



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**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO
2. ENQUADRAMENTO LEGAL – PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO
3. MEMÓRIA DESCRIPTIVA 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 2<sup>a</sup> série do Diário da República 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 DESCRIPTIVA 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<sup>a</sup> S<sup>a</sup> 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.<sup>º</sup> de maio, Rua Eng.<sup>º</sup> 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.<sup>º</sup> 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 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 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 público.

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 ortofotomapta 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

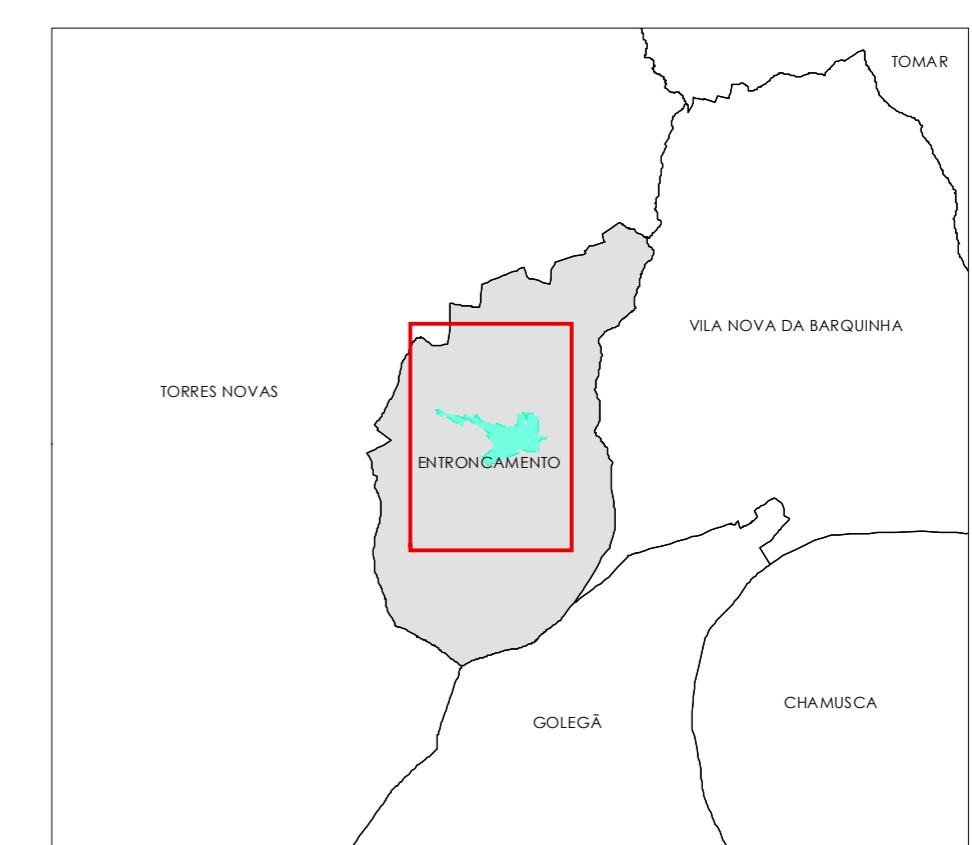
**Cartografia Temática**  
Proposta de delimitação ARU 5

Área: 36,97 ha

#### Cartografia Base

- Limite 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 Escala: Data: 01/01/2012 Escala: 1:5.000

Data e Versão - Junho e Julho 2012. Completagem de Campo de Dezembro 2013

Série cartográfica oficial a que pertence: SNC 101

Data e Número da homologação e entidade responsável pela homologação: Homologada pela DGT em 23/12/2015, Processo Nº 322

Sistema de Referência: PT1-MOR/ETRS89

Exatidão horizontal 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

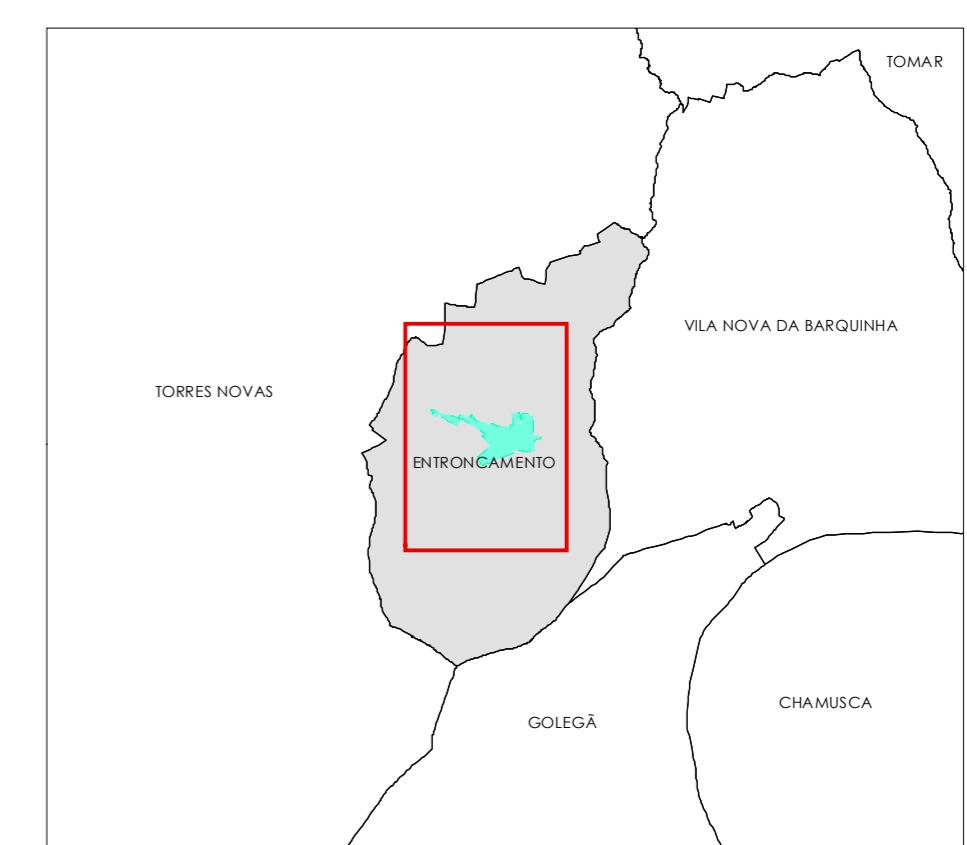
PPN da saída gráfica analógica = 2.04



#### 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:  
Biom Portugal S.A / Biom Sistemas Geoespaciais  
Data e Escala:  
Data: 01/01/2012  
Série cartográfica oficial a que pertence:  
SNC 101  
Data e Número da homologação e entidade responsável pela homologação:  
Homologada pela DGT em 23/12/2015, Processo Nº 322  
Sistema de Referência:  
PT-1M03-ETRS89  
Exatidão horizontal e temática  
Exatidão posicional planimétrica: 1,5m  
Exatidão posicional altimétrica: 1,7m  
Exatidão temática: 95%



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

data

Abri

escala

1:5.000

**2**

PPN da saída gráfica analógica = 2.04



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

ENTRONCAMENTO  
 cidade ferroviária