PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO NOVO

Agosto 2019

ÌNDICE

ÌNDICE 2
PARTE I 3
01 | INTRODUÇÃO 3
02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO BAIRRO NOVO 8
03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO 12
04 | METODOLOGIA DE TRABALHO 15
PARTE II 16
05 | LEVANTAMENTO 16
05.1 EDIFICADO 16
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL 29
05.3 ESPAÇO PÚBLICO 32
06 | DIAGNÓSTICO 33
06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO 33
PARTE III 34
07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO 34
07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS 34
07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO 34
7.3 PRAZO DE EXECUÇÃO 35
07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU 35
07.5 APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS 35
07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO 41
07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO 47
07.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO 49
GLOSSÁRIO 51

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU DO BAIRRO NOVO 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 aprazibilidade 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 aprazibilidade 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 o bairro novo.

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 e o novo Instrumento financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas 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 info acessibilidade 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

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**, com Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado por unanimidade em Assembleia Municipal a 24 de fevereiro de 2017, e entrada em vigor com publicação nº95 do Diário da República, 2ª série a 17 de maio de 2017.

- Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Alegre, Avenida do Sorraia e Avenida do Castelo**, com Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado por unanimidade em Assembleia Municipal a 24 de fevereiro de 2017, e entrada em vigor com publicação nº95 do Diário da República, 2ª série a 17 de maio de 2017.

- Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Novo,** aprovada a Delimitação a 26 de Abril de 2019, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 27 de junho de 2019 Aviso nº10621/2019.

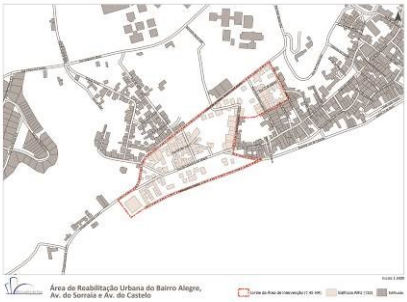
- Área de Reabilitação Urbana do **Núcleo Antigo do Couço**, com Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado por unanimidade em Assembleia Municipal a 24 de fevereiro de 2017, e entrada em vigor com publicação nº95 do Diário da República, 2ª série a 17 de maio de 2017.

- Área de Reabilitação Urbana da **Vila Nova da Erra**, com Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aprovado por unanimidade em Assembleia Municipal a 27 de Abril de 2018, e entrada em vigor com publicação em do Diário da República, 2ª série, nº23 a 1 de Fevereiro de 2019.

- Área de Reabilitação Urbana da **Avenida 5 de Outubro,** aprovada a Delimitação a a 28 de setembro de 2018, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 31 de janeiro de 2019 aviso nº1769/2019.

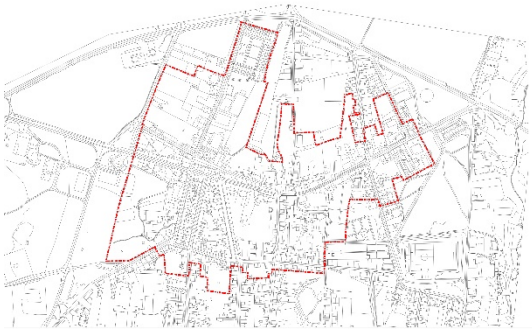
- Área de Reabilitação Urbana de **Santo Antonino Norte,** aprovada a Delimitação a 26 de Abril de 2019, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 27 de junho de 2019 Aviso nº10622/2019.

Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Coruche

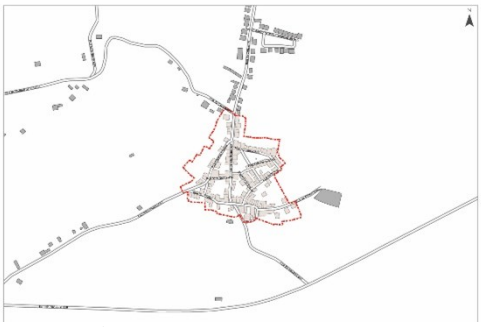


Área de Reabilitação Urbana do Bairro Alegre, Av. do Sorraia e Av. do Castelo

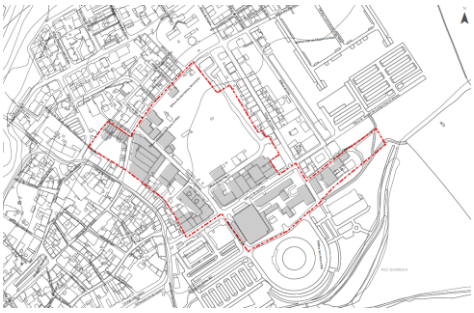
Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo



Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo do Couço



Área de Reabilitação Urbana da Erra



Área de Reabilitação Urbana da Rua 5 de Outubro

Área de Reabilitação Urbana de Santo Antonino Norte

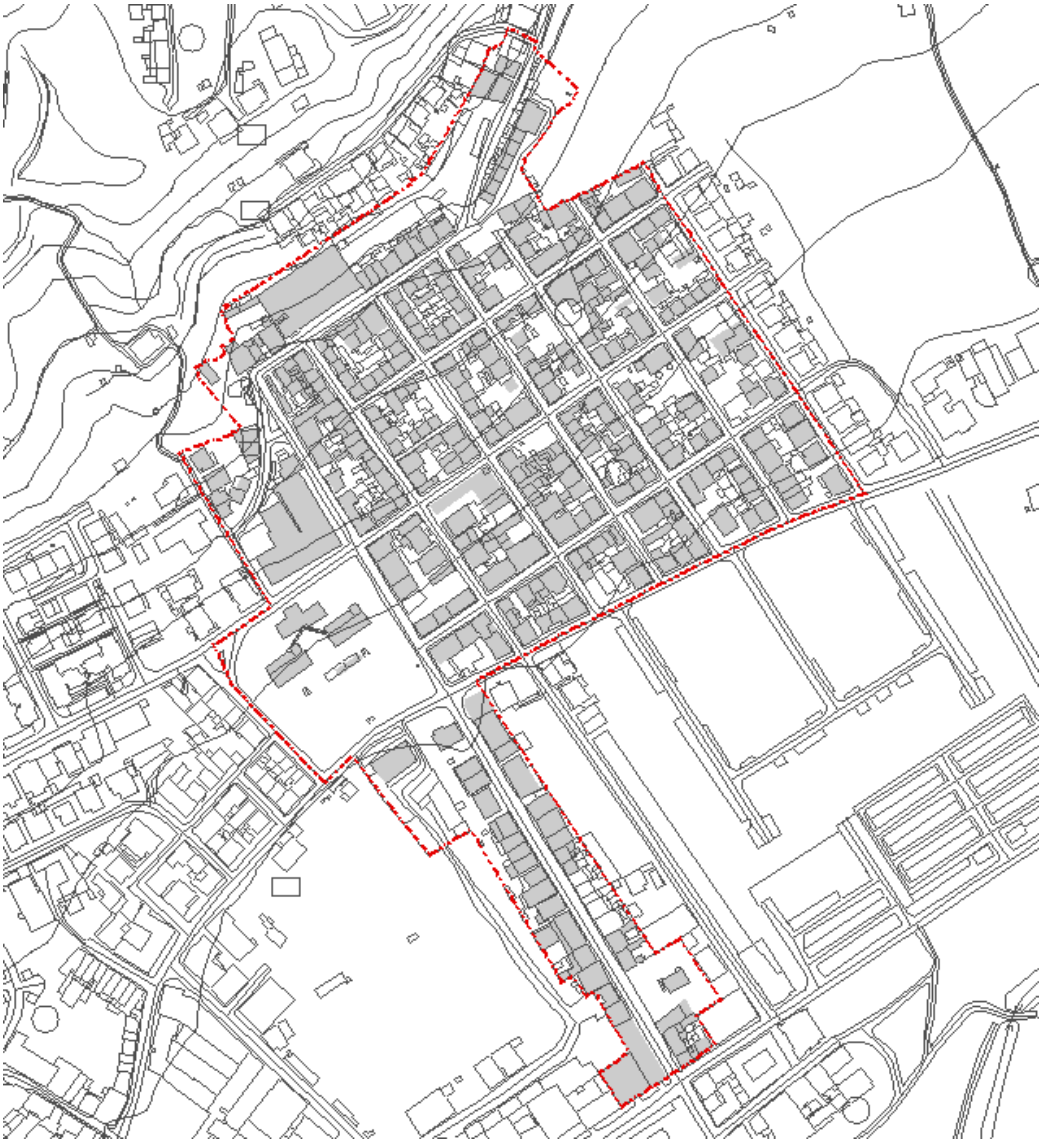
02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO BAIRRO NOVO

LOCALIZAÇÃO

O concelho de Coruche pertence ao distrito de Santarém está limitado por nove concelhos (Arraiolos, Mora, Ponte de Sor, Chamusca, Almeirim, Salvaterra de Magos, Benavente, Montijo e Montemor-o-Novo). Situado na margem sul do rio Tejo, numa zona de transição a caminho do Alentejo, ocupa uma área de 1.120,2 km^2, o que o torna o maior concelho do distrito de Santarém.

A ARU do Bairro Novo de Coruche abrange o loteamento do início dos anos 40 que se desenvolveu como área de expansão residencial de Coruche a nascente do Centro histórico. Com uma área de 9,06 hectares, é delimitada a Norte pela Rua Riba Falcão (incluindo os edifícios a Norte da Rua), a nascente pela Rua do Príncipe, (excluindo os edifícios a nascente da Rua) a sul pela Rua dos Bombeiros municipais (excluindo os edifícios a sul da mesma Rua) e a poente delimitada pelo Jardim João de Deus. Inclui também a Rua do Couço até ao cruzamento com a Rua Dr. Virgílio de Campos Pais do Amaral. Está delimitada consoante Planta de delimitação, apresentada abaixo.

Ortofotomapa de enquadramento e localização (Fonte: GoogleEarth)



Planta de delimitação da ARU do Bairro Novo

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O Bairro Novo corresponde à primeira área de crescimento da malha urbana da vila de Coruche devidamente planificada para expansão residencial a nascente do Centro Histórico.

Desenvolvido durante os anos 30 e 40 do século XX, o loteamento apresenta uma estrutura ortogonal com pequenos lotes fundamentalmente para habitação, sendo as construções igualmente de pequena dimensão e de acordo com a arquitetura popular da época.

O conjunto foi ganhando forma ao longo de décadas, com os privados a assegurar a edificação residencial e o município a execução dos espaços públicos, como por exemplo a pavimentação da Rua N.º 6 (atual Rua de Angola) efetuada nos anos 50 pelo valor de 125.891$00.

Logo na fase inicial do seu desenvolvimento, foi atribuído o nome "Bairro Capitão Luiz Alberto d'Oliveira" pela Comissão Administrativa da Câmara Municipal – Sessão Pública de 23 de março de 1932, presidida por João Lopes de Carvalho Júnior. No processo pós-25 de Abril essa designação foi eliminada passando o bairro apenas a ser conhecido como Bairro Novo e o jardim público como Jardim João de Deus.

A toponímia remete em grande parte para o processo colonial pois a muitas das ruas foram atribuídos nomes das colónia ultramarinas: Rua de Angola; Rua de Moçambique; Rua de Goa; Rua de Damão; Rua de Diu; Rua de Macau; Rua de Timor; Rua da Guiné; Rua de São Tomé; Rua do Príncipe. A estas juntam-se ainda a Rua da Beneficência; Rua de São José; Rua de Portimão; Rua de Montemor-o-Novo; Rua de Almeirim; Rua Barbosa do Bocage; Rua dos Bombeiros Municipais; e a Rua Joaquim Inácio de Almeida Rosado.

Os edifícios institucionais como as Escolas Primárias de Coruche, com a Cantina Escolar, e a Guarda Nacional Republicana, juntamente com o jardim público e a Liga de Panificadores Reunidos de Coruche, Lda., cuja chaminé se destaca no casario, marcam grandemente todo o imaginário que os coruchenses associam ao bairro.

Com vivencias e identidade muito próprias, nomeadamente pela dinâmica que as crianças e os jovens emprestavam às ruas do bairro, quer pela própria existência das escolas primárias, quer pelas brincadeiras de rua e atividades de grande entusiasmo comunitário como eram a celebração dos santos populares com as fogueiras e os bailaricos ou o *entrudo*, liderado pela mítica figura do pândego "Mário Padeiro", com a queima do compadre e da comadre e o "enterro do galo", o Bairro Novo conheceu décadas de grande prosperidade com uma forte presença humana e um conjunto assinalável de casas de comércio.

Carecendo ainda de maior aprofundamento, deixamos entretanto aqui algumas referências de comércios locais que foram abrindo e fechando portas:

- Panificadora de Coruche, com fabrico, padaria e supermercado;
- Duas padarias da Panificadora;
- Pastelaria de José Cruz;
- Salsicharia do Pena ;
- Café "O Alentejano" (no local da salsicharia);
- Café do Anelmo;
- Café/padaria do Mário Padeiro;
- Café do Tabacão;
- Taberna do Caracol;
- Adega do Jorge Eugénio;
- Materiais de construção Suspiro;
- Mercearia da família Rio(?);
- Mercearia do Galinha;
- Barbearia do Páscoa; Depois do António Carvalho.

Uma referencia ainda para a atividade desportiva associada a este bairro coruchense, lembrando que a nascente do mesmo existiu um dos primeiros campos de futebol diretamente ligados ao crescimento do Grupo Desportivo "O Coruchense" fundado em 1948 e que, já na década de oitenta do século XX, pela existência do pequeno ringue desportivo nas escolas primárias, foi no Bairro Novo que germinou e depois se fundou oficialmente a equipa de hóquei em patins "Os Corujas" - Ginásio Clube de Coruche (1986).

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.º32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU do Bairro Novo 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

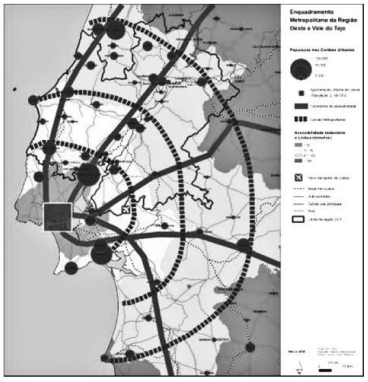
Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 06 de agosto de 2009, retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 02 de outubro.

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.



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 Bairro Novo está integrada integralmente dentro da classe de espaço de aglomerado Urbano, conforme descrito no Artigo 52.º do PDM.

CONDICIONANTES

A ARU de Bairro Novo é classificada como "*Outras áreas urbanas com valor cultural, conforme descrito no art.º 22º do PDM*".

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

Área de Reabilitação Urbana do **Bairro Novo,** aprovada a Delimitação a 26 de Abril de 2019, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 27 de junho de 2019 Aviso nº10621/2019.

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. No entanto todo o processo de levantamento já estava a ser desenvolvido anteriormente e que passamos a esclarecer:

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu durante o mês de Maio e Dezembro de 2018 foi executado 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 Arcgis/Quantumgis onde está concentrada toda a informação, no entanto, esta encontra-se subdividida em 2 níveis: propriedade edifício.

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Durante o mês de Janeiro a Março de 2019, 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.

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.

PARTE II

05 | LEVANTAMENTO

05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA URBANA

A ARU do Bairro Novo de Coruche remata a área a nascente da Vila de Coruche e possui um conjunto arquitetónico coeso e homogéneo. A malha urbana é ortogonal e apresenta lotes de pequena dimensão com áreas de logradouro reduzidas. Possui predominantemente a função habitacional, sobretudo moradias unifamiliares e é caraterizada por uma arquitetura popular com áreas interiores funcionais muito reduzidas, próprias das habitações da altura.

Figura 1 – Edifício Tipo primitivo do Bairro Novo

Figura 2 - Edifício Tipo primitivo do Bairro Novo

Figura 3 - Edifício do Bairro Novo recuperado, com ligeiras alterações

A ARU do Bairro Novo possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso, não havendo cérceas superiores a dois pisos salvo raras exceções. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.

Figura 1 – Edifício primitivo do loteamento em mau estado de conservação

Figura 2 - Edifício primitivo do loteamento em mau estado de conservação

Figura 3 - Edifício do Bairro Novo degradado

Figura 1 – Edifício Dissonante

Figura 2 - Edifício Dissonante

Figura 3 - Edifício Dissonante

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo a sua imagem.

Relativamente a Equipamentos coletivos e espaços urbanos verdes, a ARU do Bairro Novo contém a poente o Jardim João de Deus, um espaço público de recreio e lazer que serve de ponto de charneira com a restante vila, o edifício da Polícia / GNR e a escola do ensino básico/1º Ciclo.

A área proposta é notoriamente habitacional, não existindo comércio, serviços, derivado sobretudo ao facto destes se localizarem nas proximidades. A própria proximidade ao centro histórico de Coruche condiciona a criação destes usos, tornando a ARU do Bairro Novo muito pouco dinâmica.

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 PUBLICO

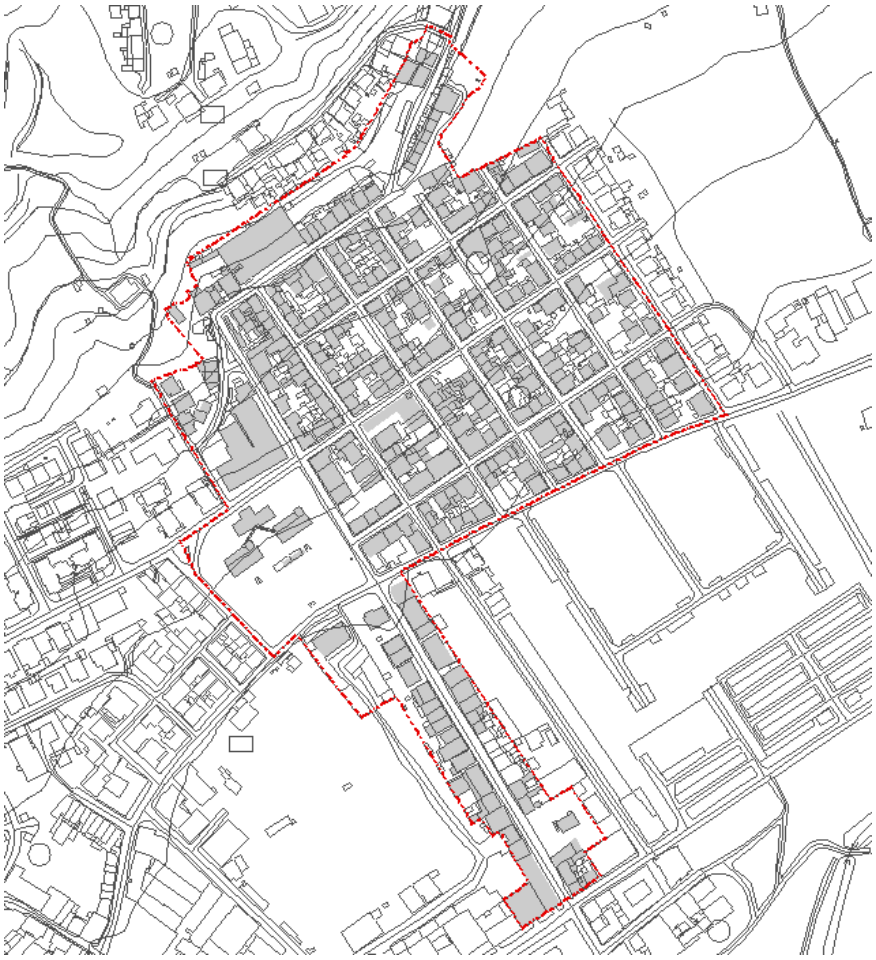
- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente para correta utilização do peão;

- 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;

Figura 1 – espaço demolido actualmente sem função

Figura 2 – Estacionamento ao longo da via

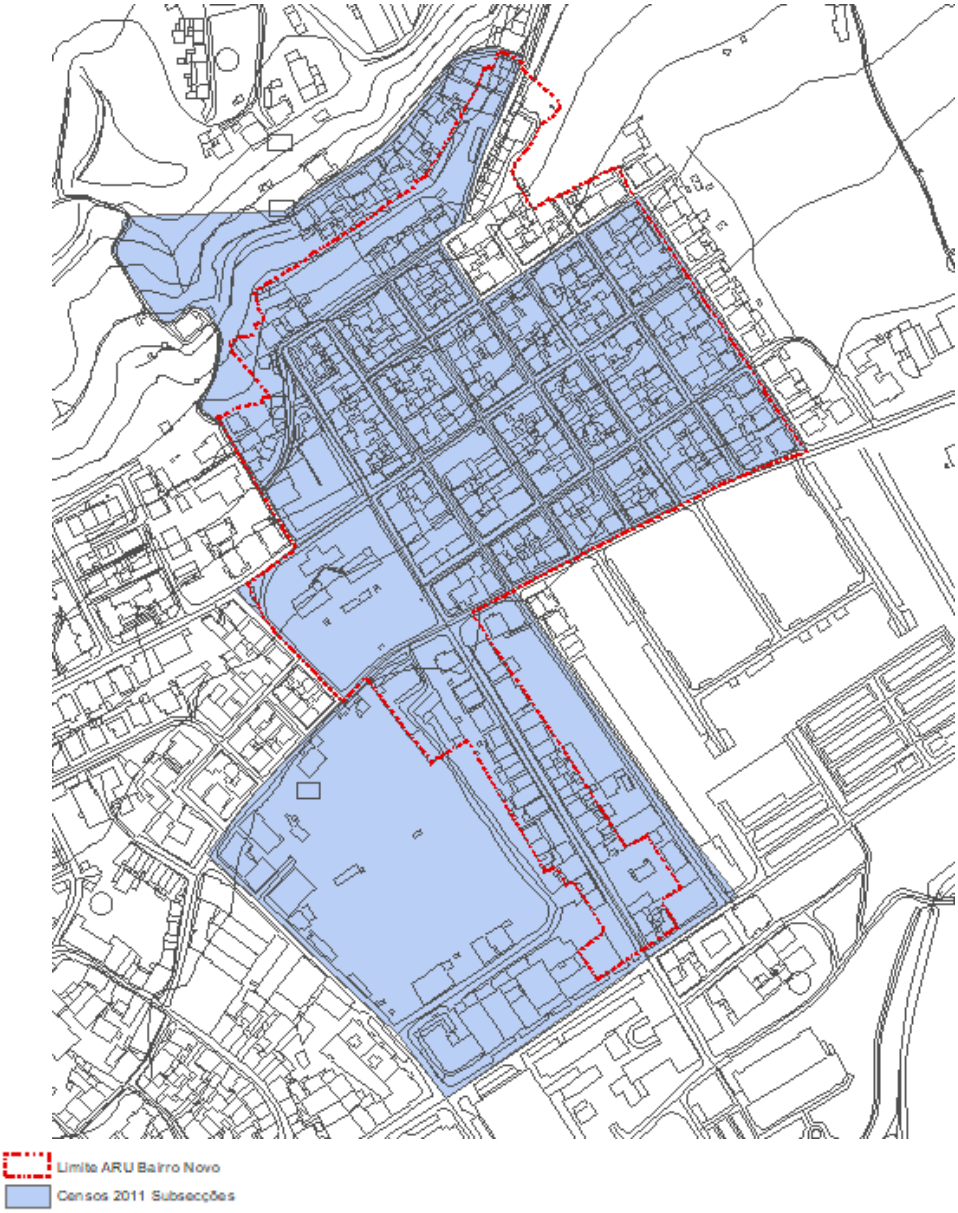
Figura 3 – Largura de Passeios insuficiente



Planta Geral da ARU do Bairro Novo- Delimitação de Quarteirões

CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADE / EDIFÍCIOS – CENSOS 2011

A Área de Reabilitação Urbana do Bairro Novo possui **9,065 Ha**, é composta maioritariamente por lotes/Propriedades habitacionais com área de logradouro associada, mas também construções anexas de armazéns, adegas e garagens. Para um retrato mais detalhado do edificado recorreu-se aos dados das subseções dos censos de 2011, correspondente à ARU de Bairro Novo, com um total de 308 edifícios, cuja sobreposição de subsecções e ARU se anexa para referência.

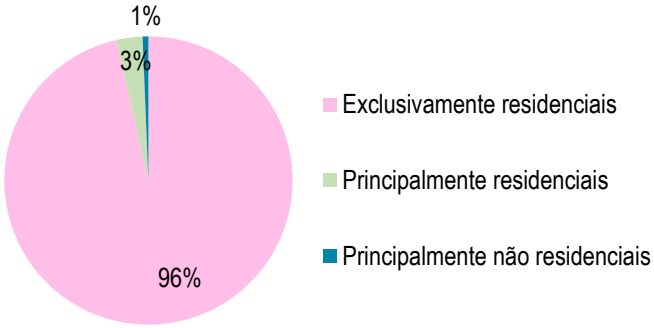


Planta Geral de Sobreposição da AR U do Bairro Novo e subsecções dos censos 2011

TIPO DE USO

Pode referir-se que os edifícios exclusivamente residenciais correspondem a uma percentagem muito elevada (96%), evidenciado uma presença insignificante de comércio e serviços na presente ARU. Verifica-se que o Bairro Novo é uma vila maioritariamente habitacional onde existem movimentos pendulares diários dos residentes ativos.

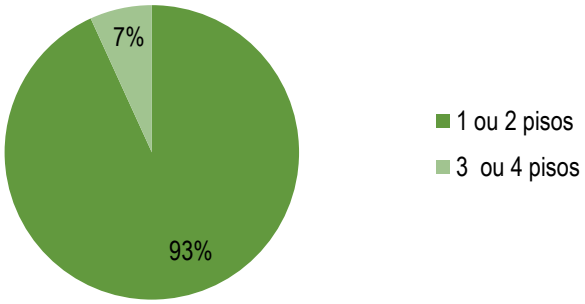
Exclusivamente residenciais	297	96%
Principalmente residenciais	9	3%
Principalmente não residenciais	2	1%
Total	308	100%



NÚMERO DE PISOS

Na ARU do Bairro Novo a maioria dos edifícios possuem entre 1 e 2 pisos cerca de 287 edifícios representando uma percentagem de 93%. Os edifícios com 3 e 4 pisos a percentagem é reduzida de cerca de 7% com 21 edifícios com 3 ou 4 pisos.

1 ou 2 pisos	287	93%
3 ou 4 pisos	21	7%
Total	308	100%

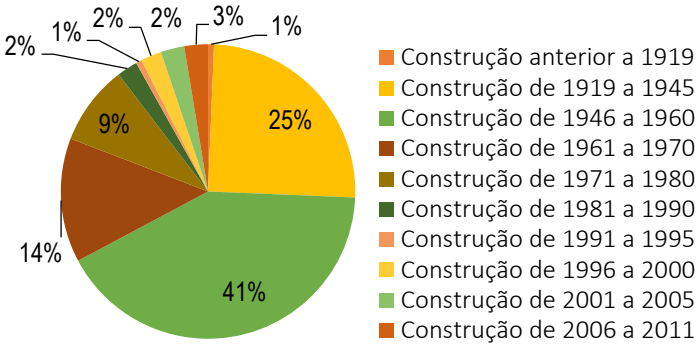


Da análise dos dados dos dois gráficos anteriores verifica-se estarmos em presença de um modelo predominantemente de habitação unifamiliar. O diminuto número de atividades relacionadas com o comércio e os serviços faz assim com que o Bairro Novo se constitua essencialmente como dormitório.

DATA DE CONSTRUÇÃO

Verifica-se na presente ARU que a época de construção entre 1946 a 1960 com 41% é a maior fatia e que em seguida se encontra a Construção de 1919 a 1945 com uma percentagem de 25%. Com aproximadamente as mesmas percentagens nomeadamente Construção de 1961 a 1970 com 14%, Construção de 1971 a 1980 com 9%. As restantes representam valores residuais irrelevantes com 1%, 2%. e 3%.

Construção anterior a 1919	2	1%
Construção de 1919 a 1945	77	25%
Construção de 1946 a 1960	128	41%
Construção de 1961 a 1970	42	14%
Construção de 1971 a 1980	27	9%
Construção de 1981 a 1990	7	2%
Construção de 1991 a 1995	2	1%
Construção de 1996 a 2000	7	2%
Construção de 2001 a 2005	8	2%
Construção de 2006 a 2011	8	3%
Total	308	100%

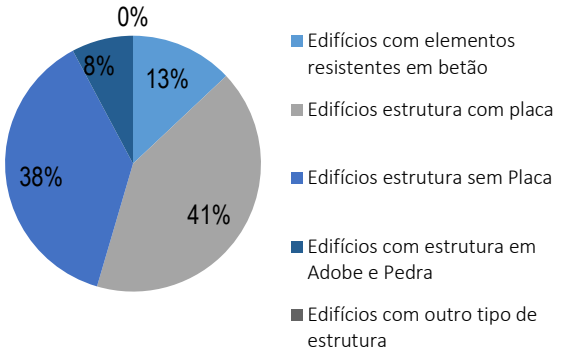


TIPO DE ESTRUTURA

Pode referir-se que os tipos de estrutura mais comuns são as estruturas com elementos resistentes em betão e edifícios com estrutura com placa com uma percentagem global de 54%. Estas estruturas em betão correspondem ao período de desenvolvimento da construção do Bairro Novo.

As situações menos frequentes dizem respeito a edificações mais antigas em adobe e pedra com 8% e edifícios sem placa que apresentam uma percentagem de 38% perfazendo um somatório de 46%.

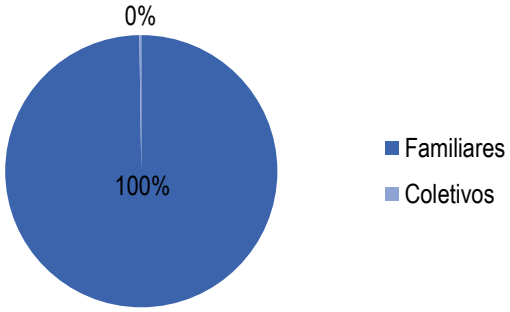
Edifícios com elementos resistentes em betão	40	19%
Edifícios estrutura com placa	128	44%
Edifícios estrutura sem Placa	116	29%
Edifícios com estrutura em Adobe e Pedra	24	8%
Edifícios com outro tipo de estrutura	0	0%
Total	308	100%



TIPO DE ALOJAMENTOS

Verifica-se a existência de apenas um alojamento coletivo no Bairro Novo, sendo a totalidade dos restantes, alojamentos, familiares.

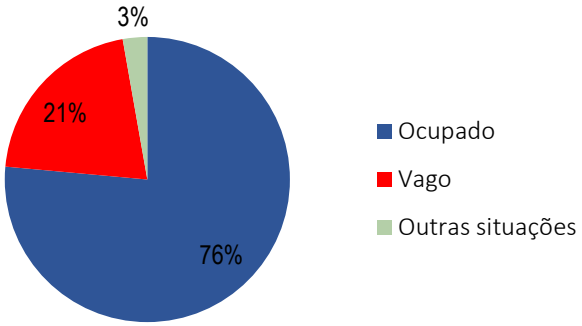
Familiares	442	100%
Coletivos	1	0%
Total	433	100%



OCUPAÇÃO DE ALOJAMENTOS

Pode referir-se que os alojamentos vagos (20%) representam uma percentagem bastante superior à média nacional (12.5%), sinalizando dificuldades de ordem variada em escoar estes alojamentos para opções de arrendamento, alojamento local ou outras.

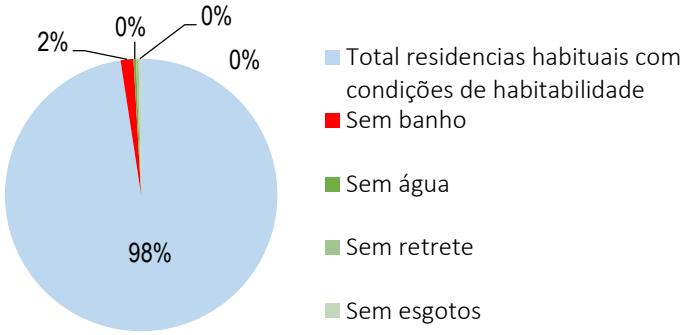
Ocupado (residência habitual)	331	76%
Vago	90	21%
Outros	12	3%
Total	433	100%



ÁGUAS E ESGOTOS NA RESIDÊNCIA

Pode referir-se que na área de Reabilitação Urbana se verificam uma minoria de casos de residencias sem condições de habitabilidade. Apenas as residencias sem banho atingem um valor um pouco maior sendo 5 casos opntuais.

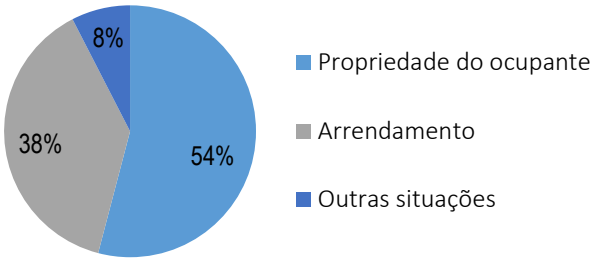
Sem água	1
Sem retrete	1
Sem esgotos	1
Sem banho	5
Total residências habituais	322



ARRENDAMENTO

Pode referir-se que a percentagem de residências arrendadas é significativa (com cerca de 38%), superopr à média nacional (20%) e refletem um sinal existencia de dinâmica imobiliária, embora saibamos que as rendas praticadas são muito baixas e fora dos valores atuais.

Propriedade do ocupante	179	57%
Arrendamento	127	35%
Outros	25	8%
Total	404	100%



ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU/PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

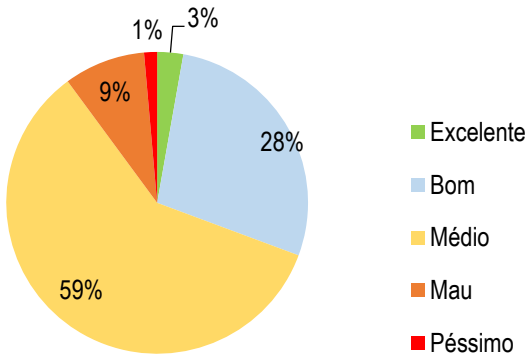
De salientar que grande parte dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, no entanto os que estão em mau/péssimo estado, apesar de em número reduzido desvalorizam o contexto urbano em que se inserem e desvirtuam a perceção pública da qualidade do edificado.

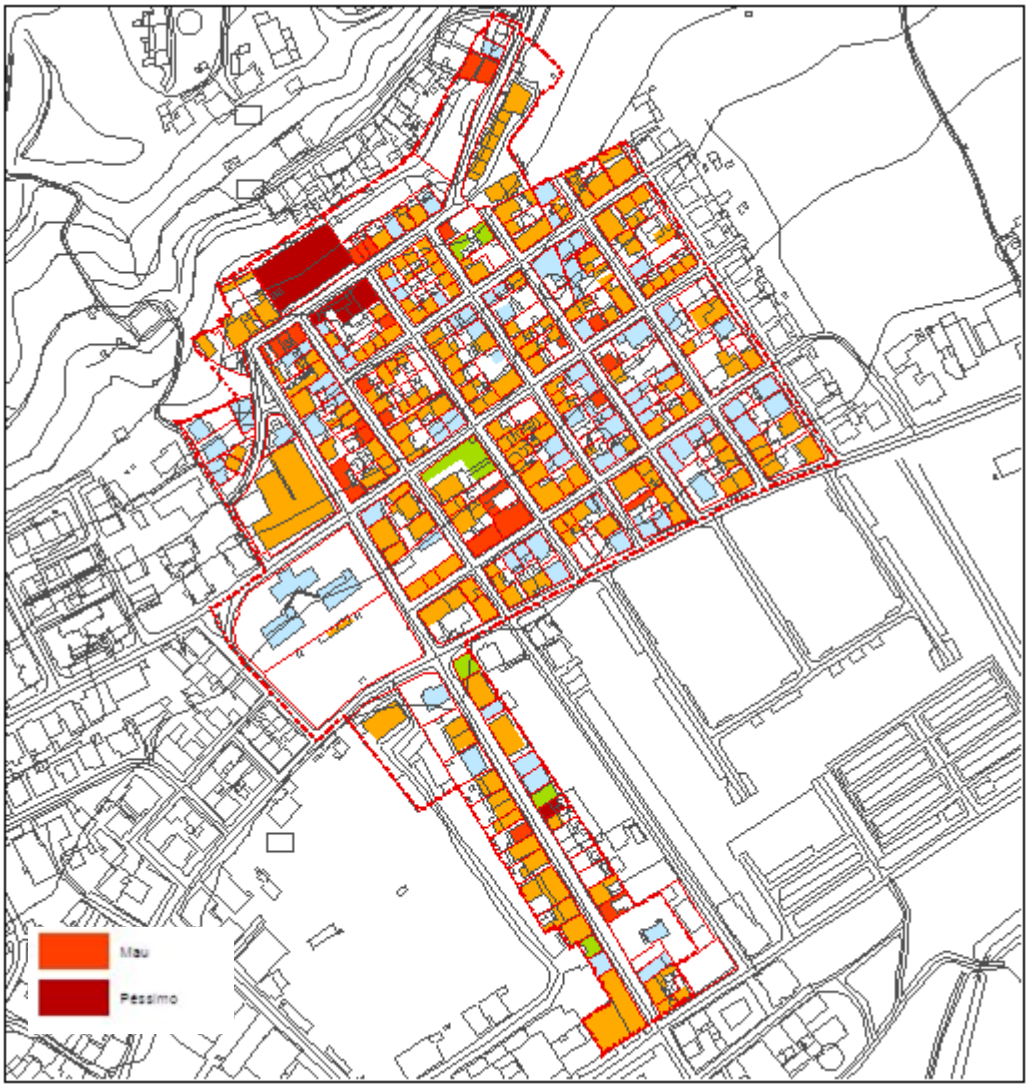
Mau - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

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	25	9%
Péssimo	4	1%

Do total de edifícios integrados na ARU de do Bairro Novo, 29 encontram-se em mau e péssimo estado, o que corresponde a 10% do total.





Planta de identificação do Estado de conservação dos edifícios

Estado de Conservação	N.º de edifícios	Custo €/m2	Área Bruta Construção	Custo Estimado
Mau	25	600	2710,19 m2	1 626 114,00 €
Péssimo	4	850	2035,65 m2	1 730 303,00 €
Total	29	-	1.208,28 m2	3 356 417,00 €

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 perigo

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 com cobertura em ruína

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:

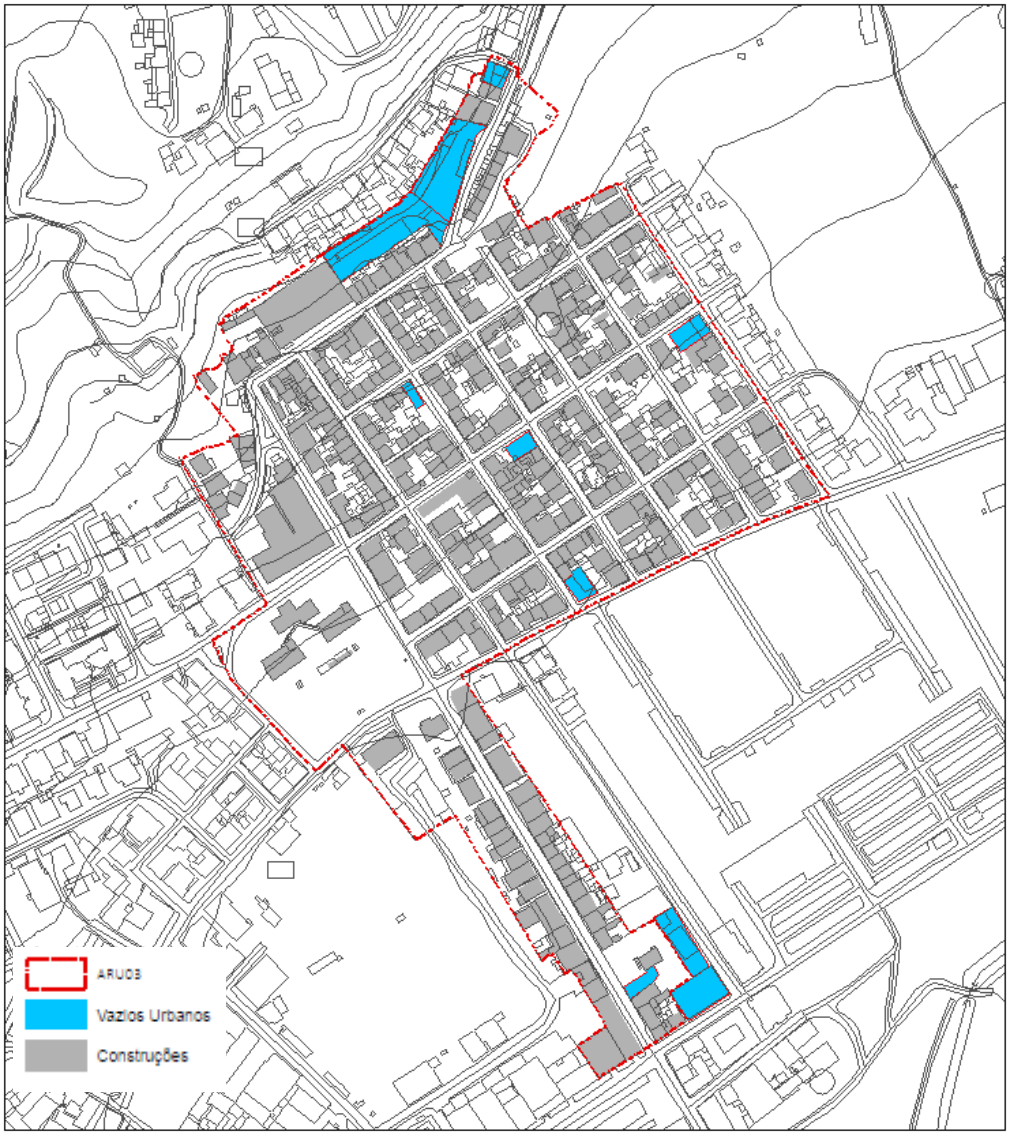
- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas.

Edifício com vidros partidos

VAZIOS URBANOS

A Área de Reabilitação Urbana do bairro novo tem 10 prédios/propriedades sem construção.

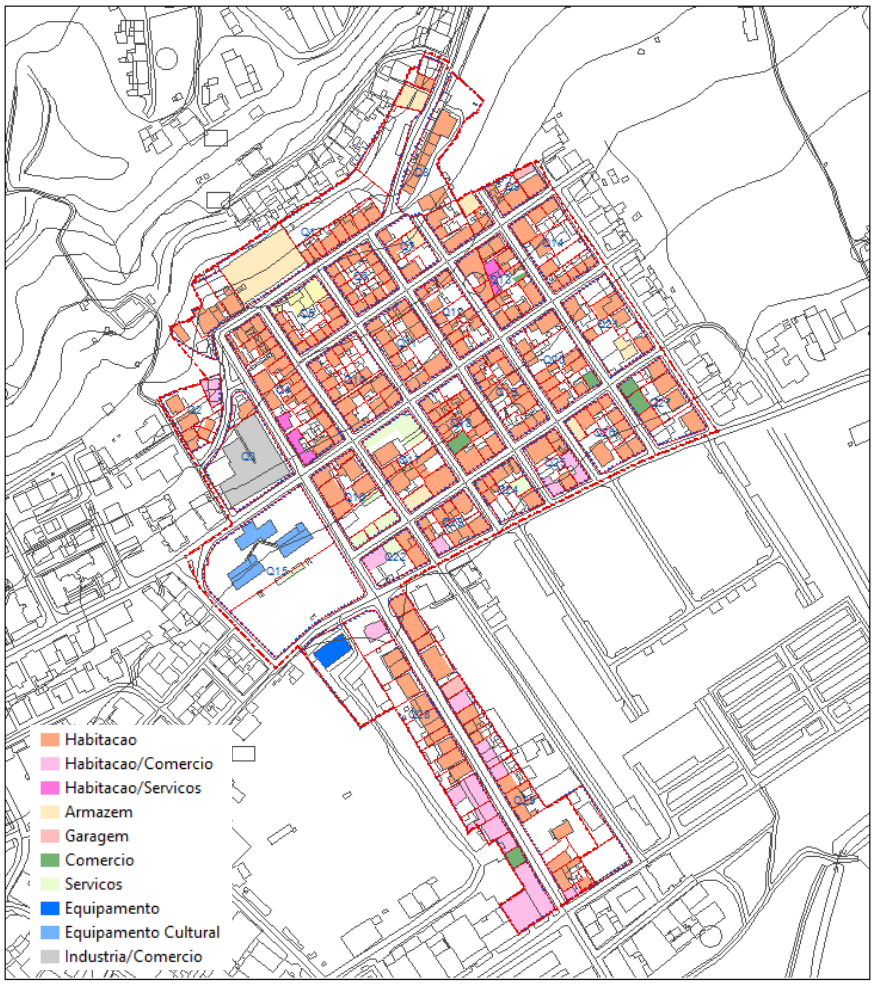
A área total de vazios urbanos é de 4560,49 m2.



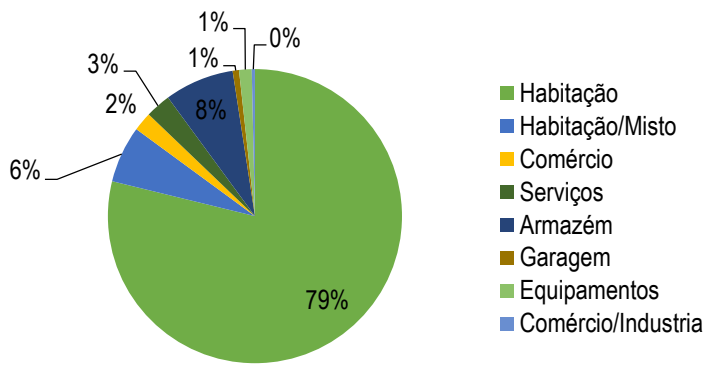
Planta geral de Vazios Urbanos

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.



Uso	N.º de edifícios	Percentagem
Habitação	227	79 %
Misto/Habitação	18	6 %
Armazém	22	8 %
Garagem	2	1 %
Comércio	6	2 %
Serviços	8	3 %
Equipamentos	4	1 %
Indústria/Comércio	1	0 %



05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO CONCELHO DE CORUCHE

De acordo com a análise dos censos, entre 1981 e 2011 podemos verificar um decréscimo de 19,19% de população residente na freguesia. Considerando a análise da tabela abaixo verifica-se que entre 2001 e 2011 a freguesia de Coruche registou uma perda de 308 residentes, ou seja, verifica-se uma diminuição de 3.34% da população, embora não tão acentuada como nas décadas anteriores.

FREGUESIA	POPULAÇÃO	VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO (%)
CORUCHE 1981	11.030	
CORUCHE 1991	10.228	-7,27%
CORUCHE 2001	9.221	-9,85%
CORUCHE 2011	8.913	-3,34%

População na freguesia de Coruche entre 1981-2011 (Fonte: Censos, INE)

Censos/Faixa etária	0 a 14*	15 a 24	25 a 64	Mais de 65
2001	1207	1129	4822	2063
2011*	1077	933	4538	2365

Residentes na freguesia de Coruche por faixa etária entre 2001-2011 (Fonte: Censos, INE)

* No Censos 2011 o grupo etário dos Jovens é de 0 a 13 anos

Da análise da variação da população por grandes grupos etários, verifica-se uma diminuição da população residente em todos os grupos com exceção do grupo com mais de 65 anos, o que é demonstrativo do envelhecimento populacional. Relativamente ao grupo da população jovem há uma diminuição mas em 2011 falta a população com 14 anos.

IDADE DOS RESIDENTES

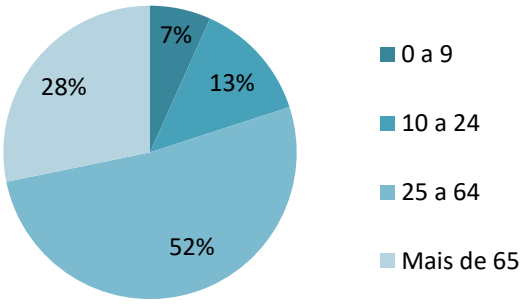
Conforme valores das subsecções dos censos de 2011 a população da ARU do Bairro novo é de aproximadamente 730 residentes, distribuída conforme Tabela:

Residentes/Censos	2011	
	Nº residentes	Percentagem
Total residentes	730	100,00%
Residentes Homens	318	44%
Residentes Mulheres	412	56%

Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

Relativamente à idade dos residentes, das subseções dos Censos de 2011 que integram a ARU do Bairro Novo, a maioria da população residente tem entre 25 e 64 anos (52%), 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 (28%). Os restantes grupos etários encontram-se distribuídos de forma equilibrada. Têm uma percentagem diminuída, que influenciará determinantemente o futuro da vila, caso continuem em decrescimento.

Faixa etária/Censos	2011	
	Nº residentes	%
0 a 9	49	7 %
10 a 24	97	13 %
25 a 64	378	52 %
Mais de 65	206	28 %
Total	730	100 %

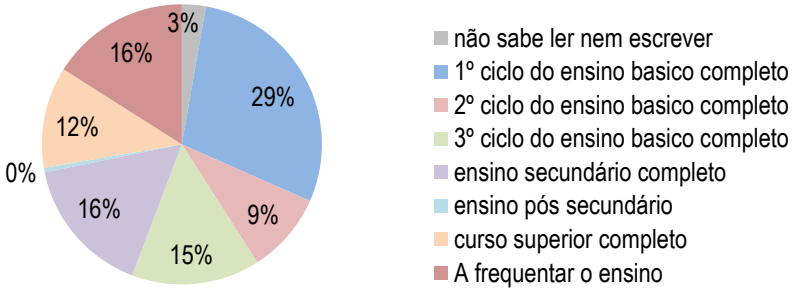


Faixa etária dos Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

ESCOLARIDADE

Relativamente à escolaridade, os Censos de 2011 indicam que a maior percentagem dos residentes não tem a escolaridade obrigatória (53% ensino básico) ao que acresce e uma percentagem de 3% de residentes que não sabem ler nem escrever correspondentes a idosos ou outras situações sociais carenciadas.

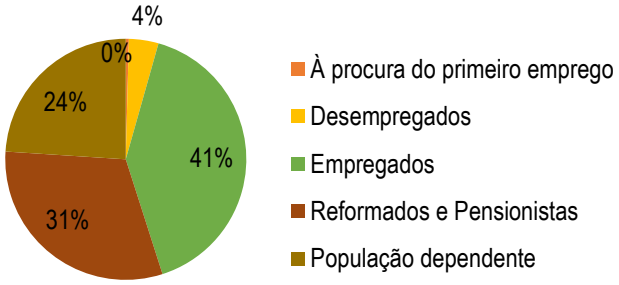
A percentagem de população que concluiu o ensino secundário e é de 16%, 12% possui ensino superior, revelando no geral uma boa escolaridade comparando com as restantesARU's estudadas. Atualmente 16% da população encontra-se a frequentar o ensino.



MEIO DE VIDA

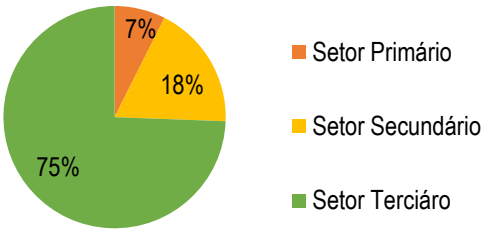
Relativamente ao meio de vida, os Censos de 2011 indicam que existe uma percentagem significativa de população de empregada (41%). A percentagem de pensionistas e reformados também é alta representando 31%. Apenas 4% está desempregado e os restantes 24% são população dependente.

Meio de Vida/Censos	2011	
	Nº residentes	%
À procura do 1º emprego	3	1 %
Desempregados	29	5 %
Empregados	297	53 %
Reformados e pensionistas	226	41 %
População Dependente	175	24 %
Total		100 %



SETOR DE ATIVIDADE

Setor/Censos	2011	
	Nº residentes	%
Primário	22	11.59 %
Secundário	54	21.95 %
Terciário	221	66.46 %
Total	297	100 %



Setor de Actividade dos residentes empregados nas subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

Relativamente ao setor de atividade, os Censos de 2011 indicam que da população ativa representado uma realidade de 297 pessoas representadas no gráfico anterior a maior parte se concentra no setor terciário (75%) 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.

05.3 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE PAVIMENTO

Quanto ao estado de conservação do pavimento da ARU do Bairro Novo, verifica-se que os passeios em calçada à portuguesa estão em bom estado e o betuminoso está em médio/mau estado conforme se verifica na foto infra.

06 | DIAGNÓSTICO

06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- ARU do Bairro Novo é constituída por malha urbana compacta, maioritariamente de edifícios de 1 e 2 pisos apenas e quase exclusivamente residenciais (93%).
- Número de edifícios em mau e péssimo estado de conservação: 29, correspondendo a cerca de 10% do total.
- Sem Edifícios em risco de segurança.
- 10 Prédios (propriedades) são terrenos sem construção.
- Percentagem significativa de alojamentos vagos: 21%.
- Uso tendencialmente habitacional: 79% em exclusivo, pouca penetração de comércio, serviços e outros usos.
- Mercado de arrendamento pouco ativo com 35% de frações, superior à média nacional (20%) e refletem um sinal de dinâmica imobiliária, no entanto verificam-se muitas vezes rendas antigas com valores baixos com uma população envelhecida.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- Variação negativa entre 2001 e 2011, verificou-se uma diminuição das categorias: população, famílias e alojamentos.
- 52% da população encontra-se em idade ativa (25-64), 53% se encontra empregado e 28% de população sénior, com 41% de pensionistas (maior de 65 anos).
- 16% da população têm o ensino obrigatório (até ao 12º ano) e 12%% têm ensino superior.
- Maioria da população trabalha no sector terciário 75%, o sector secundário emprega 18% e o primário emprega 7%.

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- O estado de conservação do pavimento é bom, a necessitar de obras de melhoria pontuais no betuminoso.
- Estacionamento desordenado por toda a vila.

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 do Bairro Novo assenta na requalificação de edificado (edifícios com história e importância cultural para a freguesia) e do espaço público.

07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

No âmbito da execução do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana do Bairro Novo, importa definir as ações de intervenção e consequente o respetivo investimento municipal.

Propõem-se, assim, as intervenções que se consideram necessárias, quer do ponto de vista da revitalização urbana, intervindo em equipamentos existentes, quer do ponto de vista da funcionalidade, dotando a rede viária das condições de conservação e acessibilidades previstas no Programa "RAMPA".

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

- Infra-estruturas viárias
- Requalificação do Jardim João de Deus

- Requalificação do espaço envolvente aos antigos edifícios da Escola Básica de Coruche

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

- Instalações sanitárias;
- Requalificação dos edifícios da antiga Escola Básica de Coruche;

7.3 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 APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS

No âmbito do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana são concedidos os benefícios fiscais vigentes na lei relativos à reabilitação urbana, nomeadamente os definidos no artigo 45º e 71º do EBF

ARTIGO 45.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos estabelecidos no artigo. 45º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;.

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

Qualquer alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais relativos à reabilitação urbana implicará automaticamente a alteração dos pressupostos acima referidos, que se regerão pela legislação em vigor.

Extrato da legislação em vigor:

Artigo 45.º
Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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.

Artigo 71.º

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 decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de

Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

7 - 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: (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro; anterior n.º 6.)

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.

8 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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 nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

17 - 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)

18 - 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

20 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

21 - 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)

22 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

24 - 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, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

25 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

26 - (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer ao Município de Coruche prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

O Município fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento da Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo.

DEFINIÇÃO

- 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

  i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

  ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

[ponto 23 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Avaliação

- Realização de uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

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 caraterísticas 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 | INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: ARU Bairro Novo

Objetivo: No âmbito do Programa Rampa, prevêm-se intervenções ao nível dos arruamentos, passeios e faixas de rodagem, de forma a resolver, essencialmente, questões de acessibilidade e mobilidade, considerando-se o seu estado de conservação, regular. A sistematização e operacionalização destas intenções de intervenção encontram-se definidas nas fichas de intervenção do referido Programa e definem os cinco perfis-tipo propostos, para as áreas de intervenção deste plano, tendo sido descriminados os diversos arruamentos associados a cada perfil–tipo. Nessas mesmas fichas, são apresentados os principais problemas, objetivos gerais, programa de intervenção, custo, prazo de execução e uma imagem com a solução tipo a desenhar.

A estimativa de custos destas intervenções, bem como os arruamentos causa e perfis-tipo, são os que abaixo se encontram discriminados:

Perfil 1

1. Rua Barbosa do Bocage: 6.996,95 €

Perfil 2

2. Rua Riba Falcão: 8.308,59 €
3. Rua da Guiné (extensão noroeste): 2.772,97 €
4. Rua de São Tomé (extensão noroeste): 2.149,07 €
5. Rua de Damão (extensão nordeste): 3.948,28 €
6. Rua de Diu (extensão nordeste): 1.982,06 €

Perfil 3

7. Rua de Goa: 19.617,00 €

8. Rua de Moçambique: 22.891,70 €
9. Rua de Macau: 23.874,60 €
10. Rua de Timor: 24.988,08 €
11. Rua da Guiné: 19.090,37 €
12. Rua de São Tomé: 21.280,09 €
13. Rua do Príncipe: 23.675,21 €
14. Rua de Damão: 24.356,93 €
15. Rua de Diu: 24.446,76 €

Perfil 4

16. Rua Joaquim Inácio de Almeida Rosado: 33.060,43 €
17. Rua Riba Falcão: 23.300,68 €
18. Rua de Diu (sudoeste): 3.583,97 €
19. Rua de Almeirim: 5.884,58 €
20. Rua Bombeiros Municipais (extensão nordeste): 15.133,82 €
21. Rua do Couço (extensão sudeste): 5.467,15 €

Perfil 5

22. Rua de Diu (oeste): 38.84,27 €

Área de intervenção: ARU Bairro Novo

Estimativa orçamental: 320.693,56 € + IVA

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche

2 | REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM JOÃO DE DEUS

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Jardim de Deus

Objetivo: O Jardim João de Deus, adjacente à antiga Escola Básica de Coruche, possui as características próprias dos espaços de lazer de meados do século XX. O seu desenho geométrico afirma-se, atualmente, mais como exercício de estilo do que propriamente como espaço de lazer. Estes espaços, para além de não proporcionarem uma estrutura adequada a um modo atual de fruição dos espaços verdes e de recreio, obrigam ainda a uma manutenção intensiva e dispendiosa, quer devido à profusão de pequenos espaços floridos quer do ponto de vista da rega, efetuada manualmente, ponto a ponto.

Assim sendo, e tomando ainda em consideração facto de este espaço se assumir como espaço de enquadramento aos edifício da antiga Escola Básica de Coruche, julgamos adequado promover um novo desenho que dê resposta à dinâmica atual.

Estimativa orçamental: 90.900,00 € + IVA

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche.

3 | INSTALAÇÕES SANITÁRIAS DO JARDIM DE DEUS

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Objetivo: As instalações sanitárias existentes não se encontram dotadas das condições consideradas necessárias para este tipo de equipamentos públicos, não possuindo um número adequado de compartimentos e não cumprindo as regulamentação em vigor no que respeita às acessibilidades.

Assim sendo, a par da reformulação do Jardim, propriamente dito, vê-se como uma mais-valia a construção de um edifício destinado a instalações sanitárias dotado das necessárias condições e de estética mais interessante.

Estimativa orçamental: 26.000,00 € + IVA

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche.

4 | REQUALIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DA ANTIGA ESCOLA BÁSICA DE CORUCHE

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Objetivo: os edifícios da antiga Escola Básica de Coruche, parcialmente ocupados por algumas associações, carecem de obras interiores que promovam as acessibilidades previstas no D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Estimativa orçamental: 324.000,00 € + IVA

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Coruche.

5 | REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO ENVOLVENTE AOS EDIFÍCIOS DA ANTIGA ESCOLA BÁSICA DE CORUCHE

Promotor: Câmara Municipal de Coruche

Local: Espaço envolvente aos edifícios da antiga escola básica de Coruche

Objetivo: O espaço envolvente aos edifícios da antiga Escola Básica de Coruche, carecem de obras que, não só promovam as acessibilidades previstas no D.L. n.º 163/2006, de 8 de agosto, mas também melhorem a circulação entre edifícios, designadamente ao nível da pavimentação.

Estimativa orçamental: 134.100,00 € + IVA

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.

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
Infra estruturas viárias	Município Coruche	Espaço público	320.693,56 € + IVA
Requalificação do Jardim João de Deus	Município Coruche	Edifício	90.900,00 € + IVA
Instalações sanitárias do Jardim João de Deus	Município Coruche	Edifício	26.000,00 € + IVA
Requalificação dos edifícios da antiga Escola Básica de Coruche	Município Coruche	Edifício	324.000,00 € + IVA
Requalificação do espaço envolvente aos edifícios da antiga Escola Básica de Coruche	Município Coruche	Espaço público	134.100,00 € + IVA
		TOTAL	895.693,56 € + IVA

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

Assim, o **município de Coruche** irá dispor, numa ótica 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 da Coruche**, na qualidade de entidade gestora da presente Área de Reabilitação Urbana, 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) Cuja conclusão 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 Desenhadas - Plantas