

# **CÂMARA MUNICIPAL DE BENAVENTE**

## **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia**





## ÍNDICE

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



## 1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar 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 do espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

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

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



Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, 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 cidade de Samora Correia 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) 2 de Samora Correia, 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 Samora Correia.



## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Samora Correia, com 14.81 hectares, integra a zona mais antiga da cidade de Samora, concelho de Benavente 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.

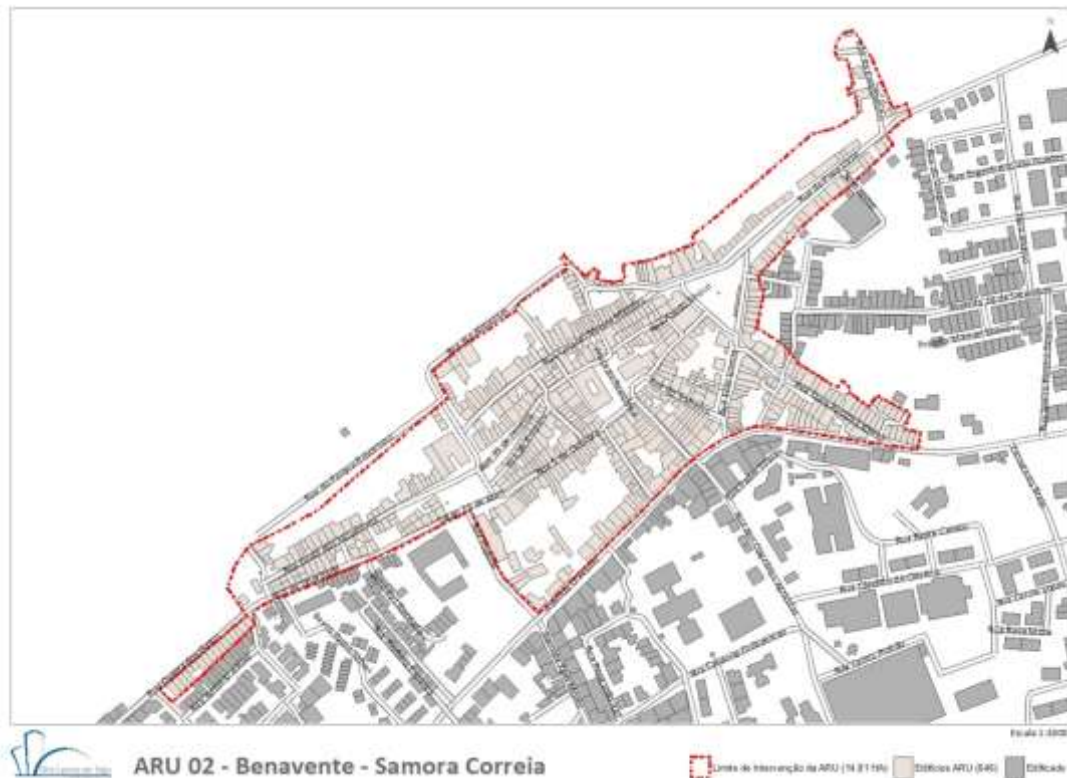
A ARU dista cerca de 46 km de Lisboa e 61 km de Santarém.

Esta cidade sofreu grande desenvolvimento depois da construção da Ponte em Vila Franca de Xira e das estradas para o resto do país, beneficiando da proximidade de Lisboa e do cruzamento de estradas. A progressiva melhoria dos meios de transporte e a expansão da área metropolitana de Lisboa originaram um processo de transformação física, económica e social, na freguesia de Samora Correia.

Samora Correia é uma cidade e freguesia do concelho de Benavente, com 17 123 habitantes, sendo o aglomerado mais populoso do município.



## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



### A ARU 2 de Samora Correia possui:

Área: 14.81 Hectares

Nº. de prédios: 646

A área de reabilitação é delimitada a Sul pela Avenida o Século e limite de propriedades das Ruas da Liberdade e Quinta dos Gatos, a Este pela Rua da Fonte do Concelho, pelas propriedades da Rua Pombalinho / Rua do Povo Livre / Largo João Fernandes Prates e Rua Clara Passos Esteves, a Oeste pela Rua Popular Rua Aquilino Ribeiro e Alameda do Rio Almansor e a Norte pela Rua Quinta dos Gatos, Rua do Parque Ribeirinho, Rua Rio Almansor e limite das propriedades da Rua do Povo Livre.

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

Dentro da ARU destaca-se a Igreja Matriz, classificada como imóvel de interesse público pelo Decreto 41 191 de 18 de julho de 1957, bem como o Palácio do Infantado, o Armazém do



Infantado e o Depósito Agrícola da Companhia das Lezírias e Coreto que apesar de não serem imóveis classificados têm relevo histórico-arquitetónico.

Na ARU deparamo-nos com espaços públicos de lazer, nomeadamente o Largo 25 de Abril, a Praça da Republica e Jardim do Largo Professor João Fernando Pratas, assim como equipamentos públicos, nomeadamente, mercado diário, estação de CTT, biblioteca e lavadouros público.

A ARU 2 de Samora Correia possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso 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 pouco estacionamento disponível.

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

## **EDIFICADO**

- Existência de cerca de 18 edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de cerca de 20 ruínas e 7 terrenos expectantes;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções que descaracterizam os edifícios ou utilização de materiais de revestimentos dissonantes.





Figura 1 - Edifício devoluto



Figura 2 - Edifício em perigo para a via pública



Figura 3 - Lote vazio na malha urbana



Figura 4 - Lote com paredes em ruína



Figura 5 - Edifício com elementos dissonantes



Figura 6 - Edifício com elementos dissonantes





## ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado e sem marcação, no entanto existem bolsas de estacionamento não planeadas, como o Largo 25 de Abril.
- A ARU confina com a EN118, que coincide com a Avenida do Século, sendo uma questão problemática na fluidez do trânsito, e aumento de poluição atmosférica/sonora.
- Escassez de mobiliário urbano, à excepção de largos/praças.



Figura 7 – Jardim do Largo Professor João Fernando Pratas    Figura 8 – Praça da República



Figura 9 e 10 – Largo 25 de Abril e Rua com estacionamento desorganizado e não delimitado



### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Benavente em Samora Correia, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na cidade, nomeadamente pela manutenção do Jardim do Largo do Professor João Fernandes Pratas.

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 2 de Samora Correia.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade do centro da cidade 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 | OBJECTIVOS 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 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).





## 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 1m<sup>3</sup>);
- 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 Samora Correia.