PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ARU 3- BAIRROS SOCIAIS/ JARDINS TRADICIONAIS / ZONA INDUSTRIAL DESATIVADA

ENTRONCAMENTO
DGUO
Divisão de Gestão Urbanística e Obras

ENTRONCAMENTO
cidade ferroviária

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

ÁREA DE REABILITAÇAO URBANA – ARU 3 – BAIRROS SOCIAIS/JARDINS TRADICIONAIS E ZONA INDUSTRIAL DESATIVADA

INDICE

1. INTRODUÇÃO

2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO

3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

3.1 Caracterização da Área – ARU 3 – BAIRROS SOCIAIS/JARDINS TRADICIONAIS E ZONA INDUSTRIAL DESATIVADA – BAIRROS SOCIAIS/JARDINS TRADICIONAIS E ZONA INDUSTRIAL DESATIVADA

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 3 – BAIRROS SOCIAIS/JARDINS TRADICIONAIS E ZONA INDUSTRIAL DESATIVADA

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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada**, 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 a uma zona Industrial pouco qualificada, hoje desativada, que é preciso reabilitar e reconverter. Como forma de contribuir para a homogeneização da requalificação do território, pretende-se atingir a requalificação de Jardins / Espaços de recreio e lazer, que fizeram parte da fase posterior de expansão da cidade e que "servem" a zona de influência da ***ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada***.

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 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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** 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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada – Critérios subjacentes à delimitação

A Área de intervenção da **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** localiza-se numa área delimitada da Freguesia de Nª Sª de Fátima e demarca uma área de 16.33ha com as seguintes confrontações;

A Sul e de Nascente para Poente, a Rua Conselheiro Albino dos Reis e a Rua das Gouveias até à Rua Baden Powell, assim como um eixo que aglutina espaços ajardinados desde a Praça anexa à Rua Artur Duarte até ao Largo da Fraternidade a Poente.

A Norte, a antiga Zona Industrial cujo eixo é a Estrada da Barroca, no troço desde a Rua Sá Carneiro até à Rua da Cascalheira, que liga pela Rua Costa Machado e Rua Eça de Queiroz ao Bairro Frederico Ulrich e deste pelas Ruas Alexandre Herculano e Rua General Humberto Delgado até ao Bairro social Municipal.

A definição desta **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada**, 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 (Bairros) 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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada**, 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 e espaço verde e de lazer e criação de novas soluções de reabilitação e requalificação do edificado e de áreas Industriais degradadas.

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 que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados*, de onde se destacam o Bairro Frederico Ulrich e o Bairro Social Municipal da Rua General Humberto Delgado

b) Promover a re*estruturação urbana através de operações urbanísticas de preservação e valorização do património arquitetónico por iniciativa pública ou privada na zona industrial desativada e envolvente definida na* **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada:**

   - Concretizar projectos 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 púublica visando a otimização energética das vias que compõem a **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada**.

   -Modernização das infra estruturas da área delimitada.

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

   -Requalificação da via Rua Eça de Queirós.

-Projeto de Hortas Municipais nos terrenos da envolvente do Bairro Social Municipal da Rua General Humberto Delgado.

3.3 Adequabilidade com o PDM

A presente **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** 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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** 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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** 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 3 – 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 3 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 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 ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada.

-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 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada.

A Planta de delimitação da **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** que se apresenta em anexo vai ser apresentada em duas folhas:

Folha 1 – Delimitação da **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** sobre ortofoto de 2012

Folha 2 – Delimitação da **ARU 3 – Bairros Sociais/Jardins Tradicionais e Zona Industrial Desativada** 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

ARU3- Bairros Sociais/ Jardins Tradicionais/ Zona Industrial Desativada

Folha: **01**

Data: **26-08-2015**

Peça Gráfica:
Delimitação da ARU3 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

ARU3- Bairros Sociais/ Jardins Tradicionais/ Zona Industrial Desativada

Folha: **02**

Data: **26-08-2015**

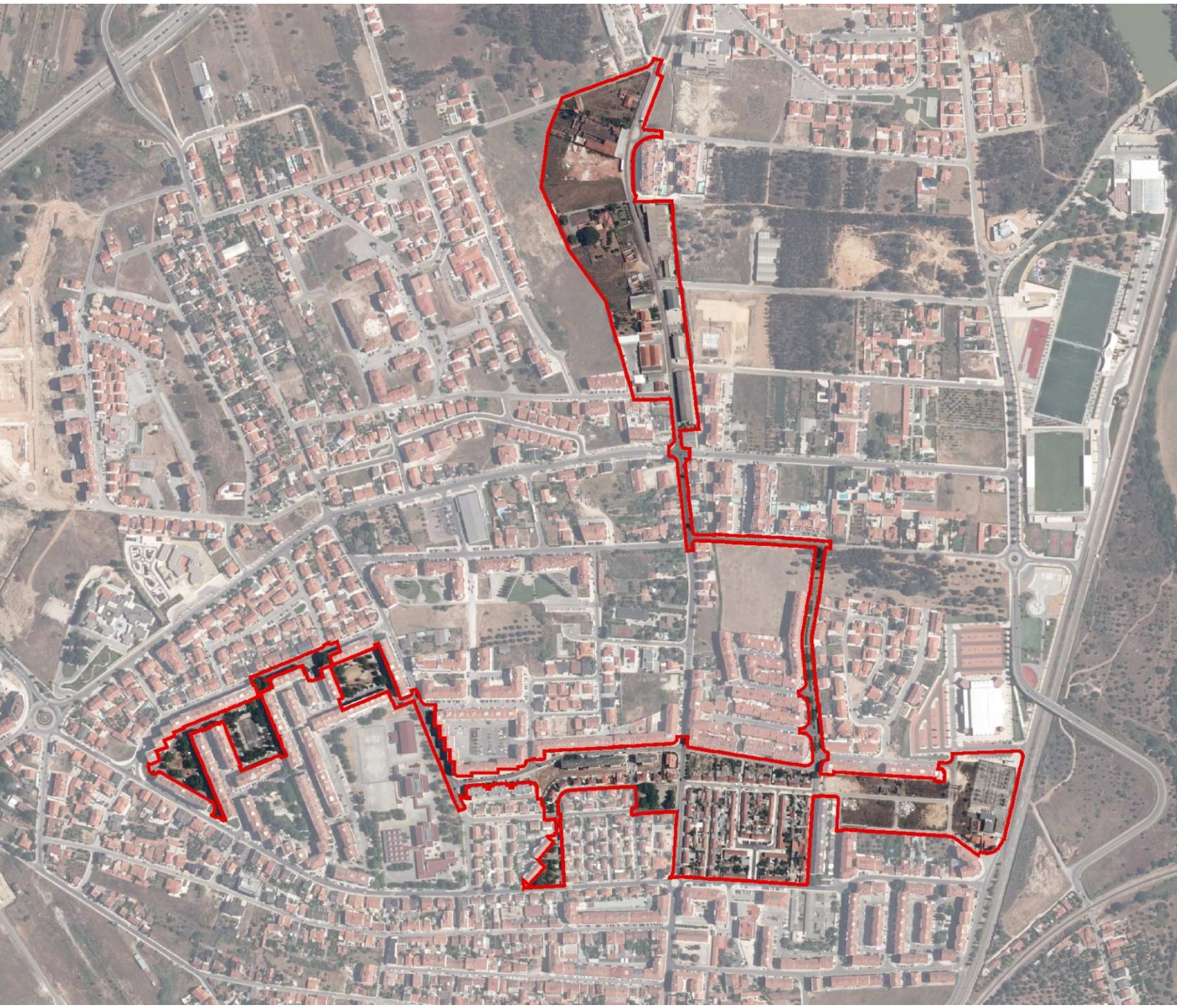
Peça Gráfica:
Delimitação da ARU3 sobre base cartográfica 2k

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