



câmara municipal
BENAVENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE BENAVENTE

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	14
6 ANEXO.....	18



1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a actividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a investir em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, o Município de Benavente decidiu apostar na reabilitação pela criação de duas Áreas de Reabilitação Urbana e seu processo de Delimitação.



O Município de Benavente tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a sua nova redacção Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana veio trazer novas possibilidades.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que o Município de Benavente iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1 de Benavente, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana de Benavente.



2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 1 de Benavente, com 16.09 hectares, integra a Vila de Benavente, sede de concelho e distrito de Santarém.

O município é limitado a nordeste pelo município de Salvaterra de Magos, a leste por Coruche, a sueste pela área secundária do Montijo, a sul por Palmela e Alcochete, a noroeste por Vila Franca de Xira e Azambuja e tem um estreito troço ribeirinho do Estuário do Tejo, a sudoeste, através do qual limita com Loures.

A ARU dista cerca de 58 km de Lisboa e 43 km de Santarém.

Benavente, permite definir um centro histórico consolidado, uma vez que toda a área se encontra bem delimitada pelo rio Sorraia e pela designada lezíria dos cavalos, na face poente. O centro histórico assume uma forma triangular, localizando-se no vértice o Cruzeiro do Largo do Calvário e no centro, o local onde se erguia a antiga Igreja Matriz, destruída pelo sismo de Benavente de 1909.

A Vila de Benavente é Sede da freguesia e do Município do mesmo nome,



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 1 de Benavente possui:

Área: 16.09 Hectares

Nº. de prédios: 684

A área de reabilitação é delimitada a Sul pela Rua Luís de Camões (EN 118) e Av. Dr. Francisco Sousa Dias, a este pelos limites das propriedades da Rua Dr. Ruy Azevedo (EN 118) e Rua do Papelão, a oeste pela Av. das Acácias e a Norte pelos limites das propriedades do Largo do Calvário, Rua Dr. Manuel Velho Cabral Calheiros e Rua Dr. Ruy Azevedo.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento com a aferição dos limites prediais.

Dentro da ARU destacam-se o Cruzeiro do Largo do Calvário e todo o Adro envolvente, classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 42 692, DG, 1.ª série, n.º 276 de 30 Novembro 1959 e o Pelourinho na Praça do Município, classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 23 122, DG 231, de 11 de Outubro de 1933.



Como património de interesse não classificado, é de referir a Câmara Municipal, o Cine-Teatro e a Igreja da Misericórdia (Igreja do Espírito Santo) pelo relevo histórico-arquitetónico.

A ARU 1 de Benavente possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias são já notadas.

Na sua maioria, a ARU é constituída por frações habitacionais. As frações não habitacionais são constituídas por comércio e armazéns/garagens.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, cuidado e limpo.

Denota-se no interior da ARU estacionamento desorganizado e sem marcação, devido à estreiteza das ruas, excepto em Praças ou Largos da ARU.

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

EDIFICADO

- Existência de cerca de 17 edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de cerca de 6 ruínas e 1 terreno expectante;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções que descaracterizam os edifícios ou materiais dissonantes.



Figura 1 - Edifício devoluto na Rua do Norte



Figura 2 – Armazém devoluto



Figura 3 – Edifício em ruína



Figura 4 – Edifício em mau estado de conservação



Figura 5 – Edifício com elementos dissonantes



Figura 6 – Edifício desocupado na Praça da República



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 e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.



Figura 7 – Praça da República cuidada



Figura 8 – Largo do Calvário cuidada



Figura 9 – Rua com estacionamento no passeio



Figura 10 – Ruas com passeios estreitos



3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Benavente, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila, nomeadamente pela manutenção do bom estado dos jardins.

O centro apresenta algum dinamismo pelo pequeno comércio que alberga, em torno da praça principal, onde está inclusivamente localizado um hotel de 3 estrelas.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da ARU 1 de Benavente.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.



4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Benavente tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.



3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.



MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização.



5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) **por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

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



A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- '**Acções de reabilitação**' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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

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

1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

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



2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.



TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.



6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Benavente.