



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA

**ARU 2- CENTRO DA CIDADE- (RUA LATINO COELHO/ VAGINHAS/  
RUA 5 DE OUTUBRO)**

ENTRONCAMENTO  
**DGUO**  
Divisão de Gestão  
Urbanística e Obras

ENTRONCAMENTO  
  
cidade ferroviária

# PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ARU 2 - CENTRO DA CIDADE

## INDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO
3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA
  - 3.1 Caracterização da Área – **ARU 2 - Centro da Cidade** – 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 BENEFÍCIOS FISCAIS – APOIOS E INCENTIVOS
5. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA – **ARU 2 - Centro da Cidade**

## 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 2 - Centro da Cidade**, 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 sustentáveis, que valorizam e salvaguardem a vertente Patrimonial e funcional deste Território, pretende-se a afirmação e revitalização da Área central da cidade do Entroncamento, a que corresponde uma estrutura urbana consolidada no período 1930-1955 de rápido crescimento urbano e onde ainda hoje se concentram edifícios institucionais, religiosos, culturais e comerciais determinantes para a vivência da Cidade.*

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 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 2 - Centro da cidade** 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 2 - CENTRO DA CIDADE – Critérios subjacentes à delimitação

A Área de intervenção da **ARU 2 - Centro da cidade**, localiza-se na Freguesia de S. João Batista e demarca uma área de 24,3ha e confronta:

A Poente a Rua Latino Coelho ou “ Rua Principal ”.

A Nascente, Rua 31 de Janeiro até ao limite do Concelho e quarteirão definido pela Rua da Misericórdia.

A Norte, Rua 5 de Outubro e o quarteirão definido pela Rua Martins de Freitas. A envolvente ao Edifício dos Bombeiros Voluntários, a Praça Marechal Carmona e Rua Jacinto Marques Agostinho até à Rua 31 de Janeiro.

A Sul e de Nascente para Poente, Rua da Misericórdia, Rua Afonso de Albuquerque e Largo das Vaginhas e os quarteirões definidos pela Rua Luís Falcão Sommer, Rua António Lucas, Avenida José Vítor das Neves e Mercado Municipal.

A definição desta **ARU 2 - Centro da Cidade** teve por base a definição da Cidade no período 1930-1955 onde os eixos – Rua Latino Coelho ou “Rua Principal” e Rua 5 de Outubro desde a passagem de nível em direção à Barquinha, formaram a estrutura de acessibilidade à nova “Centralidade” que foi criada com o Largo José Duarte Coelho.

A incorporação na Cidade da zona do Largo das Vaginhas, que constitui o núcleo habitacional mais antigo onde existe a Capela datada do século XVII, da zona do Hospital da Misericórdia e do núcleo industrial e habitacional que se constituíram ao longo da estrada para a Barquinha, contribuíram para completar a zona de intervenção da **ARU 2 - Centro da Cidade**.

O núcleo definido a Norte do Largo José Duarte Coelho, constituído pelo Quartel dos Bombeiros, Praça Marechal Carmona e algum edificado mais antigo e degradado que contorna as Ruas Jacinto Marques Agostinho e 31 de Janeiro até ao limite do Concelho, por se entender que constituíram, à época, a “charneira” com as futuras áreas de expansão também foram incluídos na **ARU 2 – Centro da Cidade**.

*A necessidade de minimizar e inverter o estado atual de degradação/abandono do edificado, a vontade de intervir de forma integrada no território requalificando o espaço público pela atualização das soluções de iluminação e de mobilidade, a melhoria do serviço das vias estruturantes e recuperação e reformulação dos equipamentos Públicos 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 2 - Centro da Cidade**, 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 e criação de novas soluções de mobilidade, reabilitação e requalificação de áreas Industriais degradadas, reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, construção e reabilitação de equipamentos Públicos “emblemáticos” na Cidade e demais infra estruturas da Área.*

#### *a) 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;

- b) Assegurar a requalificação e reabilitação dos edifícios que constituem o património arquitetónico e funcional da Cidade que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, de onde se destacam:*
- Edifício do antigo Cine Teatro e edifícios contíguos.*
  - Edifício do Mercado Municipal*
- c) Promover a Estruturação Urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou dos proprietários na zona dos quarteirões definidos na **ARU 2 – Centro da Cidade.***

-Requalificação da Praça Marechal Carmona.

-Projeto de requalificação do “Quartel dos Bombeiros Voluntários”.

d) *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 de “Ciclovía” em troço transversal à área da **ARU 2 – Centro da Cidade**, até ao Mercado Municipal.

- Projeto de alteração da Iluminação Publica visando a otimização energética das vias que compõem a **ARU 2 – Centro da Cidade**

-Modernização das infra estruturas da área.

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

-Requalificação das vias Rua Jacinto Marques Agostinho e Rua 31 de Janeiro.

-Projeto de ordenamento dos terrenos da antiga zona industrial desativada dos “Agostinhos”, Instalações Municipais das Vaginhas e terrenos adjacentes.

### 3.3 Adequabilidade com o PDM

A presente **ARU 2 – Centro da Cidade** 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: 7) Fontanário, Capela e duas moradias no Largo das Vaginhas.”*

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

Atendendo aos Objetivos Estratégicos a prosseguir com a implementação da **ARU 2 – Centro da Cidade** 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 público.

Embora o modelo de gestão da **ARU 2 – Centro da Cidade** 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 2 – 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 2 – Operação de Reabilitação Urbana** 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**

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 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 2 - Centro da Cidade**

-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 2- CENTRO DA CIDADE**

A Planta de delimitação da **ARU 2 - Centro da Cidade** que se apresenta em anexo vai ser apresentada em duas folhas:

Folha 1 – Delimitação da **ARU 2 - Centro da Cidade** sobre ortofoto de 2012

Folha 2 – Delimitação da **ARU 2 - Centro da Cidade** sobre base cartográfica 2K

## **Equipa técnica:**

**Coordenação e Produção / Chefe Divisão DGUO**

**Produção / Nuno Veterano / Geografo / Técnico SIG**

## **Colaboração:**

**José Tavares / Arquiteto**



**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**ARU2- Centro da Cidade- (Rua Latino Coelho/ Vaginhas/ Rua 5 de Outubro)**

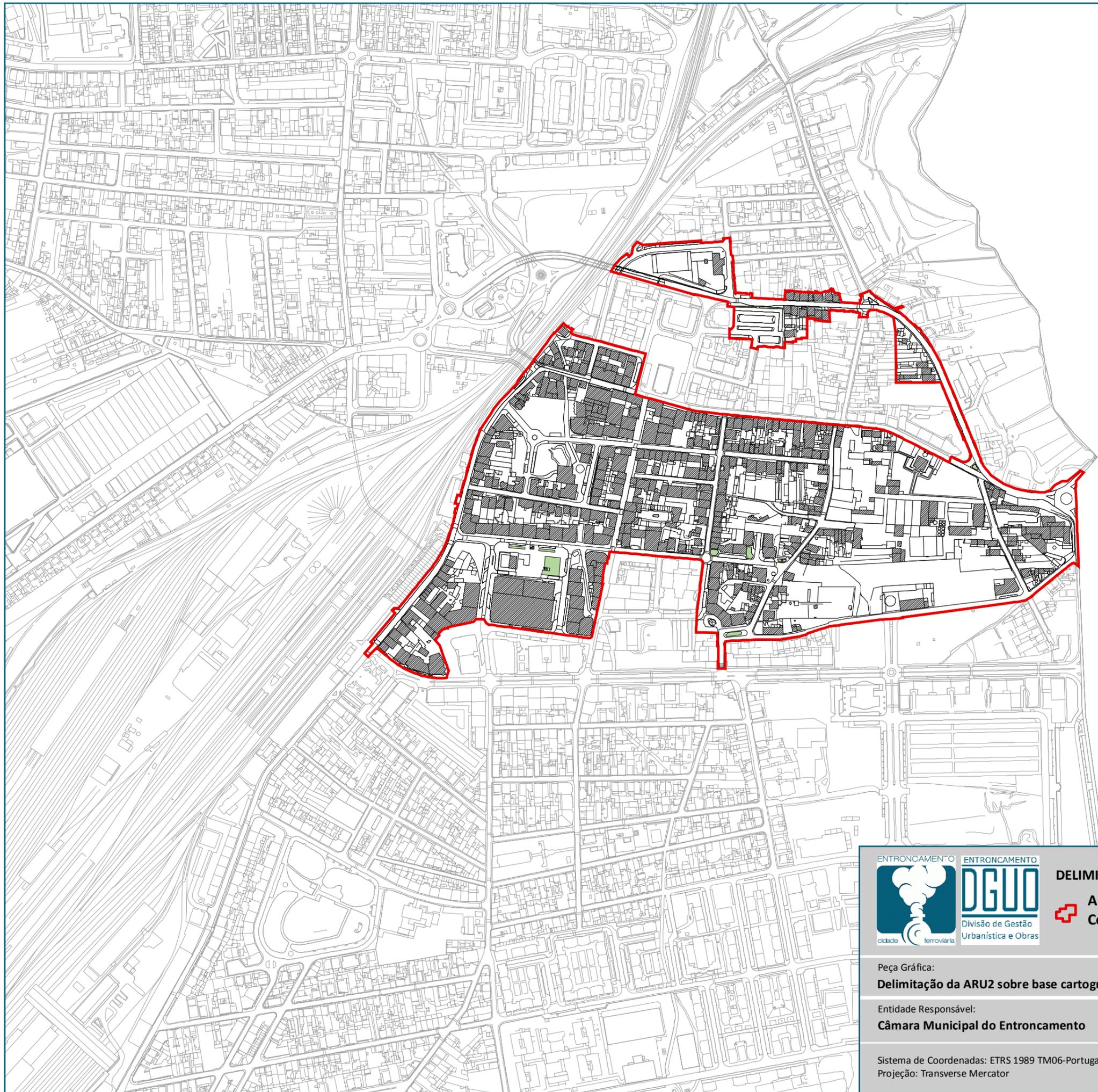
Folha:  
**01**  
Data:  
**26-08-2015**

Peça Gráfica:  
**Delimitação da ARU2 sobre ortofoto de 2012**

Entidade Responsável:  
**Câmara Municipal do Entroncamento**

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

Escala:  
**1:5.000**  

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**ARU2- Centro da Cidade- (Rua Latino Coelho/ Vaginhas/ Rua 5 de Outubro)**

Folha:  
**02**  
Data:  
**26-08-2015**

Peça Gráfica:  
**Delimitação da ARU2 sobre base cartográfica 2k**

Entidade Responsável:  
**Câmara Municipal do Entroncamento**

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

Escala:  
**1:5.000**



