PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU1- BAIRROS FERROVIÁRIOS

ENTRONCAMENTO
DGUO
Divisão de Gestão Urbanística e Obras

ENTRONCAMENTO
cidade ferroviária

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇAO URBANA – ARU 1 – BAIRROS FERROVIÀRIOS

INDICE

1. INTRODUÇÃO

2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO

3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

3.1 Caracterização da Área – **ARU 1 – Bairros Ferroviários** – Critérios subjacentes à delimitação

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 BENIFICIOS FISCAIS – APOIOS E INCENTIVOS

5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA – **ARU 1 – Bairros Ferroviários**

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 1-Bairros Ferroviários**, 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 cultural; 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 inovadoras que valorizem e salvaguardem a vertente Patrimonial e funcional deste território, será possível transformar uma estrutura urbana obsoleta, desarticulada e desconexa, resultado da sobreposição de alterações estratégicas e políticas de ocupação erradas, muitas vezes objeto de Estudos e Projectos que quase sempre não chegaram à fase final de programação e execução e de longos períodos de desinvestimento.

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 Publico 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 proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação urbana 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 1-Bairros Ferroviários** 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 1 – Bairros Ferroviários – Critérios subjacentes à delimitação

A Área de intervenção da **ARU 1 – Bairros Ferroviários**, abrange aéreas delimitadas das duas Freguesias do Entroncamento – Nª Sª de Fátima a Norte e S. João Batista a Sul, numa área de 15,37ha e detém como confrontações:

- A Poente a rotunda da EN3 e a envolvente ao Bairro Camões e terrenos adjacentes (antiga zona desportiva Municipal e outros).
- A Nascente a envolvente aos quarteirões definidos pela Rª Elias Garcia e Rª das instalações militares e Rª Pedro Alvares Cabral e Travessa ao Museu Ferroviário.

No sentido Nascente / Poente a via da antiga EN3, Rª Ferreira Mesquita, onde se definem os Bairros – Vila Verde e Boneco e as instalações do Museu Nacional Ferroviário, incluindo o antigo Armazém de Víveres.

A Sul a Rª D. Afonso Henriques e Rª Latino Coelho (antiga Rª da Estação), tendo incluído o edifício da bilheteira da estação e edifícios contíguos, o bairro social ferroviário da zona sul e edifícios da Rª Latino Coelho a Norte e a Sul da estação, situados entre esta e as linhas.

A definição desta **ARU 1 – Bairros Ferroviários** era uma inevitabilidade, pois agrega no seu interior o que resta dos eixos viários e núcleo central edificado, que estiveram na origem da criação da 1ª fase da Cidade do Entroncamento.

No edificado destacam-se os bairros sociais ferroviários, que marcaram a génese da forma de "fazer" cidade, dando força às novas tendências da época, como a "Cidade-jardim" ou "Cidade-verde". Nos eixos viários temos, a Norte, as Ruas Ferreira Mesquita e Almirante Reis (Estrada para Torres Novas). A sul, a Rua Latino Coelho (Rua da Estação) ou "Rua Principal" que "abraçavam" o emaranhado de Linhas e edifícios que constituíam a "Estação do Entroncamento".

Não se incluíram nos **ARU 1 – Bairros Ferroviários** os Edifícios Militares, cujo início remonta a 1917 na época da 1ª Guerra Mundial, adjacentes à "Estrada de Torres Novas" e que delimitam a ARU1 pelo Norte, pelo facto do seu bom estado de conservação e das suas características particulares não se enquadrarem no âmbito desta proposta de intervenção.

A necessidade de minimizar e inverter o estado catual de degradação/abandono do edificado, a "valia " arquitetónica e histórica de alguns edifícios, a vontade de intervir de forma integrada no território requalificando o espaço publico pela atualização das soluções de iluminação e pela melhoria do serviço das vias estruturantes e recuperação

e reformulação dos equipamentos existentes, 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 1 - Bairros Ferroviários,** a delimitação tem como **objetivo geral** *a procura e implementação de soluções inovadoras que valorizem e salvaguardem com equidade as vertentes patrimonial e funcional, integradas em unidades de execução, associadas à reconfiguração do espaço público viário, reabilitação de tecidos urbanos degradados, reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, construção e reabilitação de equipamentos e demais infra estruturas da área.*

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 reabilitação dos edifícios que constituem o Património Histórico da Cidade e o Património Histórico da Ferrovia em Portugal, que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados*, de onde se destacam:

- Bairro Camões - 32 habitações e uma Escola em muito mau estado de conservação - 1926

- Bairro Vila verde - 32 moradias datadas de duas fases - a primeira de 1917 a 1922 e segunda fase da década de 1930, em mau estado geral de conservação, estando algumas unidades habitadas.

- **Bairro Social Ferroviário** – 24 moradias – 1882 (?).

- **Bairro do Boneco** – 1882 (?) – Ala Norte com 25 habitações e Ala Sul com 18.

- **Edifícios da Rª Latino Coelho** pertença da "CP - Companhia dos Caminhos-de-Ferro": antiga habitação do chefe do Distrito, antigo edifício da Guarda Fiscal, Oficina da 3ªsecção de Via e Obras, Dormitório do Pessoal Superior de Via, - edifício da bilheteira da estação e edifícios anexos.

- **Edifícios pertencentes à Fundação do Museu Nacional Ferroviário**, nomeadamente a Antiga Central Elétrica.

b) Promover a *Estruturação Urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico privado por iniciativa dos proprietários, ou público, na zona dos quarteirões definidos pela Rua Almirante Reis, Rua Elias Garcia e Rua Pedro Alvares Cabral.*

- Construção de nova centralidade, por intervenção pública e privada com a criação de Largo/Praça, requalificação da zona envolvente e apoio à estação no lado norte da cidade.

- Requalificação da Travessa do Museu/Rª Pedro Alvares Cabral

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

- Implementação de solução orientadora de tráfego para o cruzamento da Rua Almirante Reis, Rua Pedro Alvares Cabral e Rua Elias Garcia.

- Projeto de alteração da Iluminação Publica visando a otimização energética das vias que compõem a **ARU 1 – Bairros Ferroviários**.

-Modernização das infra estruturas da área.

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

-Requalificação da via Ferreira Mesquita/Almirante Reis.

-Projeto de ordenamento dos terrenos da antiga zona desportiva Municipal.

-Projeto de requalificação da "Praça de Táxis" na Rua Latino Coelho.

3.3 Adequabilidade com o PDM

A presente **ARU 1 – Bairros Ferroviários** a desenvolver, 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.

Ressalta-se o Art.º 77 – Disposições Finais, CAP VI do Regulamento, onde diz, *"…Constituem-se como Património de interesse Concelhio os seguintes conjuntos, imóveis ou valores locais: 6) Bairro Villaverde 8) Bairro Camões e Edifício da Escola Camões e 9) Central Elétrica da CP"*.

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

Atendendo aos Objetivos estratégicos a prosseguir com a implementação da ARU - Bairros Ferroviários, 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 1 – Bairros Ferroviários** e de execução da ORU devam ser aprovados a quando 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 1 – 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 ORU1 a aprovar seja de 10 anos, prorrogáveis nos termos do RJRU (artº20).

4 - QUADRO DE BENEFICIOS 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 imoveis (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

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

(para aprovação pela Assembleia Municipal nos termos do nº 19 do art.º 71 do EBF aditado pela Lei 64ª/2008 de 31 de Dezembro)

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 19 do art.º 71 do EBF aditado pela Lei 64ª/2008 de 31 de Dezembro)

Quadro dos benefícios fiscais e apoios e incentivos Municipais para a ARU 1 – Bairros Ferroviários

-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 1- BAIRROS FERROVIÀRIOS

A Planta de delimitação da **ARU 1 – Bairros Ferroviários** que se apresenta em anexo vai ser apresentada em duas folhas:

Folha 1 – Delimitação da **ARU 1 – Bairros Ferroviários** sobre ortofoto de 2012

Folha 2 – Delimitação da **ARU 1 – Bairros Ferroviários** sobre base cartográfica 2K

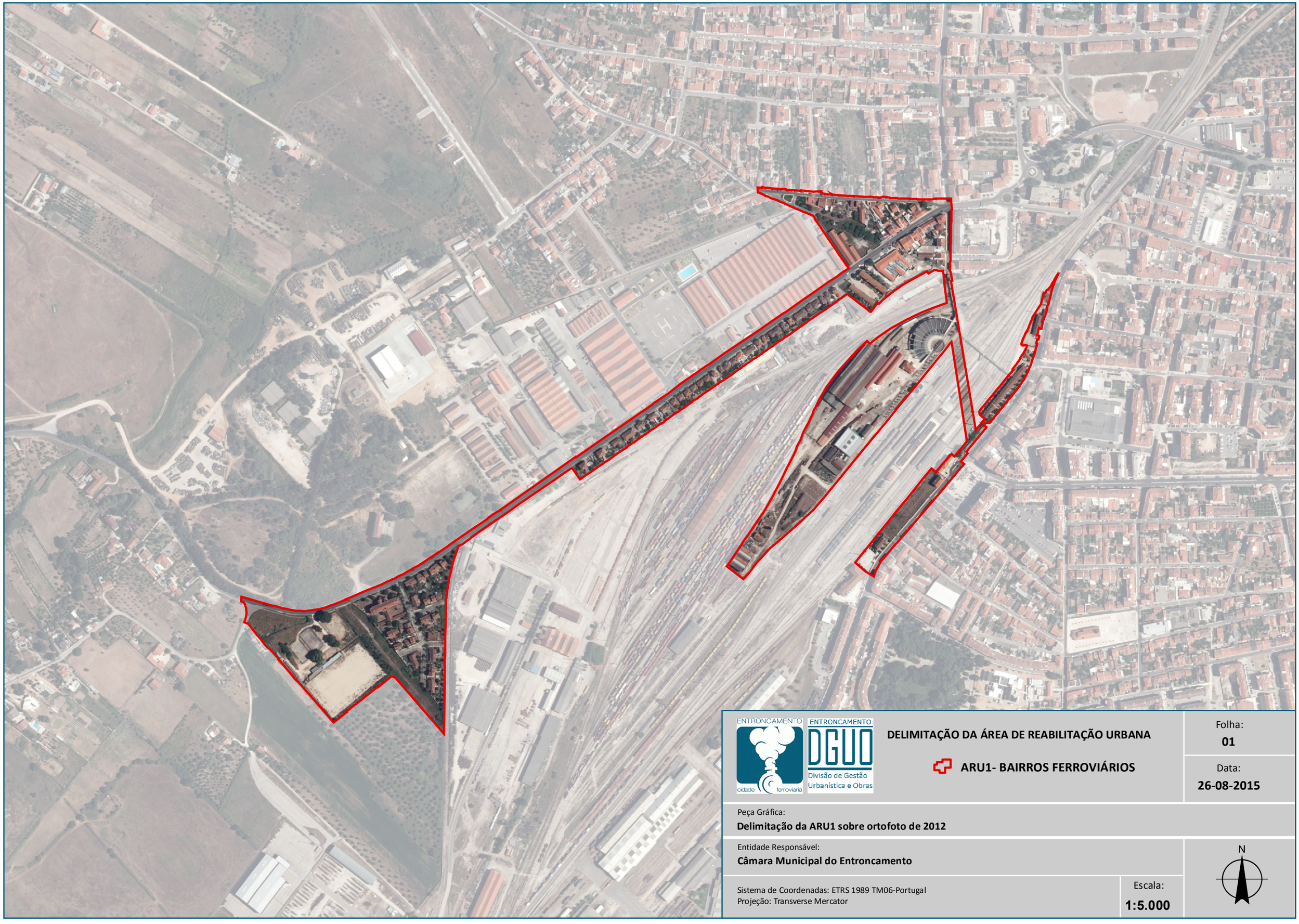
Equipa técnica:

Coordenação e Produção / Chefe Divisão DGUO

Produção / Nuno Veterano / Geografo / Técnico SIG

Colaboração:

José Tavares / Arquiteto



ENTRONCAMENTO cidade ferroviária

ENTRONCAMENTO DGUO Divisão de Gestão Urbanística e Obras

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU1- BAIRROS FERROVIÁRIOS

Folha: **01**

Data: **26-08-2015**

Peça Gráfica:
Delimitação da ARU1 sobre ortofoto de 2012

Entidade Responsável:
Câmara Municipal do Entroncamento

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 TM06-Portugal
Projeção: Transverse Mercator

Escala: **1:5.000**

N

ENTRONCAMENTO cidade ferroviária

ENTRONCAMENTO DGUO Divisão de Gestão Urbanística e Obras

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU1- BAIRROS FERROVIÁRIOS

Folha: **02**

Data: **26-08-2015**

Peça Gráfica:
Delimitação da ARU1 sobre base cartográfica 2k

Entidade Responsável:
Câmara Municipal do Entroncamento

Sistema de Coordenadas: ETRS 1989 TM06-Portugal
Projeção: Transverse Mercator

Escala: **1:5.000**

N

ENTRONCAMENTO
DGUO
Divisão de Gestão
Urbanística e Obras

ENTRONCAMENTO
cidade ferroviária