



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU5- ÁREA CENTRAL- NOSSA SRA. DE FÁTIMA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima

INDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO
3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
 - 3.1 Caracterização da Área – ARU 5 – ÁREA CENTRAL NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
 - 3.2 Objetivos estratégicos
 - 3.2.1 Objetivo Geral
 - 3.2.2 Objetivos específicos
 - 3.3 Adequabilidade com o PDM
 - 3.4 Definição do Tipo de ORU
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS – APOIOS E INCENTIVOS
5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA – ARU 5 – ÁREA CENTRAL NOSSA SENHORA DE FÁTIMA

1 – INTRODUÇÃO

Com a criação do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), e de forma a potenciar uma intervenção Municipal integrada, urge promover a área de Reabilitação Urbana **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** através da sua delimitação.

Assim, ao alargar a intervenção municipal na reabilitação urbana, pretende-se reabilitar a edificação degradada, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o Património Municipal, qualificar o espaço público de forma a reabilitar o tecido urbano degradado, assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, serviços e funções urbanas e através da concertação de interesses públicos e privados assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural no tecido urbano existente.

*Pela aplicação de soluções sustentáveis e geradoras de Valor acrescentado, que valorizem e salvaguardem a vertente Patrimonial e funcional deste Território, pretende-se a revitalização da Área da cidade do Entroncamento que se afirmou no Período 1955-1975 de rápido crescimento populacional e económico, que foi “resolvido” recorrendo à habitação social e económica. Como forma de contribuir para a homogeneização da requalificação do território, pretende-se atingir a requalificação de Jardins / arruamentos, acessibilidades que “servem” a zona de influência da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima***

A presente Memória descritiva explicitará os objetivos programáticos da intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado, à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, como forma de obter a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um Programa de investimento Público que integrará o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que virá a sustentar a futura Operação de reabilitação Urbana (ORU), para a área delimitada na Planta que se apresenta neste documento.

2 – ENQUADRAMENTO LEGAL E PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL 307/2009 de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto veio simplificar o processo de criação de áreas de reabilitação urbana, permitindo o seu faseamento.

O Município pode aprovar, num mesmo momento, uma ou várias delimitações de áreas de reabilitação urbana em consonância com a diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental de parcelas do seu território, com vista à posterior aprovação das concretas operações de reabilitação a efetuar nas áreas delimitadas.

O RJRU permite assim, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, impondo no entanto um prazo de três anos para esse efeito.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal a qual será devidamente fundamentada e conterá os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir.
- b) A Planta com a delimitação da área abrangida
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Neste caso, com a presente proposta pretende-se a aprovação da Área de Reabilitação Urbana **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** em momento anterior à aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática e respetivas ações a efetuar na área delimitada.

O ato de aprovação da área de reabilitação urbana é publicado através de Aviso na 2ª série do Diário da Republica e divulgado na página eletrónica do Município do Entroncamento. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

3 – MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

3.1 Caracterização da Área – ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima – Critérios subjacentes à delimitação

A Área de intervenção da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima**, localiza-se numa área delimitada da Freguesia de N^a S^a de Fátima e demarca uma área de 36,971ha com as seguintes confrontações;

A Sul com Instalações Militares e Rua Elias Garcia, de Nascente com a Rua 1.º de maio, Rua Eng.º Henrique Gomes da Silva e Rua D. Carlos, a Poente com o cruzamento da Rua Elias Garcia com os Foros da Lameira e a Norte, Rua General Humberto Delgado e Rua Dr. Artur Proença Duarte.

A definição desta **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima**, teve por base a *necessidade de minimizar e inverter o estado atual de degradação/mau estado de conservação do edificado, a vontade de intervir de forma integrada no território requalificando e recuperando os espaços verdes Públicos para usufruto das populações, a atualização das soluções de iluminação e de mobilidade, a melhoria do serviço das vias estruturantes e a recuperação e reformulação dos Edifícios Públicos existentes (Antiga Escola Básica n.º 2 e o edifício afeto à cultura – Associação Filarmónica e Cultural do Entroncamento) fazendo a sua requalificação em termos funcionais e ambientais, são os critérios principais subjacentes à delimitação proposta.*

3.2 Objetivos Estratégicos

3.2.1 Objetivo Geral

Perante o que já foi dito sobre a **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima**, a delimitação tem como **objetivo geral** *a procura e implementação de soluções inovadoras e sustentáveis em termos ambientais que valorizem e salvaguardem com equidade as vertentes patrimonial e funcional, integradas em unidades de execução, associadas à reconfiguração do espaço público viário incluso, espaço verde e de lazer, criação de novas soluções de reabilitação e requalificação do edificado.*

3.2.2 Objetivos específicos

Tendo em conta a necessidade de conseguir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar, temos como objetivos:

- a) *Assegurar a requalificação e reabilitação dos edifícios que constituem o património arquitetónico e funcional do Município na vertente social e económica que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados*, de onde se destacam a zona do “Alto da Sobreira”, bem como, a Rua Elias Garcia, em quase toda sua extensão;
- b) *Promover a reestruturação urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou privada na envolvente definida na **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima**:*

- *Concretizar projetos no espaço publico, visando a melhoria das condições de mobilidade e ambientais, nomeadamente a utilização de modos suaves de deslocação e eliminação de barreiras arquitetónicas e a eficiência energética.*

- *Projeto de alteração da iluminação pública visando a otimização energética das vias que compõem a **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima**.*

- *Modernização das infraestruturas da área delimitada.*

- *Projeto de melhoria da mobilidade através da melhor gestão da via publica e eliminação de barreiras arquitetónicas.*

- *Requalificação do Largo 24 de Novembro.*

- *Requalificação da Rua Dr. Fanhais e respetiva ligação à Rua 1.º de Maio.*

- *Melhoria do espaço urbano com equipamentos.*

- *Requalificação e saneamento da Rua Nova do Altinho e Rua da Juventude.*

- *Requalificação e implementação de arranjo paisagístico na área, entre a Rua Elias Garcia e a Rua do Casal Melão.*

- *Alteração do sentido de tráfego na Rua 1.º de Maio.*

- Requalificação dos arruamentos do Bairro da Liberdade.

3.3 Adequabilidade com o PDM

A presente **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** terá como referência a normativa constante do PDM em vigor, publicado no DR I série, nº299 de 29 Dezembro de 1995, sendo possível a realização de diversas operações urbanísticas, desde que seja dado cumprimento às normas constantes do PDM – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e Regulamento do Plano.

3.4 Definição do Tipo de ORU (Operação de reabilitação urbana)

Atendendo aos Objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** a ORU associada deverá ser Sistemática. Nos termos do nº3 do art.º 8º do RJRU, a ORU sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana e 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 publico.

Embora o modelo de gestão da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** e de execução da ORU devam ser aprovados aquando da aprovação do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), propõe-se desde já que seja o Município do Entroncamento a entidade responsável pela coordenação e gestão da ORU 5 – Operação de reabilitação urbana correspondente, sendo o modelo de execução da operação a adotar o de execução direta pela entidade gestora.

Propõe-se também que o prazo de execução da ORU 5 a aprovar seja de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU (artº20).

4 - QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS – APOIOS E INCENTIVOS

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito a obrigatoriedade de 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) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Incentivos fiscais associados aos Impostos Municipais

Para além de outros benefícios fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), IMI, IMT, IRS e IVA, são ainda criados os seguintes benefícios, não acumuláveis:

IMI

Isenção de IMI para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano inclusive da conclusão da reabilitação.

(para aprovação pela Assembleia Municipal nos termos do nº 20 do art.º 71 do EBF)

IMT

Isenção de IMT sobre as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana.

(para aprovação pela Assembleia Municipal nos termos do nº 20 do art.º 71 do EBF)

Quadro dos benefícios fiscais e apoios e incentivos Municipais para ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima.

-Artº13º, nº2, alínea c) e art.º 14º alínea a) do RJRU (Lei 32/2012 de 14 de Agosto)

-IMI isenção por 5 anos

-IMT- Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

5 – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA – ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima.

A Planta de delimitação da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** que se apresenta em anexo vai ser apresentada em duas folhas:

Folha 1 – Delimitação da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** sobre ortofotomapa de 2012

Folha 2 – Delimitação da **ARU 5 – Área Central Nossa Senhora de Fátima** sobre base cartográfica 2K

Equipa técnica:

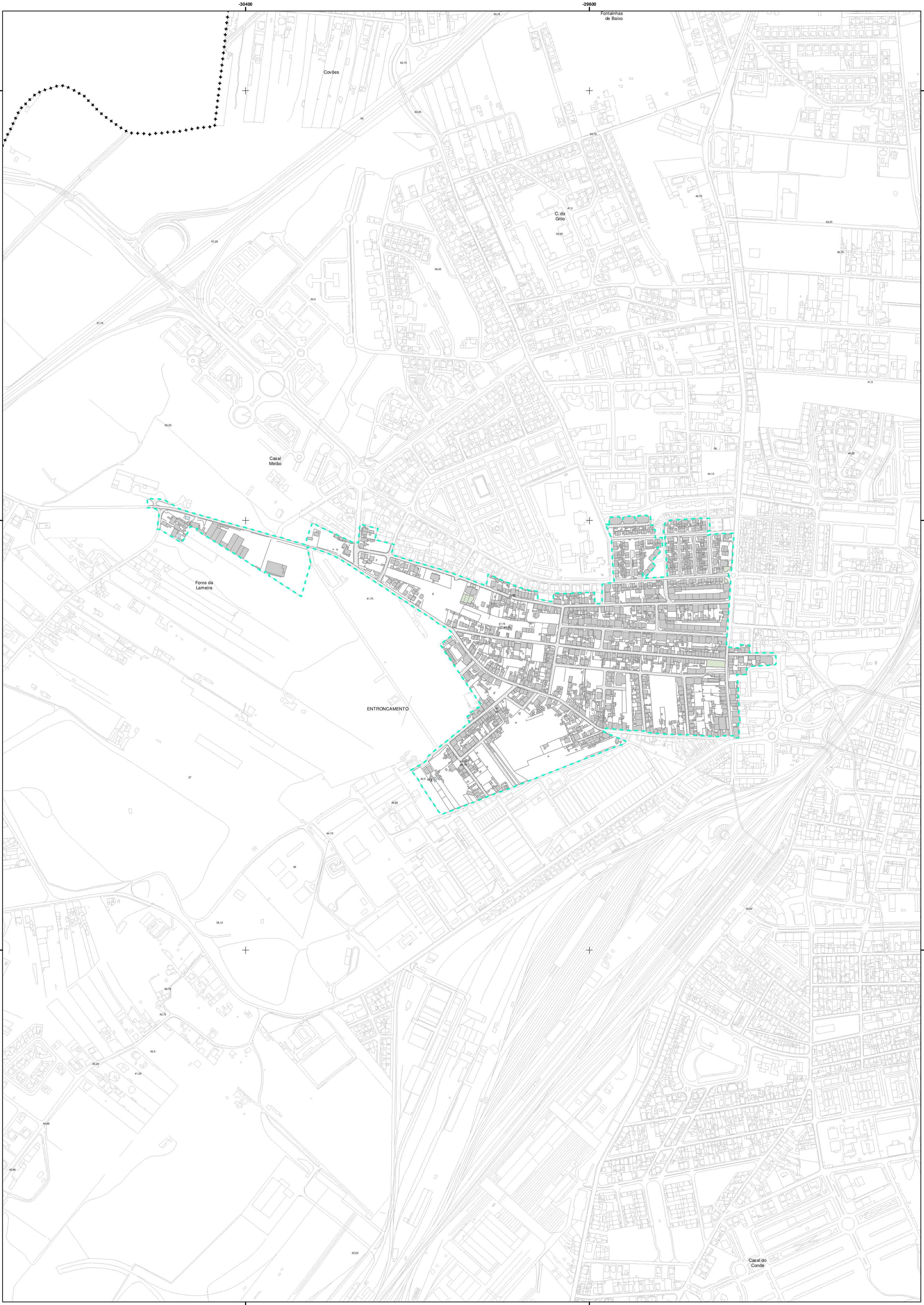
Coordenação: Arquiteto Francisco Varanda / Chefe Divisão DGUO

Produção:

Sandra Santos/ Técnica de Planeamento e Gestão do Território

Nuno Veterano / Geografo / Técnico SIG

José Tavares / Arquiteto

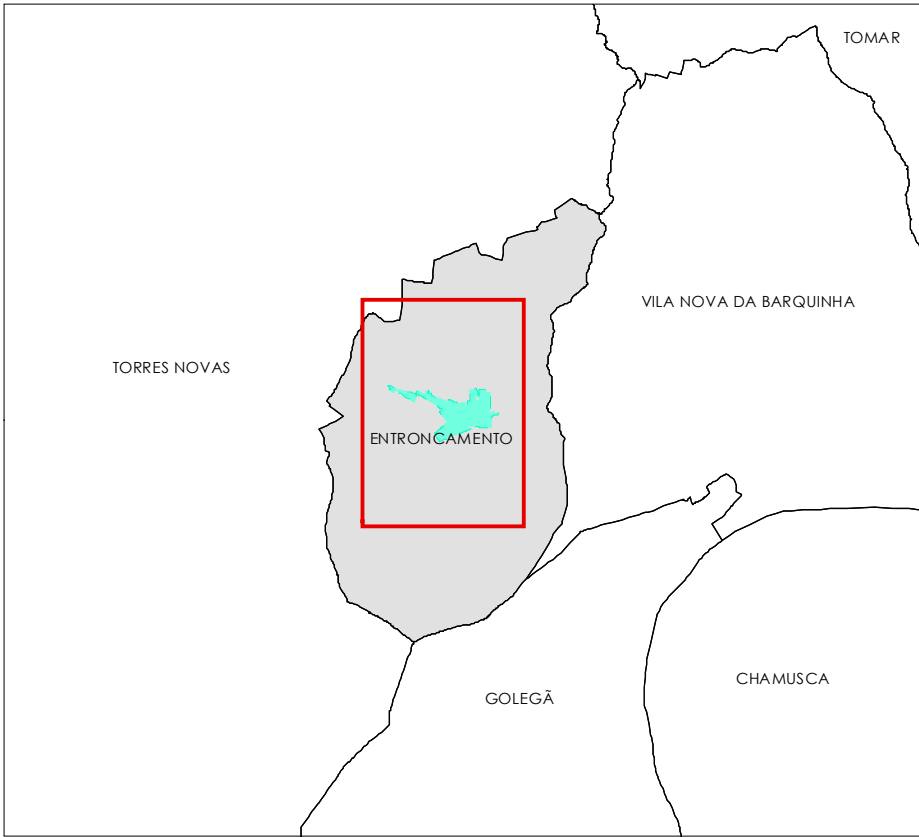


LEGENDA

Cartografia Temática
Proposta de delimitação ARU 5
Área: 36,97 ha

- Cartografia Base**
- Limites de Concelho
 - Edificado
 - Vias de comunicação
 - Zonas Verdes
 - Cartografia
 - Ferrovia

ENQUADRAMENTO



Identificação da cartografia de referência na legenda das peças gráficas:
Entidade Proprietária da Cartografia: Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo
Entidade Produtora: Blom Portugal S.A / Blom Sistemas Geoespaciais
Data e Edição: Data do Vão - Junho e Julho 2012; Completagem de Campo de Dezembro 2013
Série cartográfica oficial a que pertence: SNC 10k
Data e número da homologação e entidade responsável pela homologação: Homologada pela DGT em 23/12/2015, Processo Nº 322
Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89
Exatidão posicional e temática: Exatidão posicional planimétrica: 1,5m
Exatidão posicional altimétrica: 1,7m
Exatidão temática: 95%



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRONCAMENTO

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 5
Área Central- Nossa Sra. de Fátima

data
Abril 2018

escala
1:5.000

1

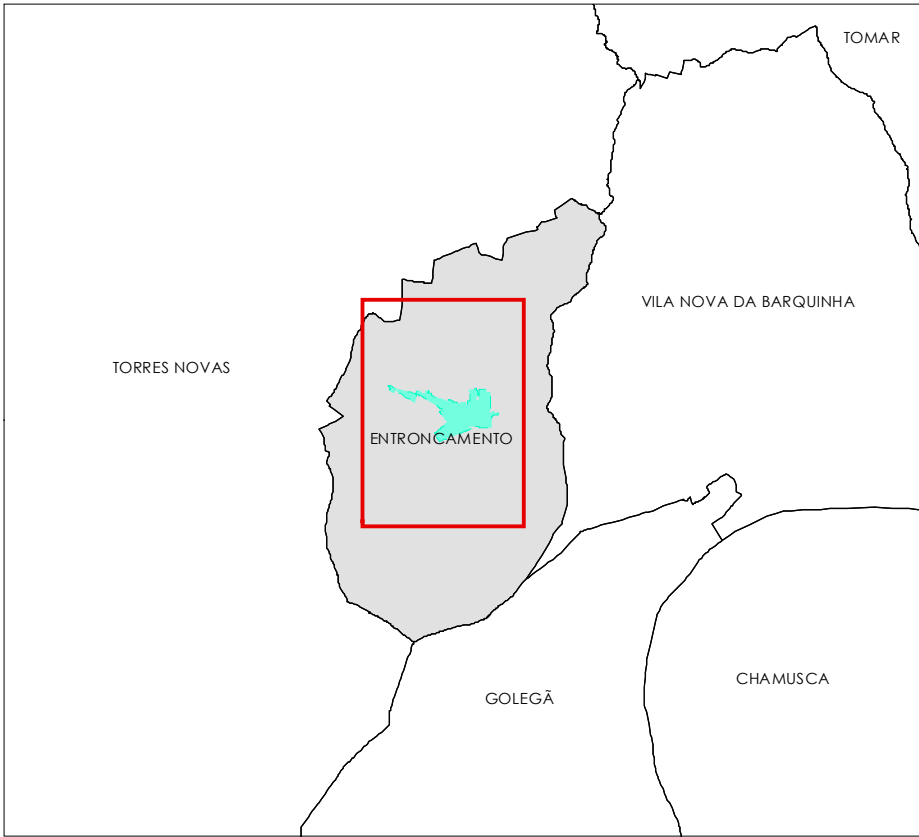
PPN da saída gráfica analógica = 2.04



LEGENDA

Cartografia Temática
Proposta de delimitação ARU 5
Área: 36,97 ha

ENQUADRAMENTO



Identificação da cartografia de referência na legenda das peças gráficas:
Entidade Proprietária da Cartografia:
Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo
Entidade Produtora:
Blom Portugal S.A / Blom Sistemas Geoespaciais
Data e Edição:
Data do Vão - Junho e Julho 2012. Completagem de Campo de Dezembro 2013
Série cartográfica oficial a que pertence:
SNC 10k
Data e número da homologação e entidade responsável pela homologação:
Homologada pela DGT em 23/12/2015, Processo N.º 322
Sistema de Referência:
PT-TM06/ETRS89
Exatidão posicional e temática
Exatidão posicional planimétrica: 1,5m
Exatidão posicional altimétrica: 1,7m
Exatidão temática: 95%



CÂMARA MUNICIPAL DE ENTRONCAMENTO

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 5

Área Central- Nossa Sra. de Fátima

data
Abril 2018

escala
1:5.000

2

PPN da saída gráfica analógica = 2.04

