



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO
URBANA

ARU4- ÁREA CENTRAL- SÃO JOÃO BAPTISTA

ENTRONCAMENTO
DGUO
Divisão de Gestão
Urbanística e Obras

ENTRONCAMENTO

cidade ferroviária

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ARU 4 – Área Central São João Baptista

INDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO
3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
 - 3.1 Caracterização da Área – ARU 4 – ÁREA CENTRAL SÃO JOÃO BAPTISTA
 - 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 4 – ÁREA CENTRAL SÃO JOÃO BAPTISTA

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 4 – Área Central São João Baptista** 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 1930-1955 de rápido crescimento e onde se concentram edifícios institucionais, religiosos, culturais e comerciais que “servem” a zona de influência da **ARU 4 – Área Central São João Baptista**.*

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 4 – Área Central São João Baptista** 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 4 – Área Central São João Baptista – Critérios subjacentes à delimitação

A Área de intervenção da **ARU 4 – Área Central São João Baptista**, localiza-se numa área delimitada da Freguesia de São João Baptista e demarca uma área de 52,41 ha com as seguintes confrontações;

A Sul Estrada Municipal 1179, Cemitério Municipal e Rua José Saramago, de Nascente com a Rua Brito Capelo e Urbanização da Coferpor, a Poente com Instalações Ferroviárias e Rua D. Afonso Henriques, a Norte com a Rua Batalhão Sapadores de Caminhos de Ferro e Praça da República.

A definição desta **ARU 4 – Área Central São João Baptista**, 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 algumas vias, a atualização das soluções de iluminação e de mobilidade, a melhoria do serviço das vias estruturantes e a recuperação e reformulação de Edifícios Públicos existentes (Edifício da “antiga leitaria” e o Cemitério Municipal) 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 4 – Área Central São João Baptista**, 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) *Reabilitação de um conjunto de edifícios interfuncional (Centro de Formação da CP) edifício construído na década de 60, considerado um equipamento estruturante.*
- 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 4 – Área Central São João Baptista:***

- *Concretizar projetos no espaço público, 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 4 – Área Central São João Baptista.**

-Modernização das infraestruturas da área delimitada.

-Beneficiação do Jardim Afonso Serrão Lopes.

-Melhoria do espaço público junto ao Cemitério Municipal e rua de acesso (Rua D. Pedro V).

-Requalificação da Rua Tenente Cor. Alfredo Pereira da Conceição.

- Requalificação da Rua Abílio César Afonso.

- Requalificação das infraestruturas da Rua do Bairro Miranda.

- Implementação da mobilidade suave na Rua da Igreja e na Rua Condessa de Murça.

- Requalificação do edifício “Antiga Leitaria” da década de 40.

- Implementação da alteração de trânsito de modo a facilitar o acesso à Escola Básica da Zona Verde.

- Recuperação do Edifício degradado na zona envolvente à igreja.

3.3 Adequabilidade com o PDM

A presente **ARU 4 – Área Central São João Baptista** 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 4 – Área Central São João Baptista** 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 4 – Área Central São João Baptista** 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 4 – 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 4 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

Incentivos fiscais associados aos Impostos Municipais

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 4 – Área Central São João Baptista.

-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 4 – Área Central São João Baptista.

A Planta de delimitação da **ARU 4 – Área Central São João Baptista** que se apresenta em anexo vai ser apresentada em duas folhas:

Folha 1 – Delimitação da **ARU 4 – Área Central São João Baptista** sobre ortofotomapa de 2012

Folha 2 – Delimitação da **ARU 4 – Área Central São João Baptista** 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

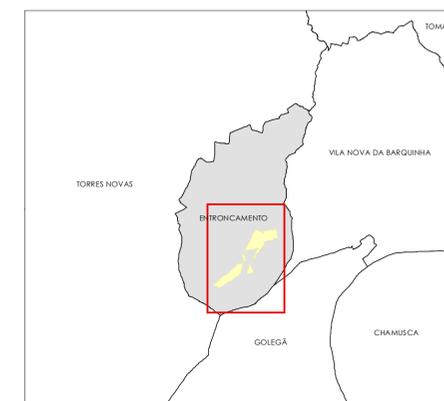
Proposta de delimitação ARU 4

Área: 52,41 ha

Cartografia Base

- Limite de Concelho
- █ Edificado
- █ Vias de comunicação
- █ Zonas Verdes
- Ferrovia
- Cartografia

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 VBO - Junho a 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-TM00/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 4
 Área Central- São João Baptista

data: Abril 2018

escala: 1:5.000

1





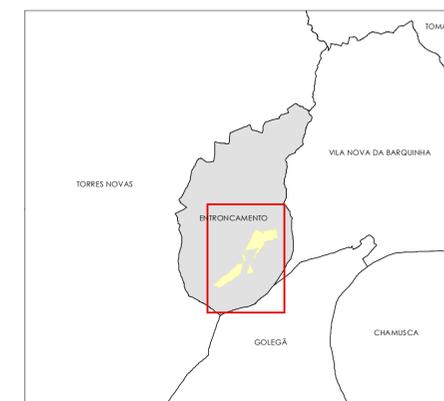
LEGENDA

Cartografia Temática

Proposta de delimitação ARU 4

Área: 52,41 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 a 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-TM00/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 4
 Área Central- São João Baptista

data: Abril 2018

escala: 1:5.000

2

