intervenção urgente, por apresentarem risco de segurança, perigo de queda para a via pública.



Planta geral de intervenções urgentes

Edifícios Intervenção Urgente

Caraterização: 1409_A07_Q01_01, 1409_476_1,
Péssimo, Desocupada, Habitação, 104m²

- Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação em evolução indiciam problemas estruturais, em fase de desabamento.
- Cobertura inclinada em ruína em grande extensão.



Caraterização: 1409_A07_Q10_02, 1407_497_4,
Péssimo, Desocupada, Habitação, 43,01 m²

- Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação e evolução indiciam risco de colapso total ou parcial.
- Revestimento de cobertura inclinada com deterioração acentuada (ex., elementos em falta), originando infiltrações.
- Paredes com desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial.



Caraterização: 1409_A07_Q12_03, 1409_497_C1,
Péssimo, Desocupada, Habitação, 62,27 m²

- Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação em evolução indiciam problemas estruturais.
- Cobertura ruiu para o interior do edifício.
- Paredes com desagregação de elementos, comprometendo a sua estabilidade.



Caraterização: 1409_A07_Q12_05, 1409_497_C3,
Péssimo, Desocupada, Habitação, 46,39 m²

- Estrutura com fendilhação geral indiciam problemas estruturais.
- Cobertura ruiu em parte para o interior do edifício.
- Paredes com desagregação generalizada de elementos, comprometendo a sua estabilidade.



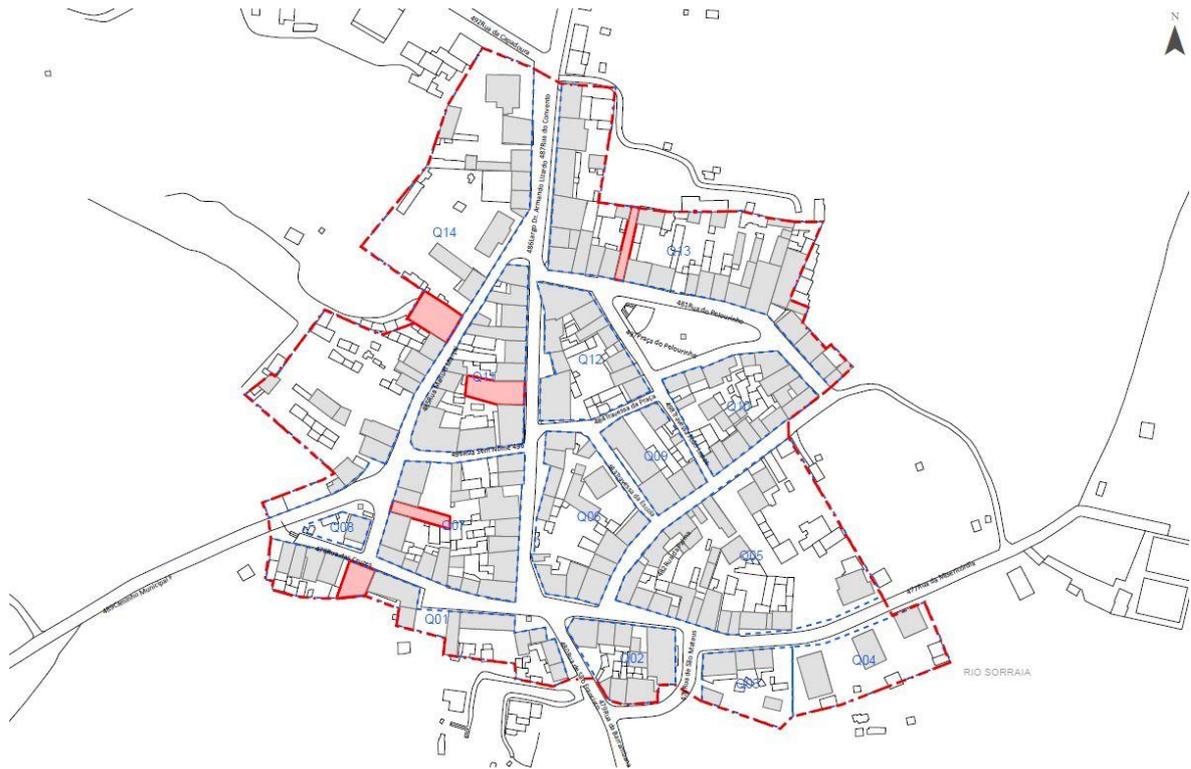
Caraterização: 1409_A07_Q13_05, 1409_481_D2,
Péssimo, Desocupada, Habitação, 54,16 m²

- Estrutura com fendilhação geral que indiciam problemas estruturais.
- Cobertura ruiu para o interior do edifício.
- Estrutura com fendilhação geral indiciam problemas estruturais a cair para a via pública.

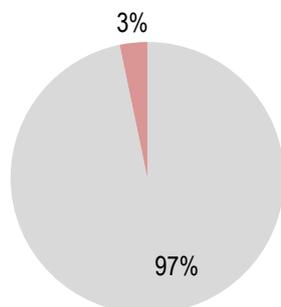


VAZIOS URBANOS

A Área de Reabilitação Urbana da Erra tem 5 prédios/propriedades sem construção, que foram alvo de demolição, em todos os casos excetuando um procedeu-se à demolição total. A área total de vazios urbanos é de 880,84 m².



Planta geral de Vazios Urbanos



■ Com construção
■ Sem construção

Com construção	149	97%
Sem construção	5	3%
Total	154	100%



1409_A07_Q01_02



1409_A07_Q07_01



1409_A07_Q11_01



1409_A07_Q13_06

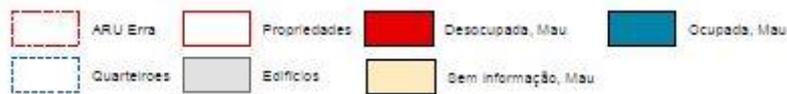
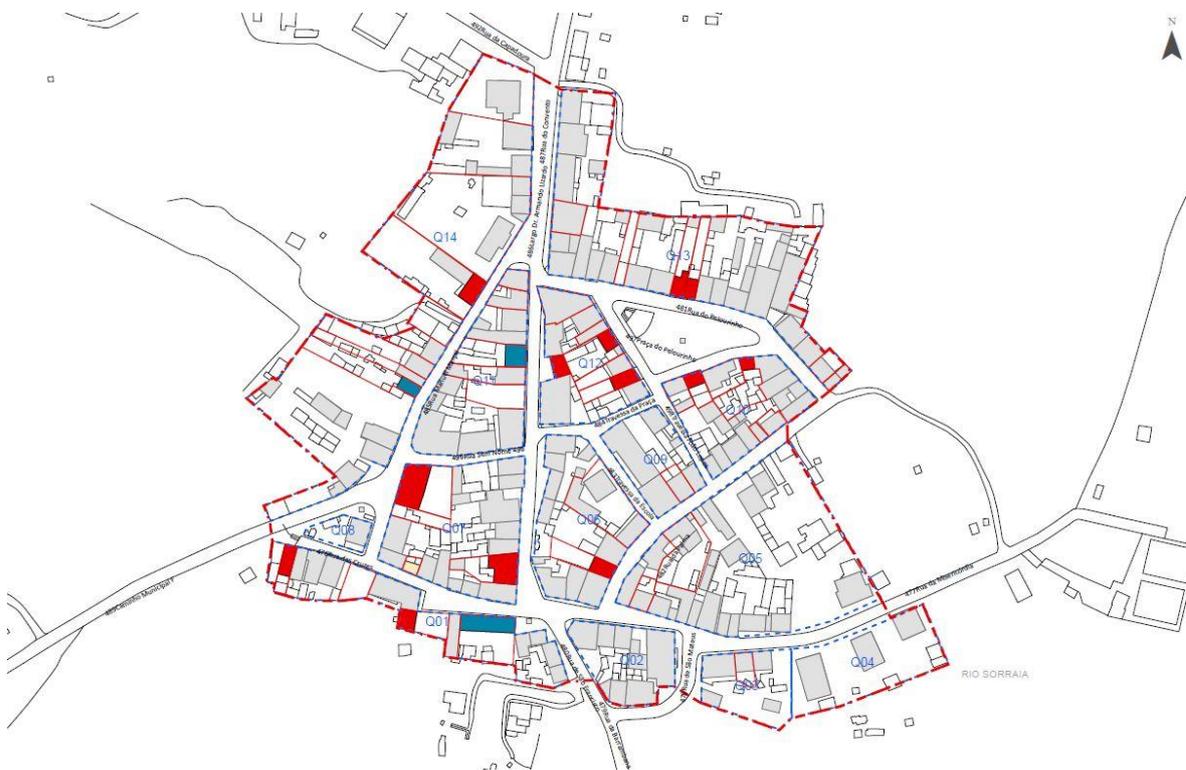
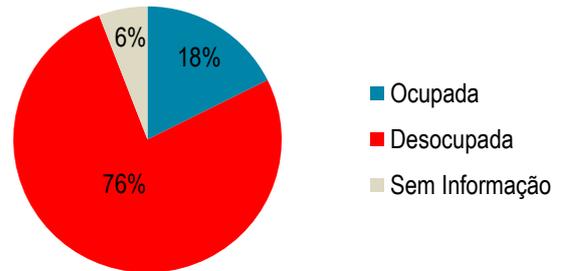


1409_A07_Q14_01

OCUPAÇÃO

Quanto à ocupação das 17 frações em mau e péssimo estado de conservação, estas encontram-se maioritariamente desocupadas (76%) e um número reduzido encontram-se ocupadas (13%), estando dispersas por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.

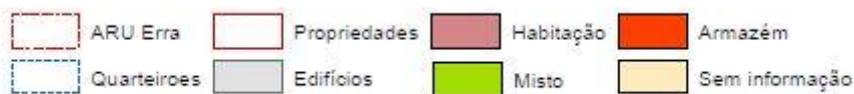
Ocupada	3	76%
Desocupada	13	18%
Sem Informação	1	6%
Total	17	100%



USOS

Quanto ao uso das 17 frações em mau/péssimo estado de conservação, estas são maioritariamente habitacionais (70%), com armazém/garagem a representarem o segundo uso de maior expressão (18%), um número reduzido são Misto e sem informação.

Habitação	12	70%
Armazém/garagem	3	18%
Misto (Habitação & Garagem)	1	6%
Sem informação	1	6%
Total	17	100%



05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO CONCELHO DE CORUCHE

Em termos de enquadramento regional na Lezíria do Tejo (NUT II), Coruche acomoda cerca de 8.1% da população residente na região da Lezíria.

À escala municipal, Coruche apresenta uma variação negativa de 6,5%, com uma diminuição de população entre 2001 e 2011, totalizando menos 1 388 residentes em 2011.

	População Residente 2001	População Residente 2011	Variação Líquida	Variação (%)
Lezíria do Tejo	240 832	247 453	+ 6 621	+ 3 %
Coruche	21 332	19 944	- 1 388	- 6,5 %

Quadro 20: População residente. Fonte: INE Censos 2001-2011

De acordo com os dados do INE, relativamente aos Censos de 2001 e 2011, para a freguesia da Erra em Coruche verificou-se uma diminuição em todas as categorias: população, famílias, alojamentos exceto da categoria de edifícios que registou um aumento em cerca de 56 novos edifícios, correspondendo a uma variação de 10%.

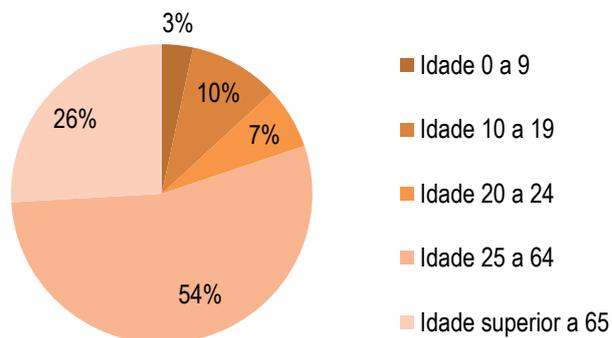
Freguesia de Erra	2001	2011	Variação Líquida	Variação (%)
População Residente	1129	1004	125	- 8,89 %
Famílias	447	425	-22	- 9,5 %
Alojamentos	628	611	-17	-9,7 %
Edifícios	544	600	+ 56	+ 1,1%

Várias temas. Fonte: INE Censos 2001-2011

IDADE DOS RESIDENTES

Relativamente à idade dos residentes, das subseções dos Censos de 2011 que integram a ARU da Erra, a maioria da população residente tem entre 25 e 64 anos (54%), o que corresponde à faixa etária que se encontra em idade ativa. É também relevante e significativa a percentagem de população de idade superior a 65 anos (26%). Os restantes grupos etários encontram-se distribuídos de forma equilibrada. Têm uma percentagem diminuída, que influenciará determinantemente o futuro da vila, caso continue em diminuição.

Idade 0 a 9	11	3%
Idade 10 a 19	32	10%
Idade 20 a 24	22	7%
Idade 25 a 64	178	54%
Idade superior a 65	85	26%
Total	328	100%

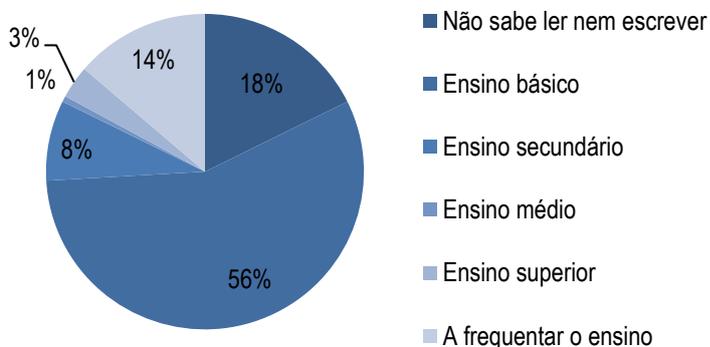


ESCOLARIDADE

Relativamente à escolaridade, os Censos de 2011 indicam que a maior percentagem dos residentes não tem a escolaridade obrigatória (56% ensino básico) e uma percentagem significativa não sabe ler nem escrever (18%) o que corresponde a idosos ou outras situações sociais carenciadas.

A percentagem de população que concluiu o ensino secundário é de 8%, e apenas 4% possui ensino médio o superior, revelando no geral uma fraca escolaridade. Atualmente 14% da população encontra-se a frequentar o ensino.

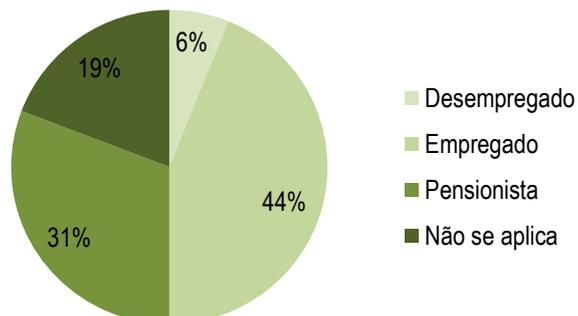
Não sabe ler nem escrever	58	18%
Ensino básico	185	56%
Ensino secundário	27	8%
Ensino médio	2	1%
Ensino superior	11	3%
A frequentar ensino	45	14%
Total	328	100%



MEIO DE VIDA

Relativamente ao meio de vida, os Censos de 2011 indicam que existe uma percentagem significativa de população de empregada (44%). A percentagem de pensionistas e reformados também é alta representando 31%. Apenas 6% está desempregado e os restantes 19% são dependentes.

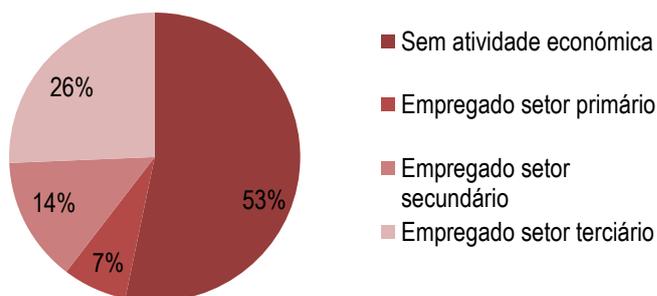
Desempregado/procura emprego	20	6%
Empregado	144	44%
Pensão reforma	101	31%
Não se aplica	63	19%
Total	429	100%



SETOR DE ATIVIDADE

Relativamente ao setor de atividade, os Censos de 2011 indicam que a população se concentra no terciário (26%) no extremo oposto surge o primário com uma minoria (7%) – dado pela mecanização da agricultura, que encaminhou a mão-de-obra para os restantes dois setores.

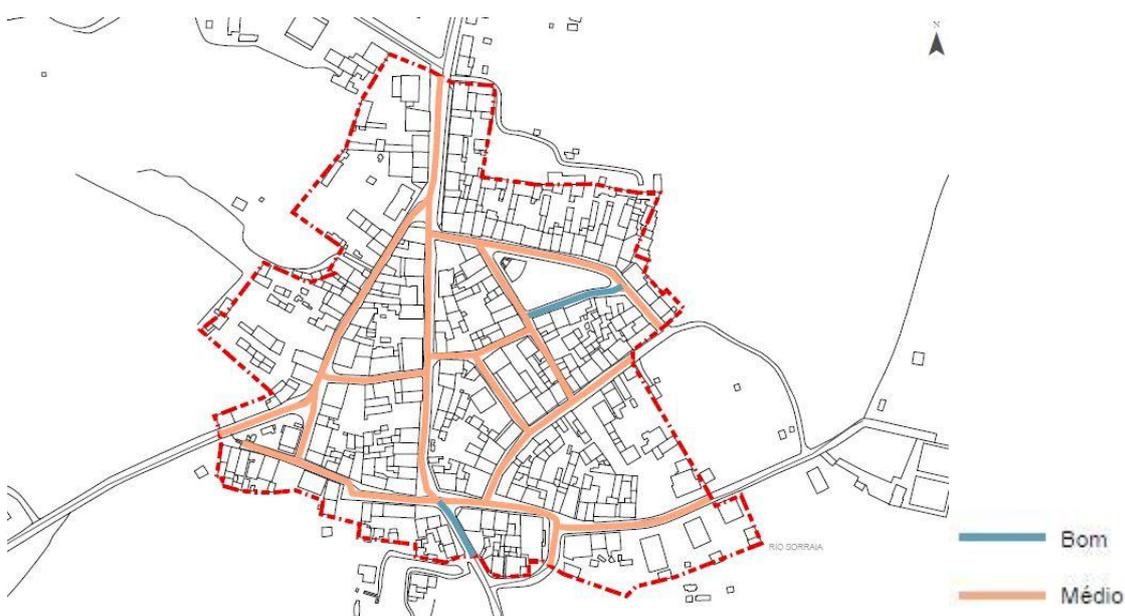
Sem atividade económica	164	53%
Empregado setor primário	22	7%
Empregado setor secundário	43	14%
Empregado setor terciário	79	26%
Total	308	100%

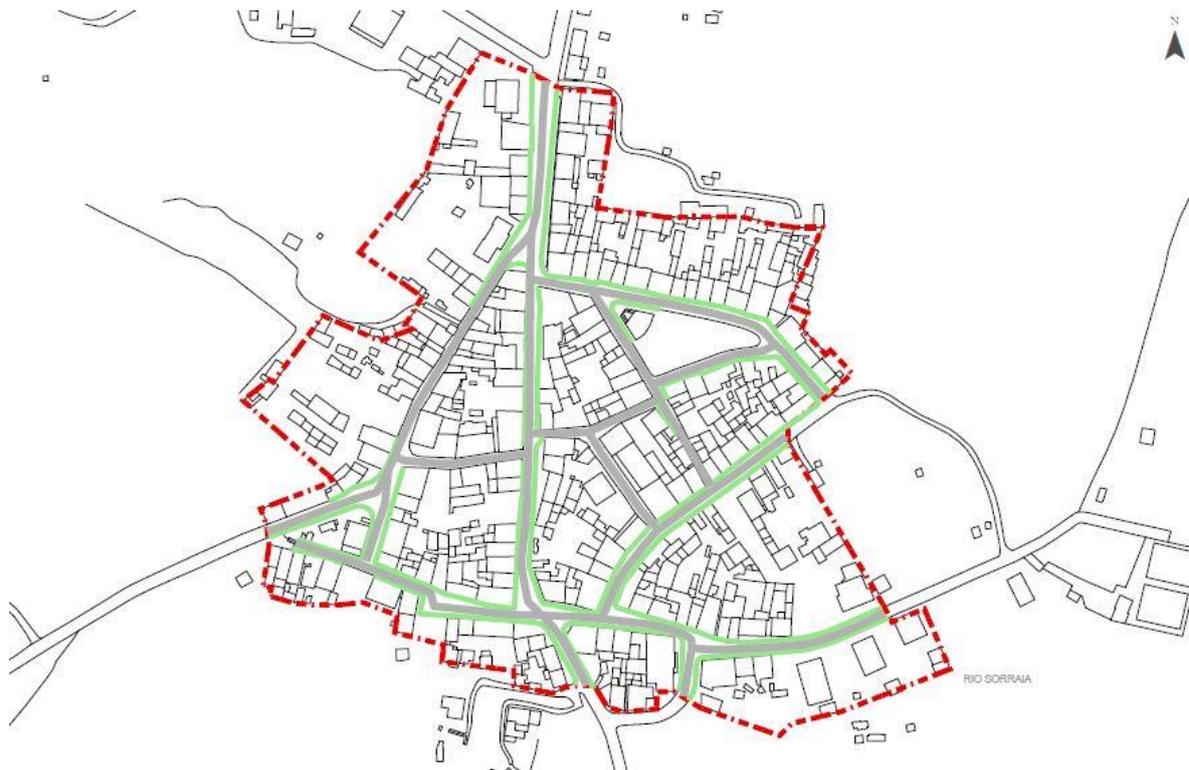


05.3 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE PAVIMENTO

Quanto ao estado de conservação do pavimento da ARU da Erra, este encontra-se maioritariamente médio estado de conservação, sejam os pavimentos em asfalto, sejam os passeios em blocos de betão, excetuando dois troços representados a azul na planta abaixo que estão em bom estado de conservação.





- Asfalto
- Blocos de Betão



Pavimento em bom estado de conservação



Pavimento em médio estado de conservação

06 | DIAGNÓSTICO

06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- ARU da Erra é constituída por malha urbana compacta, maioritariamente de edifícios de 1 e 2 pisos apenas e quase exclusivamente residenciais (97%).
- Número de edifícios em mau e péssimo estado de conservação: 17, correspondendo a cerca de 11% do total.
- 5 Edifícios em risco de segurança.
- 5 Prédios (propriedades) são terrenos sem construção, tendo sido alvo de demolição.
- Percentagem significativa de alojamentos vagos: 18%.
- Uso tendencialmente habitacional: 97% em exclusivo, pouca penetração de comércio, serviços e outros usos.
- Mercado de arrendamento pouco ativo com 8% de frações, inferior à média nacional (20%) e refletem um sinal de reduzida dinâmica imobiliária.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- Variação negativa entre 2001 e 2011, verificou-se uma diminuição das categorias: população, famílias e alojamentos.
- Variação positiva de número dos edifícios em cerca de 10%.
- 54% da população encontra-se em idade ativa (25-64), 34% se encontra empregado e 23% de população sénior, com 26% de pensionistas (maior de 65 anos).
- 8% da população têm o ensino obrigatório (até ao 12º ano) e 3% têm ensino superior.
- Maioria da população trabalha no sector terciário 36%, o sector secundário emprega 14% e o primário emprega 7%.

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- O estado de conservação do pavimento é maioritariamente médio, a necessitar de obras de melhoria.
- Mobiliário urbano suficiente, excetuando papeleiras.
- Verifica-se que a população tem um afeto pelo espaço público, personalizando diversos pontos com arranjos florais, mantendo as ruas limpas;
- Estacionamento desordenado por toda a vila.

06.2 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGTHS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
Município dispõe de ativos imoveis no interior da ARU (jardim de infância e núcleo museológico)	ARU maioritariamente residencial, sem atividade económica significativa, totalmente dependente da Vila de Coruche, sem dinâmica empresarial.
Politica de regeneração urbana	Progressivo abandono de edifícios que leva a estados de ruína e descaracterização da envolvente, assim como elevado número de terrenos vazios.
População ativa está empregada.	Envelhecimento generalizado da população.
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	THREATS / AMEAÇAS
Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação, para serem alocados para a área do turismo rural (agroturismo) ou setor empresarial agrícola.	Dificuldades económicas e escassez de emprego poderão levar a população jovem a sair da Vila Nova da Erra.
Áreas desafogadas para instalação de espaço público de qualidade	Isolamento da Vila em termos territoriais

PARTE III

07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O município de Coruche optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

A opção estratégica da área de reabilitação da ARU da ERRA assenta na requalificação de edificado (edifícios com história e importância cultural para a freguesia) e do espaço público.

07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

Ao nível do espaço público, indicam-se as seguintes intervenções:

- Reabilitação Largo do Pelourinho;

Ao nível do edificado público, indicam-se as seguintes intervenções:

- Reabilitação do Jardim de Infância da Erra;
- Reabilitação de edifício Núcleo Museológico de Vila Nova da Erra;

07.3 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A **cada 5 anos**, a câmara municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana da Erra terá um **modelo de gestão misto**:

- a) por iniciativa pública – Município de Coruche;
- b) por iniciativa de particulares.

07.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação (art.º 71 EBF)
	Isenção de 3 anos após reabilitação (art.º 45 EBF)
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação (art.º 71 EBF)
	Isenção na 1.ª transmissão desde que inicie obras em 3 anos (art.º 45 EBF)
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

ARTIGO 71.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Incentivos à reabilitação urbana

1 - Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

3 - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

5 - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

6 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

7 - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

8 - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração 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'.

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos no n.º 1 que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.

16 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.

17 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

18 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.

19 - As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

20 - Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

21 - São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.

22 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a) 'Ações 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 frações, 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;
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas

urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;

- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

23 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na Ação de reabilitação.

24 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I. P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis.

25 - Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística (ACRRU), não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior.

ARTIGO 45.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

2 - Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

3 - Para o efeito do disposto nos números anteriores, entende-se por reabilitação urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística,

sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

4 - Os benefícios referidos nos n.os 1 e 2 não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

5 - As isenções previstas nos n.os 1 e 2 ficam dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no n.º 3. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

6 - A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento referido no número anterior, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

CÓDIGO DE IVA

LISTA I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)

2.24 - As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)

2.25 - As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de

habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

2.26 - As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade.

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

DEFINIÇÕES

'Ações 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 frações, 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]

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 artigo 71º 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).



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____ | _____
código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
 Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
 Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
 Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _ _	N.º de unidades do edifício _ _	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade _ _	Uso da unidade

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Cabilharía e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de tóxo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Cabilharía e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharía e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações _____ (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis _____ (b)

Índice de anomalias _____ (a/b)

Exemplo: Na vistoria inicial é atribuído o **nível 3 – médio**, a pós a intervenção de reabilitação terá de subir para o **nível 5 – excelente**.

Caso isso não aconteça, terá de subir pelo menos **um nível**, para o **4 - bom** e conseguir **outro nível** pela avaliação funcional e de desempenho.

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 aspetos 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/fração 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;

TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Para a atribuição dos benefícios fiscais dever-se-á ter em consideração um conceito amplo de reabilitação urbana, conforme referido no preâmbulo do DL 307/2009 “Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar”.

Considerando este conceito amplo de reabilitação urbana, os edifícios a construir nos “vazios urbanos” e os edifícios a construir após demolição total, poderão beneficiar dos benefícios fiscais definidos no PERU.

Assim, as intervenções urbanísticas a beneficiar deverão:

- 1 – Contribuir para os objetivos definidos no PERU, aprovado pela Assembleia Municipal;
- 2 – As operações urbanísticas deverão resultar no preenchimento de espaços vazios, ou seja, devem resultar no fecho da malha urbana existente;
- 3 – As operações urbanísticas devem preferencialmente manter as características do(s) edifício(s) existentes antes da demolição, devendo em caso de alterações cumprir o definido em regulamento específico para efeitos de obtenção de benefícios fiscais.

07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

1 | LARGO DO PELOURINHO

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Largo do Pelourinho

Objetivo: O Largo existente situado no núcleo central da Vila da Erra, onde se realizam várias iniciativas de índole cultural, encontra-se descaracterizado e sem apresentação/enquadramento paisagístico. Ao longo dos anos tem sido sujeito a intervenções pontuais, com a introdução de um palco que foi demolido recentemente. No entanto o Largo continua deficiente, necessitando de uma reabilitação geral e integrada.

Os objetivos para a reabilitação do largo são:

- Nova estruturação do espaço com a criação de um espaço multifuncional;
- Adequação funcional;
- Articulação do largo do pelourinho com as frentes edificadas;
- Adaptação formal ao contexto social e cultural da atualidade;
- Afirmar a centralidade do Largo e a sua função enquanto espaço verde de recreio e lazer;
- Potenciar a sua dimensão cultural e recreativa.

Prevêm-se os seguintes trabalhos:

- Demolição dos elementos descaracterizadores atualmente existente, nomeadamente, dos canteiros, dos lancis, dos pavimentos, da iluminação pública e do mobiliário urbano, etc;
- Requalificação de lancis, pavimentos, dos espaços verdes, áreas ajardinadas;
- Instalação de mobiliário urbano e iluminação adequada.
- Remodelação do Palco, plateia, anfiteatro
- Pré-instalação de pontos de infra-estrutura para implantação de quiosques/expositores/stands;
- Pré-instalação de infra-estrutura para instalações sanitárias.



Área de intervenção: 2.360 m²

: 401.200,00 € + IVA (valor de referencia a 170€/m²)

Ano de implementação: 2019-20

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche.

2 | CENTRO ESCOLAR DA ERRA

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Ruas do Convento

Objetivo: Criação de um centro escolar na Erra no atual jardim de infância.

Prevê-se os seguintes trabalhos:

- Ampliação do edifício para adaptação às necessidades da instalação do centro escolar;
- Reabilitação da fachada e Cobertura do edifício existente;
- Substituição de caixilharias para melhoria do conforto térmico;
- Espaço exterior – implementação de zonas de sombreamento no recreio;
- Espaço interior – Verificação de patologias e necessidades para desenvolvimento de projeto adequado.



Estimativa orçamental: 414.000,00 € + IVA (estimando uma área de intervenção de 553 m² e um valor de 750€/m²)

Ano de implementação: 2019-2020

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche, Fundos Comunitários/Nacionais, Portugal 2020, entre outros (se adequado/disponível).

3 | REABILITAÇÃO DO NÚCLEO MUSEOLÓGICO DA VILA NOVA DA ERRA

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Largo do Pelourinho

Objetivo: Reabilitação profunda do edifício e transformação no núcleo museológico da Vila Nova da Erra, que se traduz na reabilitação de uma casa tradicional e transformação em museu onde se poderá visitar e experienciar as vivências quotidianas da população nas diferentes épocas.



Área de lote: 152,3 m²

Área Bruta de Construção: 152,00 m² (Considerando ABC de ½ Lote)

Estimativa orçamental: 121,600,00 € + IVA (considerando o valor de referencia da reabilitação a 800€/m²)

Ano de implementação: 2019-2020

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche

07.7 OUTROS PROJETOS

4 | PROLONGAMENTO DA CICLOVIA – MONTE VELHO/ERRA

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Estrada monte velho - Erra

Objetivo: Aproximar a Erra ao Centro da Vila de Coruche através de um percurso pedonal ciclável.

Finalização da ciclovia entre o troço Montes velhos e a entrada na Vila da Erra.



Área de intervenção: 4.000 m lineares (corresponde a 8 000 m² considerando um perfil de 2m)

Estimativa orçamental: 320.000,00 € + IVA (se considerarmos o preço a 40€/m²)

Nota: O valor base indicado é meramente indicativo e foi calculado através da média ponderada de no âmbito das redes intermunicipal ciclável desenvolvidas na CIMLT. Inclui base, sub-base e revestimento betuminoso com lancil.

Ano de implementação: 2018-2019

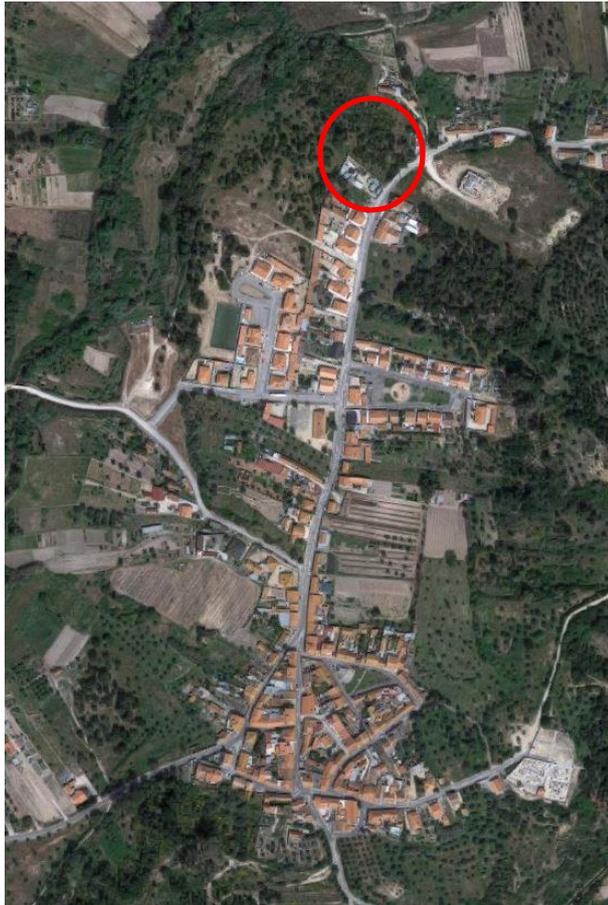
Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche

5 | CRIAÇÃO DE ÁREA DE RECREIO E LAZER

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Estrada monte velho - Erra

Objetivo: Criação de um Loteamento com zona de recreio e lazer



Área de intervenção: 32.875,00 m²

Estimativa orçamental: 500.000,00 € + IVA

Ano de implementação: 2020-2021

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche

07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infraestruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afetam 376 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objetivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objetivos fixados.

FINANCIAMENTO MUNICIPAL

De momento os montantes a afetar para realizar a operacionalização do Programa estratégico de Reabilitação Urbana da Vila Nova da Erra estão distribuídos nas rúbricas:

- Requalificação do Largo do Pelourinho - 2 242 2017 11 6
- Núcleo Museológico - 2 251 2018 22 1

FUNDO JESSICA

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da CE- Comissão Europeia, do BEI- Banco Europeu de Investimentos e do CEB - *Council of Europe Development Bank*, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações dotado de 130 milhões de euros, 100 milhões de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;

- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado) ;
- Financiamento alocado até 2013 e utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

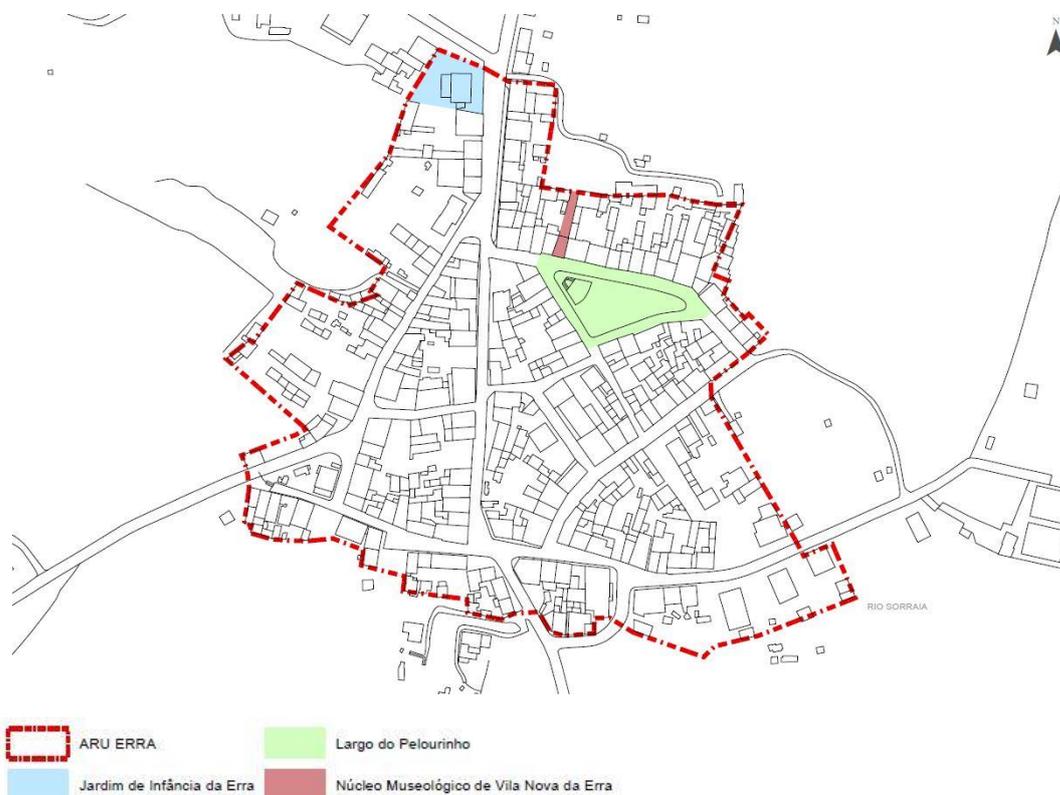
São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data das candidaturas, qual o tipo de apoio e destinatário a beneficiar.

07.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

	Projetos	Promotor	Usos	Orçamento	Ano	Fonte Financiamento
PÚBLICO ARU	Reabilitação do Largo do Pelourinho	Município Coruche	Espaço público	401.200,00 € + IVA	2019/20	Financiamento Municipal
	Centro escolar da ERRA	Município Coruche	Edifício	414.000,00 € + IVA	2019-20	Financiamento Municipal /Nacional/ Comunitário e/ou outros
	Reabilitação Núcleo Museológico de Vila Nova da Erra	Município Coruche	Edifício	121.600,00 € + IVA	2019-20	Financiamento Municipal /Nacional/ Comunitário, FEE e/ou outros
	SUB TOTAL			936.800,00 € + IVA		



07.9 ENTIDADE GESTORA

O **município de Coruche** assumirá as funções de entidade gestora da ARU da Vila Nova da Erra, fazendo uso de todas as competências ao seu dispôr, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o **município de Coruche** irá dispor, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, mantém o **município de Coruche**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova da Erra, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação,

- aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
 - c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
 - d) Cobrança de taxas;
 - e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

GLOSSÁRIO

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que **durante um ano se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

ANEXOS

Anexo 1 | Peças Escritas - Base de Dados

Anexo 2 | Peças Desenhadas - Plantas