

## **EQUIPA TÉCNICA**

### **Coordenação**

Arq.º Sérgio Simões – Chefe de Divisão de Desenvolvimento Sustentável e Urbanismo

### **Elaboração**

Dra.ª Andreia Rosário – Geógrafa

Eng.º João Rodrigues – Engenheiro Técnico Civil (Estagiário)

### **Colaboração Técnica**

Eng.ª Rosária Castelo – Técnica do Gabinete de SIG (Sistema de Informação Geográfica)

Arq.º Verónica Carvalho – Técnica Superior

### **Colaboração Gráfica (Logotipo)**

Patrícia Ferreira - Biblioteca Dr. Carlos Nunes Ferreira

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	3
<b>SUMÁRIO EXECUTIVO</b> .....	5
<b>I - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MINDE</b> .....	8
• <b>ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO</b> .....	8
• <b>PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ARU</b> .....	18
<b>II - OBJETIVOS GERAIS PARA A ARU</b> .....	26
<b>III – UNIDADES ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO</b> .....	28
• <b>UNIDADE ESTRATÉGICA 1 (U1)</b> .....	29
• <b>UNIDADE ESTRATÉGICA 2 (U2)</b> .....	31
• <b>UNIDADE ESTRATÉGICA 3 (U3)</b> .....	33
• <b>UNIDADE ESTRATÉGICA 4 (U4)</b> .....	35
<b>IV – DISCUSSÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO</b> .....	37
<b>V - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	37
<b>ANEXOS</b> .....	43
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	44

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1- Área de Estudo onde se englobam os elementos a incluir por vontade do Município .....	9
Figura 2 - Estratégia 1: Políticas e Estratégias de Desenvolvimento .....	11
Figura 3- Estratégia 2: Análise e Caracterização Histórica .....	12
Figura 4- Estratégia 3: Análise do Lugar .....	13
Figura 5 - Estratégia 4: Análise e Caracterização do Espaço Público.....	14
Figura 6 - Estratégia 5: Análise e Caracterização do Edificado.....	15
Figura 7 - Estratégia 6: Respostas dos Inquéritos.....	16
Figura 8- Resumo das Estratégias de Delimitação.....	17
Figura 9- Planta de localização da ARU (Anexo 1 da presente Memória Descritiva).....	20
Figura 10 - Edifícios "Notáveis" e de "Acompanhamento" que necessitam de intervenção.....	21
Figura 11 - Edifícios em Ruína (Estado de conservação "Péssimo").....	22
Figura 12 - Conjunto de edifícios devolutos e em ruína.....	22
Figura 13 - Ruas desocupadas e com edifícios devolutos .....	22
Figura 14 - Utilização dissonante de materiais.....	23
Figura 15 - Edifícios ocupados como 1ª habitação mas em condições insalubres .....	23
Figura 16 - Mobiliário urbano que desqualifica o espaço público .....	24
Figura 18 - Limpeza de valetas e bermas. Manutenção do espaço público.....	24
Figura 17 - Mobiliário urbano mal localizado e desadequado .....	24
Figura 19 - Estacionamento indevido .....	25
Figura 20 - Espaços públicos inadequados .....	25
Figura 21 - Unidades Estratégicas na ARU de Minde .....	28
Figura 22 - Unidade Estratégica 1.....	30
Figura 23 - Unidade Estratégica 2.....	32
Figura 24 - Unidade Estratégica 3.....	34
Figura 25 - Unidade Estratégica 4.....	36

## INTRODUÇÃO

A Reabilitação Urbana assume-se hoje, como uma componente incontestável nas políticas de desenvolvimento de um território, quer na lógica da revitalização das atividades económico-sociais da região, quer no objetivo da criação de um parque habitacional condigno para todos.

Analisando os dados apresentados pelo INE, e comparando os valores obtidos nos últimos dois censos realizados (2001 e 2011), temos assistido em Portugal Continental, ao aumento progressivo de problemáticas que afetam muito diretamente o mercado de habitação e o próprio edificado, como são exemplo, - o facto do número de alojamentos vagos e de residência secundária ter aumentado para 700 mil e, - o facto de continuarem a existir muitos edifícios que se mostram em condições de extrema degradação ou “com necessidades de reparação médias e grandes”.

Utilizando os referidos dados de 2011, o concelho de Alcanena destaca-se, - no sentido em que apresenta uma grande percentagem de alojamentos vagos (no intervalo dos 17.31% aos 21.17%). Situação que contribui para a degradação das habitações e, - no número de edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação médias e grandes, (valor apresentado no intervalo dos 14.36% a 16.81%), em relação ao total edificado.

Ora esta situação não poderá deixar de ter sérias consequências na vitalidade do organismo urbano, afetando não só os espaços residenciais como também, por conexão, os espaços públicos, equipamentos, infraestruturas, e etc.

Tentar reverter esta tendência, ou seja, percorrer o caminho no sentido inverso, não é de todo um objetivo fácil, mas é preciso desde logo, agir. Criar um ambiente propício para a população se fixar, conquistar e reconquistar habitantes, é o objetivo a atingir.

Com esta consciência, o Município de Alcanena, tem vindo a reunir esforços nesse sentido. Optar por medidas que apoiam as ações de reabilitação e de regeneração tendo por base programas ou estratégias integradas de Reabilitação Urbana, são prioridades atuais das políticas locais.

Dentro desta determinação, e no âmbito da reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), operada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto<sup>1</sup>, o município de Alcanena posicionou-se a fim de estudar, caracterizar e aprovar a DELIMITAÇÃO da ARU de Minde, tendo em consideração que na sequência da aprovação desta Delimitação, o município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU referente a esta área, que aponta no sentido de uma ORU SISTEMÁTICA<sup>2</sup>.

No entanto, com a Delimitação da ARU aprovada e publicada em Diário da República, permite-se iniciar os trabalhos de levantamento rigoroso e, desde logo, disponibilizar os apoios à reabilitação, nomeadamente os referentes aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, (estabelecidos nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, artigo. 71º)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> O RJRU, veio estabelecer medidas visando agilizar e dinamizar a Reabilitação Urbana de uma área específica, dando a oportunidade mais facilitada, aos municípios, de operacionalizar as ações de reabilitação, através da preparação, consequente aprovação da Delimitação das Área de Reabilitação Urbana (ARU), e posterior aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) correspondente.

<sup>2</sup> Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA. (ver secção II do RJRU, em Republicação do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro).

<sup>3</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho, com alteração pela Lei nº 15/2010, de 26 de Julho.

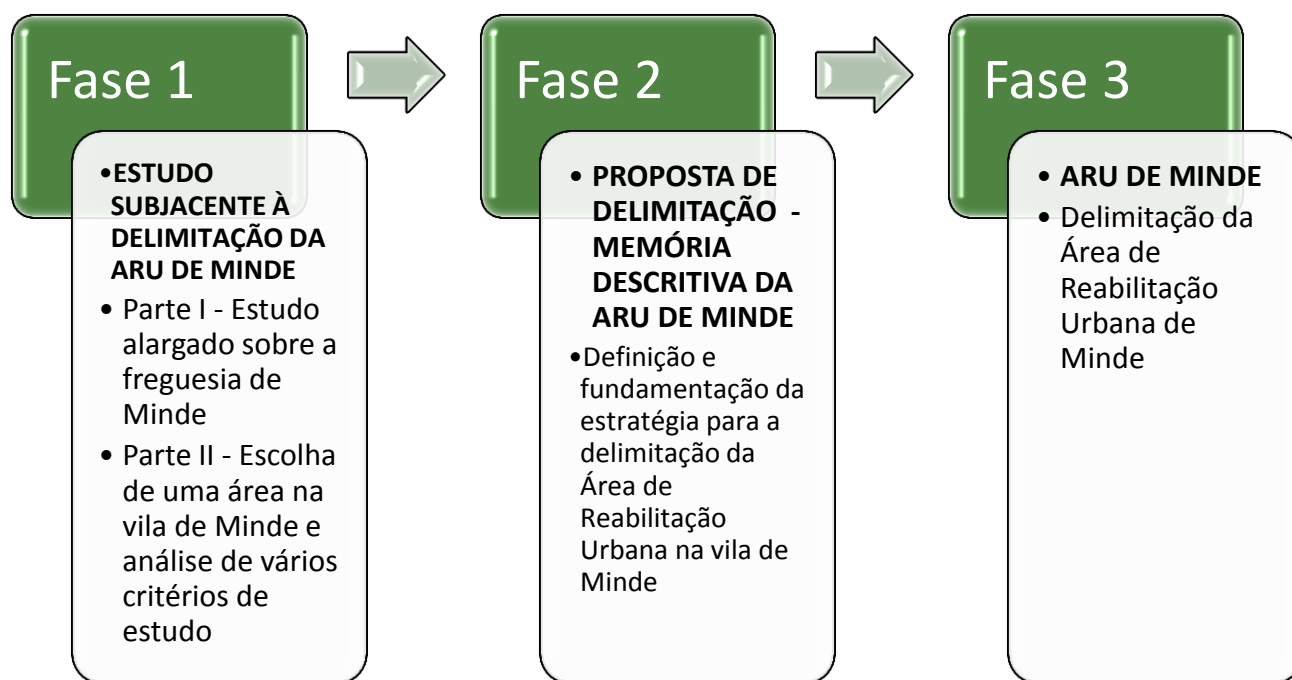
## SUMÁRIO EXECUTIVO

No decorrer do estudo para a **Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU)** para a vila de Minde, a metodologia adotada foi definida com base na convicção de que uma delimitação de ARU deve ter por suporte inicial um estudo exclusivo e diferenciado que demonstre a unicidade do território. Considerámos importante integrar no trabalho:

- Uma visão integrada sobre o território;
- As bases e os fundamentos para a escolha coerente da ARU a delimitar;
- As pistas e respostas para a criação de um quadro de meios e objetivos adequados à intervenção na área, mas articulada com o conjunto urbano de forma coerente;
- Uma visão mais alargada, que incida não somente nas necessidades e nas prioridades atuais e mais imediatas, mas também que tenha em consideração o futuro. Defendemos, por isso, que **“Reabi(li)tar Minde”**, poderá ser a estratégia para a revitalização da vila.

Acreditamos, ainda, que a implementação de uma metodologia de delimitação já experimentada noutros territórios/municípios levar-nos-ia a uma perda da identidade local, à possibilidade da escolha da ARU não ser a mais indicada e prioritária no contexto da melhoria das condições de conforto habitacional, segurança e higiene pública, reabilitação do parque edificado geral e revitalização do espaço público em particular; acrescentando ainda que poderia resultar na destruturação espacial do território como um todo, tendendo à separação de usos urbanos e ao zonamento monofuncional, contrário ao interesse de um contínuo urbano consolidado.

O trabalho incide, portanto, em 3 fases distintas:



A ARU de Minde foi definida pelo executivo da Câmara Municipal de Alcanena como a segunda Área de Reabilitação Urbana a delimitar, tendo como base os mesmos critérios e noções que foram requisito para a definição da ARU de Alcanena. Isto é:

- ✚ **Noção de Valor**, que se apoia nas qualidades e atributos que o território apresenta, quer seja, pelo seu valor arquitetónico, histórico, cultural ou urbano.
- ✚ **Noção de Necessidade**, revelada a partir de um significativo estado de degradação do conjunto construído, que carecendo de um processo de reabilitação urbana, “em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”<sup>4</sup>, justifique uma intervenção integrada.
- ✚ **Noção de Estratégia**, que prioriza o território que seja centro urbano, e por isso centro de dinâmicas, área urbana competitiva, centro de funções urbanas, com aglomerado populacional maior, com atividades empresariais e logísticas.

Partindo deste pressuposto, iniciou-se a **primeira fase do processo** que corresponde ao Estudo Subjacente à Delimitação da ARU de Minde, ou seja, um estudo detalhado do território acima assinalado. Este estudo organiza-se em duas partes articuladas entre si, onde estão presentes as seguintes análises:

❖ **Parte I** – Caracterização da freguesia nas vertentes:

- | Geográfica
- | Histórica
- | Elementos Biofísicos
- | Edificado
- | Dinâmicas Populacionais
- | Ocupação do Solo
- | Infraestruturas e Património
- | Rede de Acessibilidades e Mobilidade
- | Instrumentos de Gestão Territorial - Políticas e Estratégias de Desenvolvimento Territorial

❖ **Parte II** – Caracterização da área de estudo:

- | Enquadramento da Legislação para as Áreas de Reabilitação Urbana
- | Análise e Caracterização Histórica – Evolução Urbana
- | Análise da Imagem do Lugar
- | Análise do Espaço Público
- | Envolvimento da População Local - Inquéritos
- | Análise Tipológica do Edificado
- | Matriz SWOT

A **segunda fase**, que corresponde a este documento denominado Memória Descritiva e Justificativa, tem por finalidade apresentar a fundamentação e a estratégia utilizada na proposta de delimitação da ARU de Minde, considerando que:

<sup>4</sup> Artigo 2.º, alínea b) do DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.

- I. O território de Minde encontra-se muito bem localizado e possui características únicas que lhe conferem um potencial enorme a vários níveis, nomeadamente, pela sua riqueza patrimonial, a singularidade paisagística, a existência de infraestruturas e equipamentos diversificados e uma história e cultura peculiar.
- II. Minde tem, reconhecidamente, a sua história marcada pela fabricação e comércio de têxteis e malhas, sector que empregou muitas pessoas (sobretudo mulheres) e que, devido à robustez da atividade industrial, permitiu que durante muitos anos a vila crescesse e se desenvolvesse, designadamente no número de população residente, comércio instalado, desenvolvimento de infraestruturas e toda a dinâmica económica e social local associada.
- III. Uma das consequências da importância da vila traduziu-se na contínua consolidação da malha urbana histórica, que se apresenta com um conjunto urbano de edificações bastante semelhantes com elevado interesse patrimonial, sendo as mais importantes as que eram/são propriedade dos grandes industriais têxtil. Neste contexto é possível encontrar espaços industriais (antigas fábricas) e edifícios para uso residencial bastante representativos de uma arquitetura imponente e que se apresentam como marcos históricos que é importante preservar.
- IV. Todavia, o encerramento de alguma destas unidades industriais fez com que, ao longo das últimas décadas, Minde deixasse de ser a glória de outros tempos. As pessoas partiram, o centro histórico ficou abandonado, o crescimento urbano fez-se para lugares mais distantes do centro da vila e, apesar de ser um território bastante rico naquilo que tem para oferecer, ficou mais vazio e com o seu espaço público e edificado mais desprezado.
- V. Foi neste âmbito que o Município de Alcanena se apercebeu que é impreterível salvaguardar o centro histórico de Minde, espaço construído ao longo de séculos que retrata fielmente a vivência cultural e social das gerações de habitantes.

Nesse sentido foi criada uma estratégia para a proposta de delimitação de ARU para Minde que assenta em 6 reflexões resultantes da análise efetuada à área de estudo, apresentada no Estudo Subjacente à Delimitação:

- | Área de Estudo em sobreposição com as Políticas e Estratégias de Desenvolvimento
- | Área de Estudo em sobreposição com a Análise e Caracterização Histórica
- | Área de Estudo em sobreposição com a Análise do Lugar
- | Área de Estudo em sobreposição com a Análise e Caracterização do Espaço Público
- | Área de Estudo em sobreposição com a Análise e Caracterização do Edificado
- | Área de Estudo em sobreposição com respostas dos Inquéritos

Por fim a **terceira e última fase**, que corresponde à apresentação da planta da delimitação da Área de Reabilitação de Minde.

## I - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MINDE

### ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO

A estratégia utilizada para a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Minde recai nas conclusões retiradas do Estudo Subjacente à Delimitação, nomeadamente as resultantes da Matriz SWOT, análise à imagem do lugar, análise ao espaço público de Minde, trabalho de campo para a avaliação do edificado e inquéritos realizados.

Desta forma, e resumidamente, podemos identificar os principais fundamentos e critérios que resultam na proposta de delimitação da ARU que se prendem com:

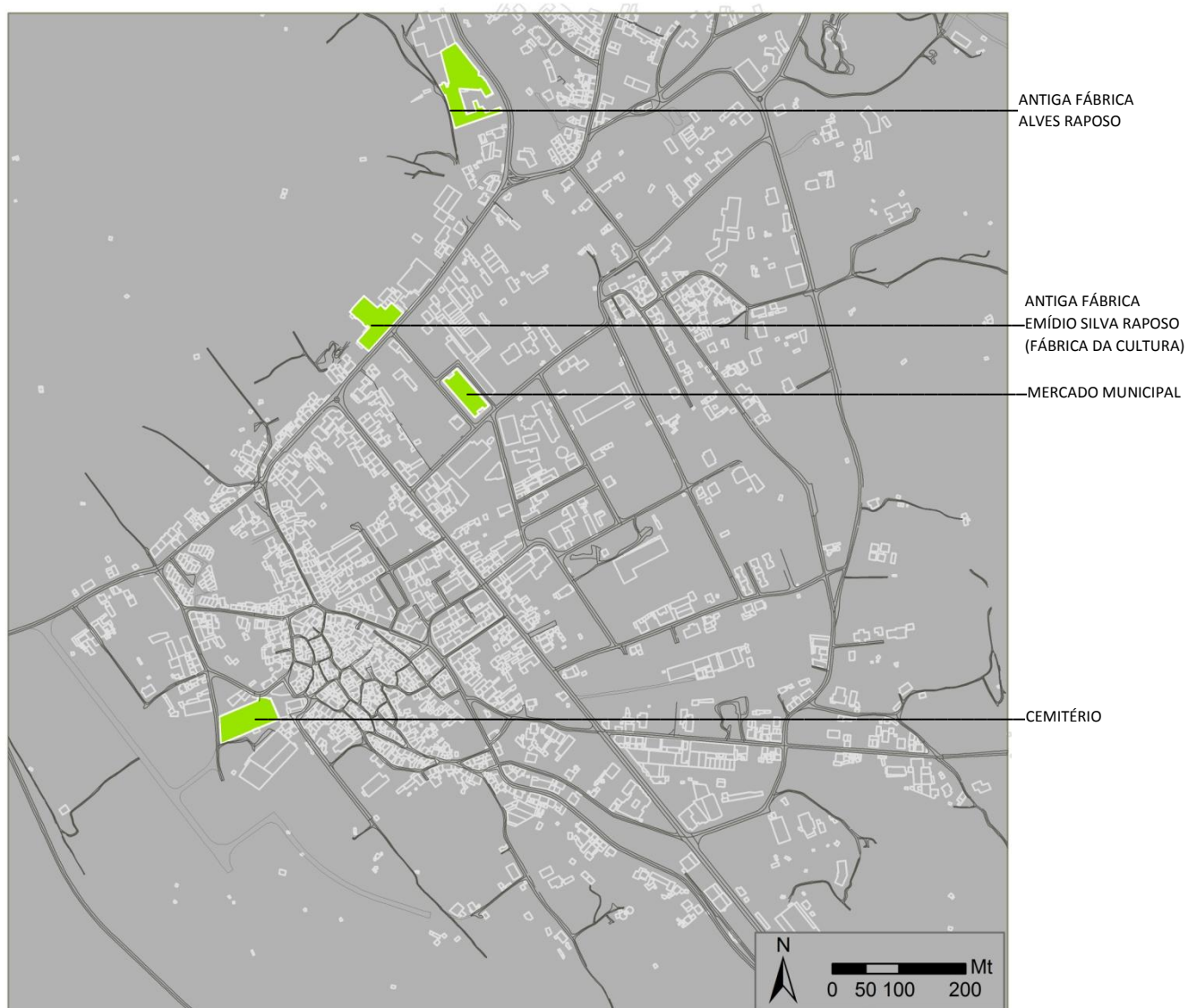
- a. A identificação do núcleo histórico da vila que concentra a parte crucial da história e memória local e a qual importa preservar, reabilitar a valorizar;
- b. A necessidade de desenvolver uma operação concertada na renovação das infraestruturas, mobiliário urbano, espaço público e edificado que se encontra em mau estado de conservação, por forma a garantir a valorização territorial e o uso mais sustentável do território;
- c. A necessidade de rejuvenescer o centro histórico, que se encontra despovoado e abandonado, através de medidas de atração e renovação da população - **REHABITAR MINDE**;
- d. A urgência na requalificação do espaço público, dotando o território de espaços que potenciem a permanência e a fixação de pessoas, como medida para alavancar a reabilitação urbana. Incluem-se aqui a valorização ambiental da Polje, a criação de um espaço multifacetado que se adapte à população geral mas particularmente às crianças, praticantes de desporto, peregrinos e idosos, e a manutenção dos jardins públicos existentes;
- e. A pertinência da requalificação dos equipamentos culturais e do seu espaço circundante, o que reforça e enriquece não só o espaço público mas também contribui para a divulgação dos lugares mais importantes da vila.

Conjuntamente, reforçam a proposta de delimitação, a intenção do município incluir na ARU de Minde os elementos: mercado municipal, antiga fábrica Emídio Silva Raposo (Fábrica da Cultura), antiga fábrica Alves Raposo Lda. e cemitério local (**Figura 1**) que, numa perspectiva integrada, antecipa a política de gestão urbana na ótica da regeneração urbana que decorrerá da revisão do Plano Diretor Municipal de Alcanena e onde já está prevista uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão para Minde (UOPG 02: Minde).

Assim, e em bom rigor, pretende-se que a ARU inclua os edifícios, infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva ou espaços verdes de utilização coletiva que:

- Em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, justifiquem uma intervenção integrada;
- Apresentem problemas do ponto de vista do seu uso público, designadamente no que diz respeito a questões de funcionalidade e acessibilidade;
- Se apresentem como potenciais e inovadores elementos de desenvolvimento sustentável.

**Figura 1- Área de Estudo onde se englobam os elementos a incluir por vontade do Município**



No entanto a estratégia pela qual se optou foi a da inclusão de todos os elementos que beneficiam das características abaixo listadas que em conjunto perfeçam uma **continuidade** na malha urbana. São elas:

- Edifícios anteriores à década de 60
- Edifícios que apresentam elevado valor histórico, social e cultural
- Edifícios em “ruína” e em “mau” estado de conservação
- Edifícios em estado “médio” de conservação
- Edifícios em ruína, mau e médio estado de conservação e com a condição de estarem classificados na categoria de “Notável” ou “Acompanhamento”.

- Os diferentes pontos nodais, importantes para a vivência da população
- Os marcos destacados neste estudo
- Os pontos panorâmicos e áreas associadas
- Áreas críticas referentes ao espaço público

A representação desta estratégia pode ser mapeada da seguinte forma: apresentação da área de estudo com a representação dos elementos a englobar no exercício da proposta de delimitação da ARU, relativamente à análise do edificado e espaço público.

Serão, e assim, apresentados 6 mapas:

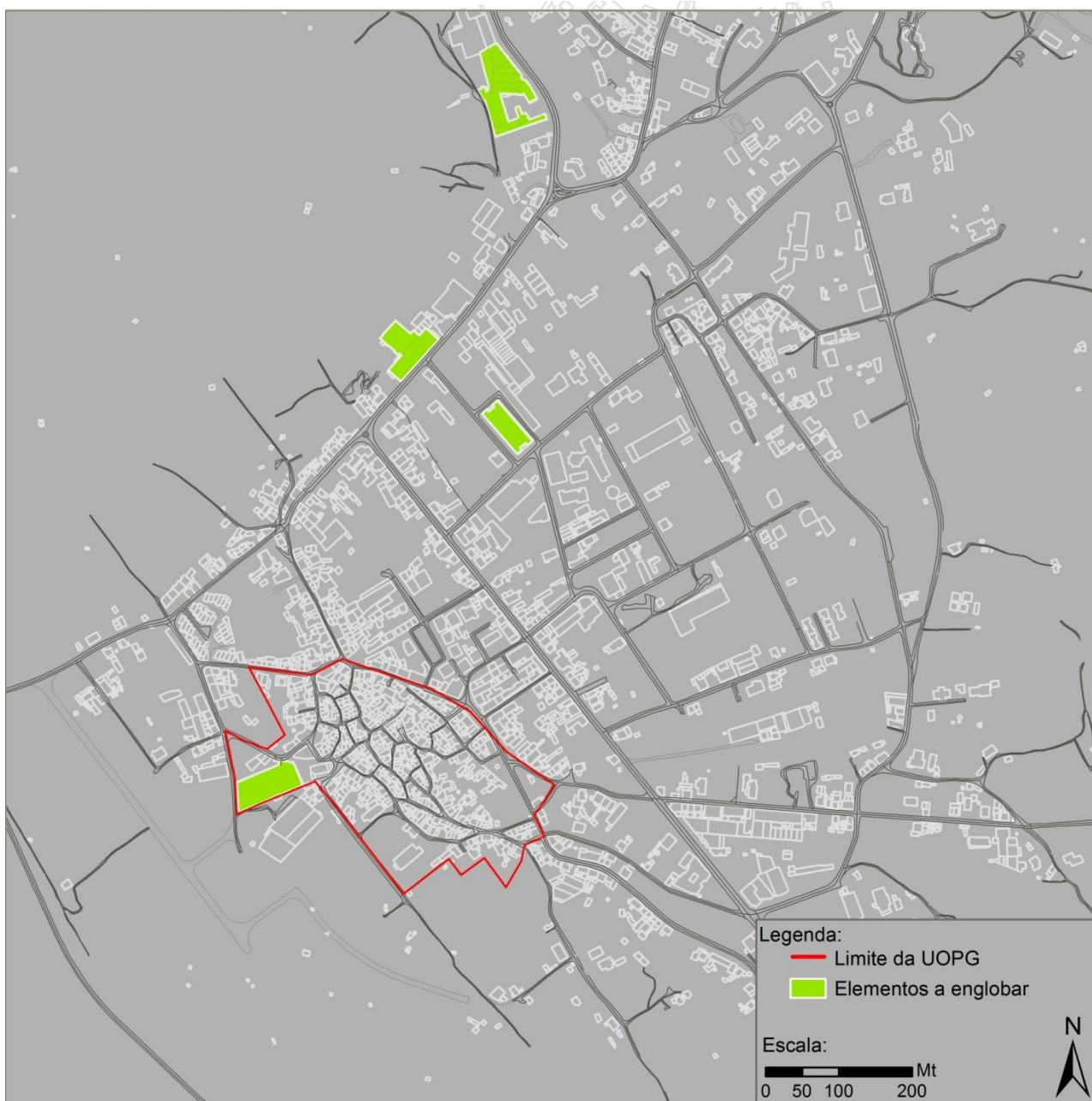
- | **Estratégia 1** - Políticas e Estratégias de Desenvolvimento
- | **Estratégia 2** – Análise e Caracterização Histórica
- | **Estratégia 3** – Análise do Lugar
- | **Estratégia 4** – Análise e Caracterização do Espaço Público
- | **Estratégia 5** - Análise e Caracterização do Edificado
- | **Estratégia 6** - Respostas dos Inquéritos

Os mapas serão apresentados nas páginas seguintes, contudo estão também remetidos em anexo.

**Estratégia 1 - Políticas e Estratégias de Desenvolvimento**

Esta estratégia de delimitação que tem em consideração a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG02: Minde) definida em sede de Revisão do Plano Diretor Municipal, mas também os elementos que foram considerados integrar em processo de delimitação da ARU.

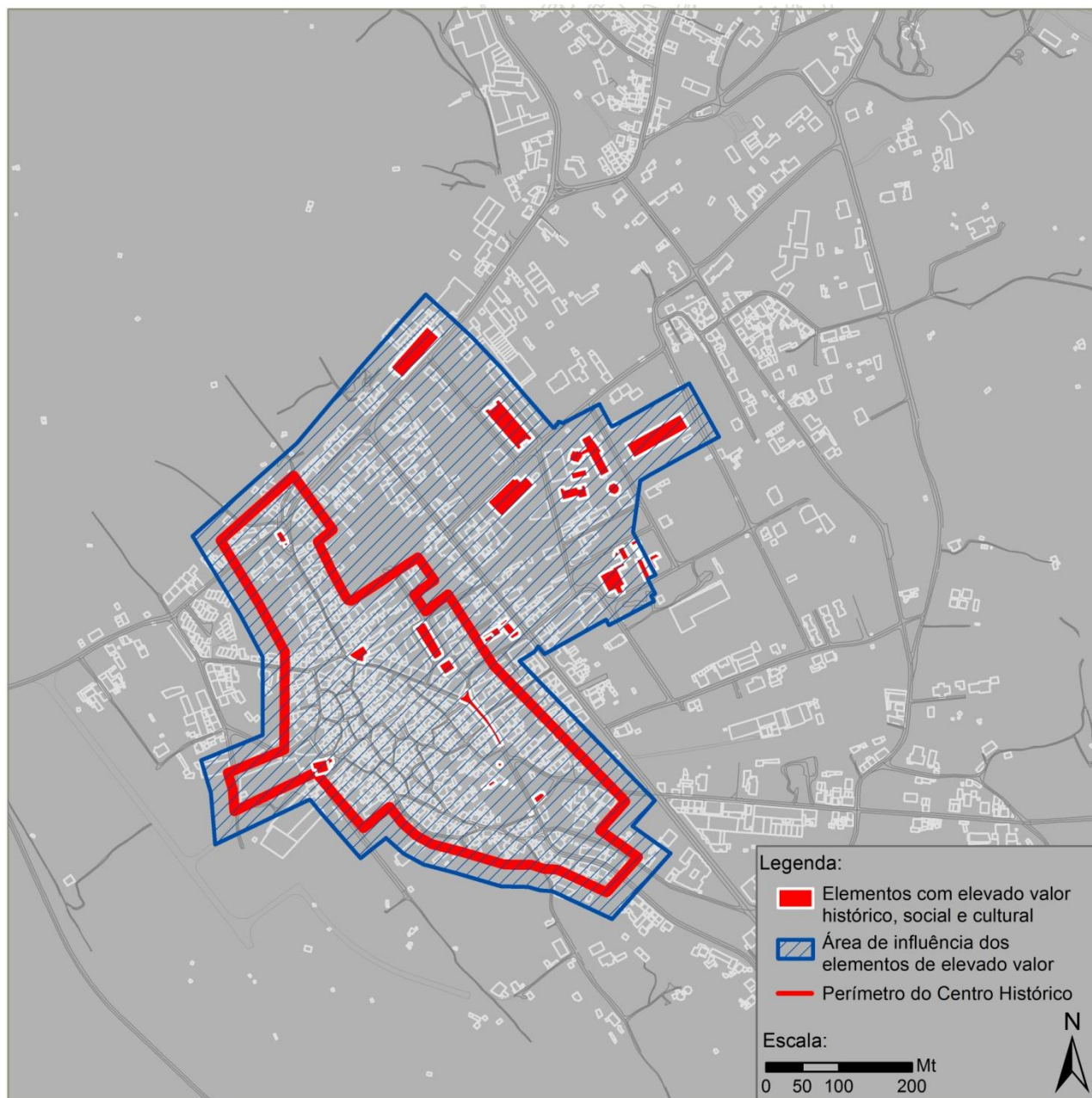
**Figura 2 - Estratégia 1: Políticas e Estratégias de Desenvolvimento**



**Estratégia 2- Análise e Caracterização Histórica**

Esta estratégia de delimitação tem em consideração a existência do núcleo histórico urbano assim como a integração dos elementos de elevado valor patrimonial (incluindo o património classificado), social e cultural e a sua respetiva área de influência.

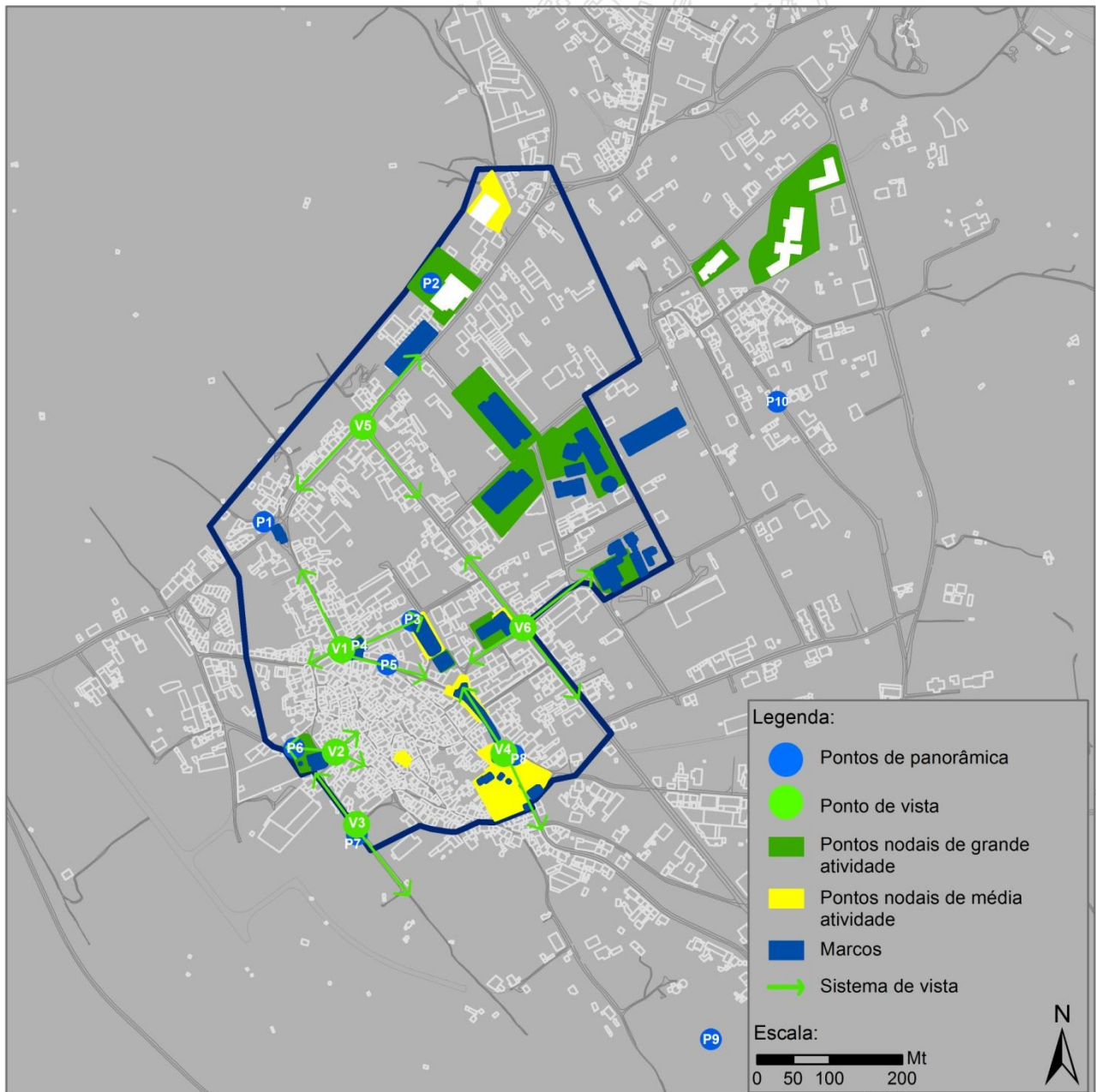
**Figura 3- Estratégia 2: Análise e Caracterização Histórica**



**Estratégia 3 – Análise do Lugar**

Nesta estratégia de delimitação são considerados os marcos, as vistas, os pontos nodais e as panorâmicas que foram avaliadas individualmente na Parte II do Estudo Subjacente à Proposta de Delimitação da ARU.

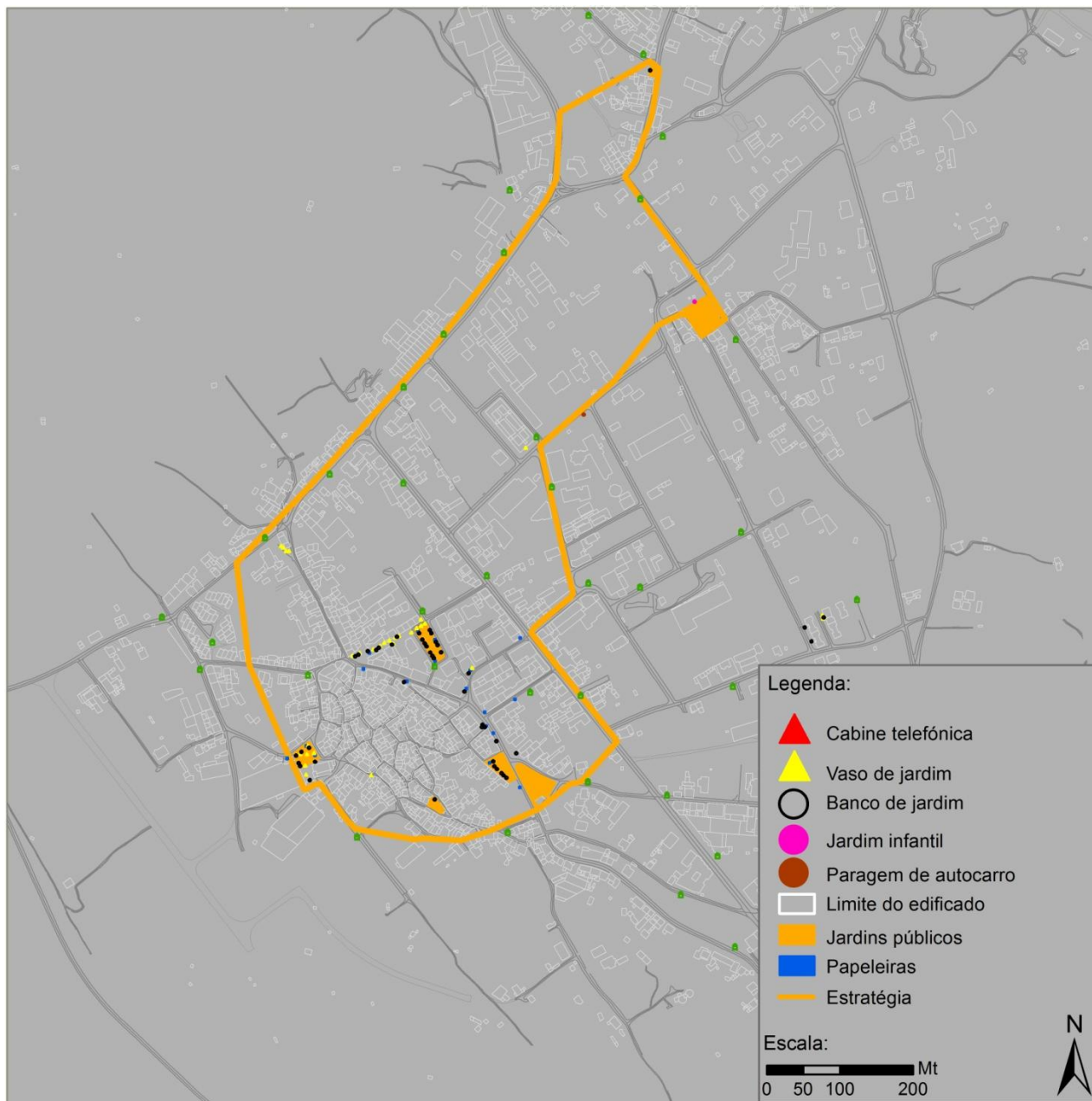
**Figura 4- Estratégia 3: Análise do Lugar**



**Estratégia 4 – Análise e Caracterização do Espaço Público**

Relativamente a esta estratégia, foram considerados os elementos analisados no ponto IV do Estudo Subjacente à Proposta de Delimitação (ou seja, a Análise do Espaço Público de Minde) e que se traduz na sobreposição, em mapa, dos elementos mobiliário urbano, vias, jardins e praças.

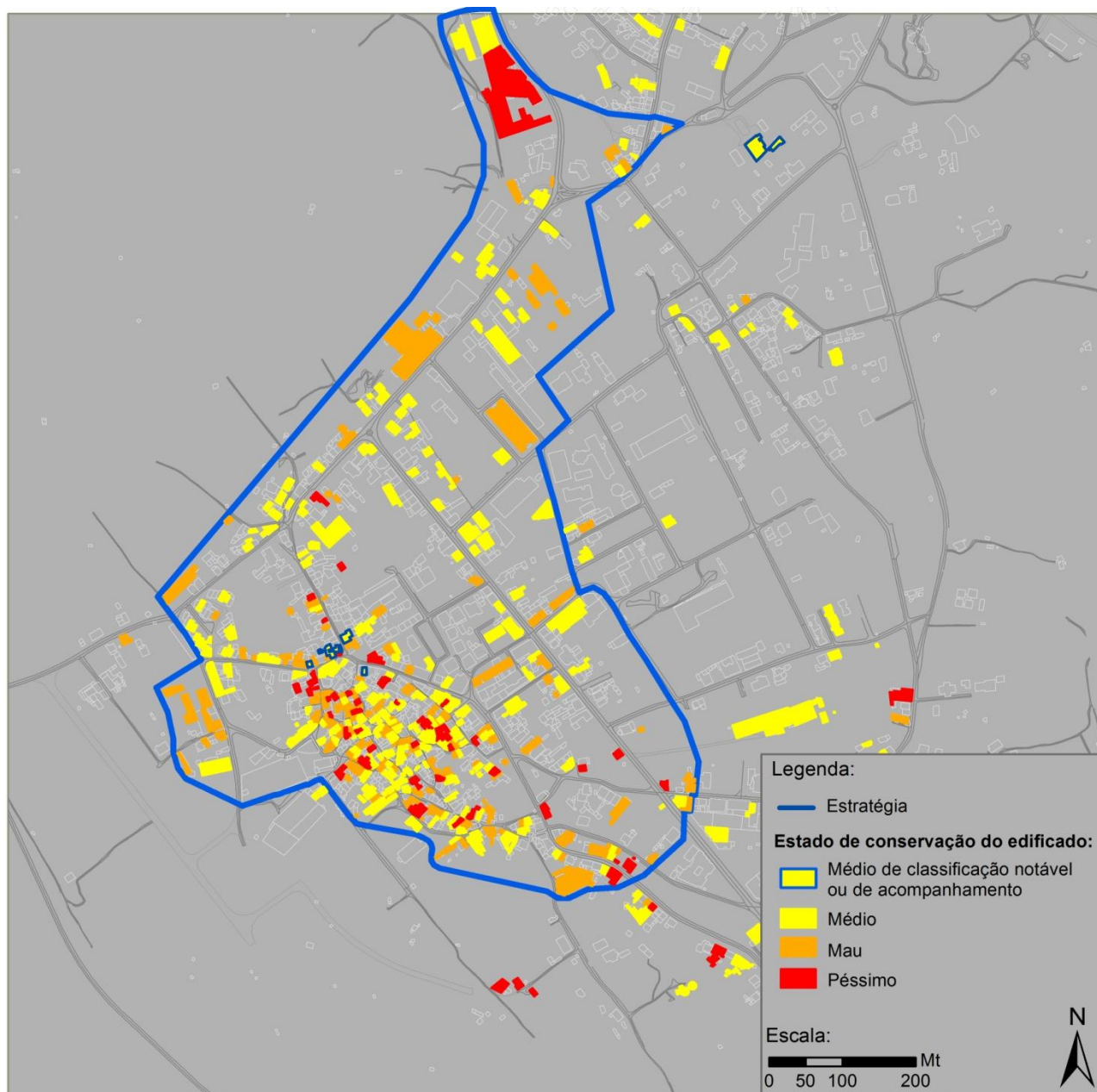
**Figura 5 - Estratégia 4: Análise e Caracterização do Espaço Público**



**Estratégia 5 – Análise e Caracterização do Edificado**

Considerando o trabalho de campo realizado na avaliação do edificado, foi considerado pertinente a inclusão de uma estratégia onde apenas se se representassem os edifícios em “Péssimo”, “Mau” e “Médio” estado de conservação, uma vez que são estes os passíveis de beneficiarem de Benefícios Fiscais nas intervenções de reabilitação urbana.

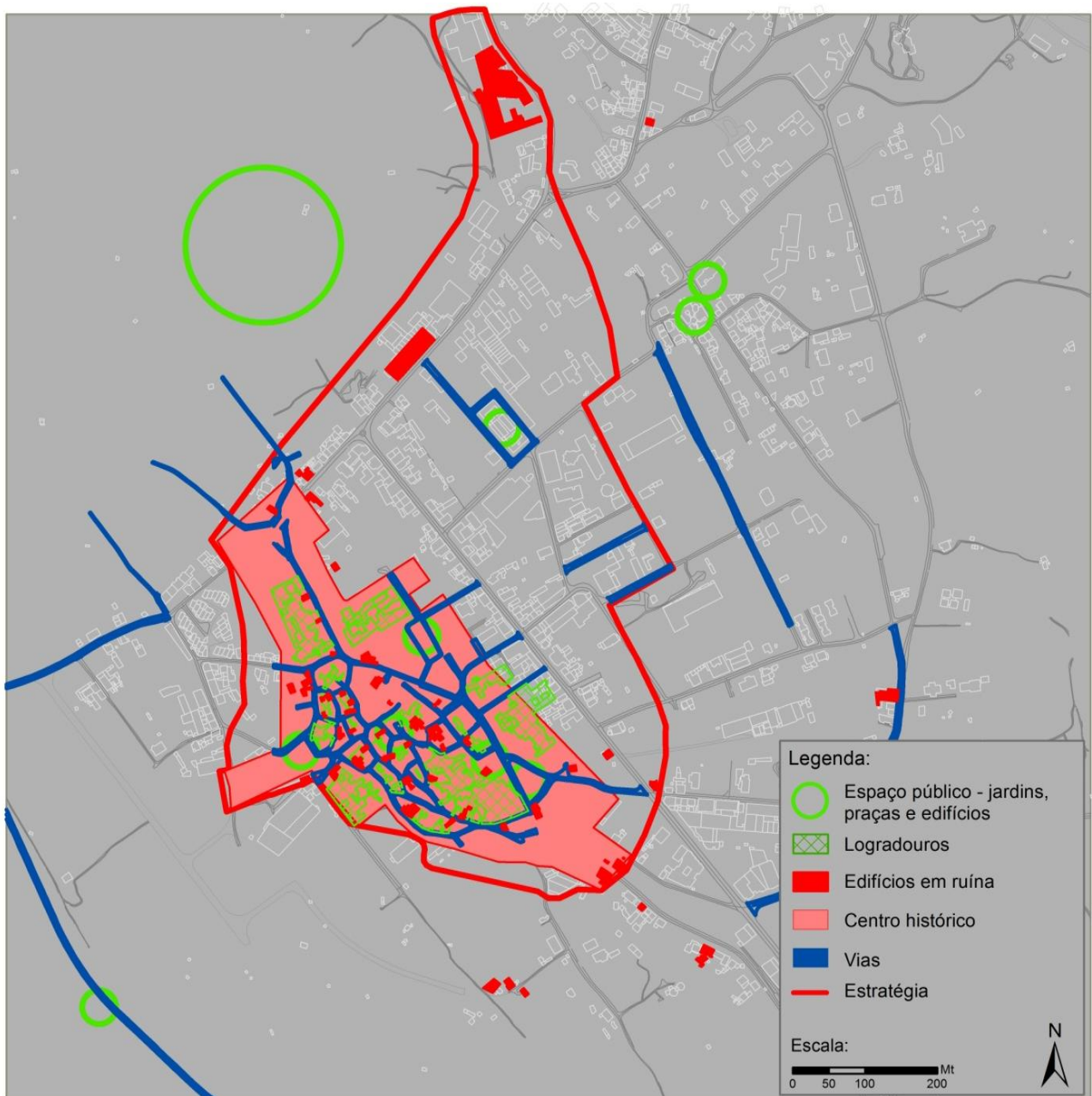
**Figura 6 - Estratégia 5: Análise e Caracterização do Edificado**



**Estratégia 6 – Respostas dos Inquéritos**

No intuito de tornar este processo de elaboração de uma proposta de delimitação de ARU para Minde mais participativo e dinâmico, foi criado um inquérito que no total gerou 125 respostas. Dada a cooperação da população entendeu-se útil e importante mapear o resumo das sugestões e opiniões descritas na questão de resposta aberta sobre o tipo de intervenções a desenvolver na vila.

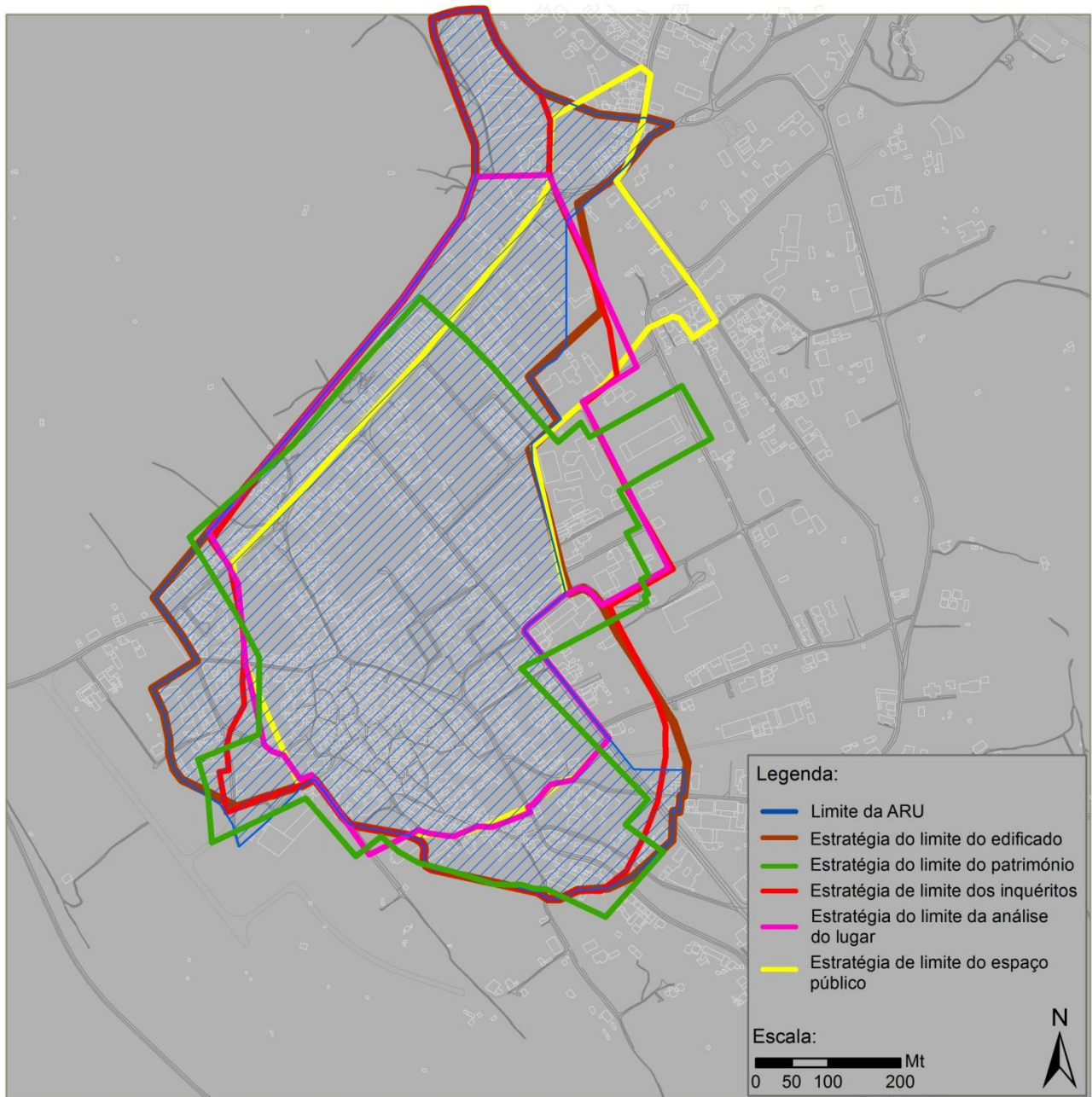
**Figura 7 - Estratégia 6: Respostas dos Inquéritos**



**Resumo das Estratégias de Delimitação da ARU**

Por último, apresenta-se o mapa do ensaio da Proposta de Delimitação da ARU de Minde, que decorre da sobreposição das várias delimitações apresentadas nas diferentes estratégias apresentadas acima (estratégias de 1 a 6), mas também a delimitação que se propõe a discussão (contorno e preenchimento a azul).

**Figura 8- Resumo das Estratégias de Delimitação**



## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Minde, na freguesia de Minde, compreende um total de **42,67 hectares** e **3.819 metros<sup>2</sup>** de perímetro e **692 edifícios**.

Propõe-se assim, que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Minde assuma como fronteiras os seguintes arruamentos:

**NORTE** - Estrada Nacional 243

**SUL** - Estrada Nacional 243 e Avenida José António de Carvalho

**NASCENTE** – Estrada Nacional 243, Rua das Escolas Novas, Rua Professor Costa Ferreira e Rua Maria José Borges

**POENTE** – Rua Padre Paulo e Rua da Igreja

Com esta proposta de limite para a ARU consegue-se abarcar os núcleos mais antigos da vila de Minde, mas também a área onde se concentra a maior parte do património arquitetónico, equipamentos e áreas de maior vivência. A malha urbana é consolidada e apresenta uma estrutura da época medieval patenteada no núcleo edificado mais antigo e mais conhecido por “centro histórico” da vila, que progressivamente e tendencialmente foi evoluindo ao longo dos tempos.

A ARU apresenta na sua generalidade um conjunto arquitetónico simples, mas com a particularidade de ser pontuado por edifícios de grande notoriedade. Contudo, muitos deles encontram-se em elevado estado de degradação, isto é, o nível de conservação do edifício é considerado “MAU” ou “PÉSSIMO” ao ponto de alguns deles porem em causa a segurança pública devido à fragilidade e à instabilidade da sua estrutura, o que consequentemente traduz a urgência e importância da reabilitação urbana.

Não obstante é possível encontrar um conjunto de edifícios em estado “BOM” ou “EXCELENTE” dentro da ARU. Alguns como consequência das obras de reabilitação impostas pela Câmara Municipal e outros que foram intervencionados para segurança e embelezamento da fachada (pinturas, caixilharia e/ou telhado), mas que em conversa com os inquilinos, se percebeu que as condições de segurança e habitabilidade no interior das residências não existe.

As áreas mais recentes em termos de construção e os edifícios em melhor estado de conservação encontram-se (na sua maioria) a nascente da proposta de delimitação da ARU. Deste modo não foram consideradas pertinentes no âmbito do presente trabalho de reabilitação urbana (devido à imposição da subida de 2 níveis no estado de conservação do edifício – na sequência das obras de reabilitação –, o que neste caso não se aplica).

Os edifícios que constituem a ARU são na sua maioria de 2 pisos e destinados ao uso habitacional. Os edifícios cujo uso não é habitacional correspondem a património, indústria ou armazém, comércio ou restauração e equipamentos ou serviços. Garagens e apoios agrícolas foram classificados como “Outros”: (HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – 542 edifícios; HABITAÇÃO COLETIVA – 14 edifícios; MISTOS – 51 edifícios; INDÚSTRIA – 25 edifícios; PATRIMÓNIO – 5 edifícios; COMERCIO E RESTAURAÇÃO – 16 edifícios; EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS – 19 edifícios e OUTROS – 20 “edifícios”).

De uma forma geral, o estado de conservação do edificado nos limites da ARU caracteriza-se por um conjunto edifícios em estado: PÉSSIMO – 53 edifícios; MAU – 139 edifícios; MÉDIO – 196 edifícios; BOM – 210 edifícios; EXCELENTE – 74 edifícios, aos quais se juntam 20 outro tipos de construção que podem ser apoios agrícolas e/ou garagens.

No que respeita ao espaço público, o mesmo é caracterizado por se apresentar num nível médio. Os principais problemas identificados residem sobretudo no mau assentamento do material de revestimento, à existência de desnível do pavimento, reparos parciais inadequados, a parca limpeza do espaço público (nomeadamente bermas e valetas), a fraca manutenção do espaço público (entre elas a falta de recolha de resíduos sólidos urbanos no centro histórico), falta de espaços públicos verdes e a inadequação do espaço público no Largo das Eiras (Capela Santo António) devido à não integração urbana do espaço (que é circundante ao Museu da Aguarela/Torreão e Jardins do Museu) e que não potencia a permanência de pessoas.

Nas áreas com implementação industrial, nota-se a falta de integração paisagística com o meio natural envolvente, designadamente as antigas fábricas “Alves Raposo” e “Emídio Silva Raposo”.

No centro histórico é notória a ausência de estacionamento, devido à existência de ruas estreitas e becoss. A mobilidade fica assim afetada visto que as vias só permitem a passagem de um carro e onde veículos pesados estão impedidos de circular. Na restante ARU encontramos estacionamentos em número suficiente embora se considere que não estão bem dimensionados e localizados, visto que toda a estrada principal, por exemplo, é composta por lugares de estacionamento em toda a sua extensão e em cada um dos sentidos da via, mas que nas áreas de maior vivência e concentração de pessoas (nomeadamente: escolas, correios e mercado municipal) não há estacionamentos suficientes que respondam à procura do local (para quem trabalha e para quem usa estes espaços diariamente) o que conduz o estacionamento indevido.

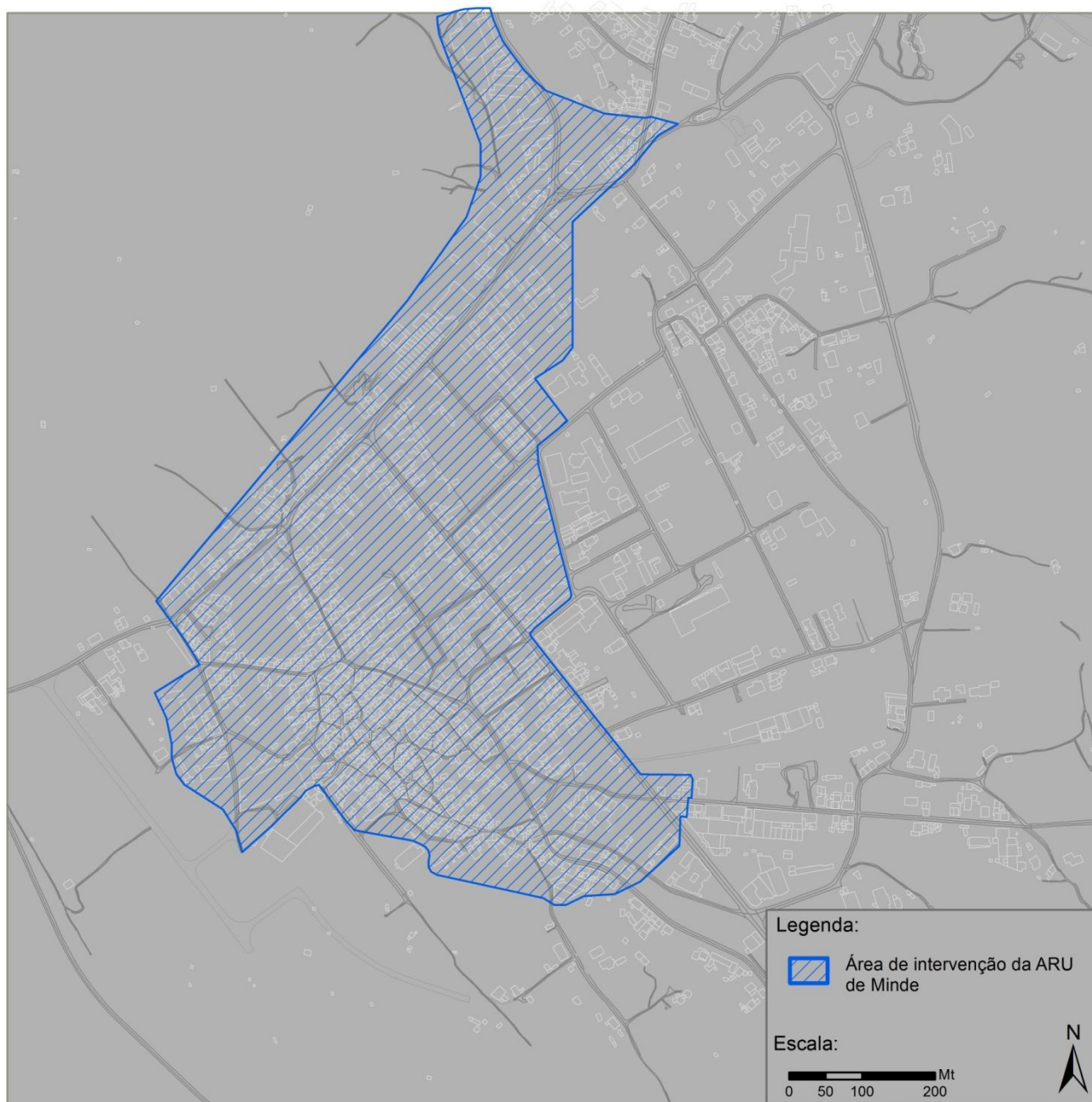
Relativamente ao mobiliário urbano é de salientar que a localização de alguns pontos de recolha de resíduos, nomeadamente os monos (eletrodomésticos e mobiliário) descaracterizam o espaço público designadamente o ponto de recolha junto à Capela de S. Sebastião. Da mesma forma, a ausência de pontos de recolha de resíduos urbanos sólidos e ecopontos perto do centro histórico, nomeadamente os caixotes de lixo (circulares, de 80 litros no concelho de Alcanena) em ruas estratégicas, faz com que se amontoem lixos desnecessariamente nas ruas mas também e sobretudo nas casas em ruínas. Estas situações põem em causa a saúde pública e a salubridade urbana.

No que diz respeito aos espaços públicos verifica-se a carência de espaços verdes públicos lúdicos e com parque de merendas. Da mesma forma, e devido ao facto da vila ser um ponto de passagem para centenas de peregrinos no caminho de Fátima, é de ressaltar a falta de oferta de alojamento hoteleiro ou similar.

Esta área encontra-se bem servida de pontos de comércio, já que é servida por uma grande superfície comercial (Intermarché) e por uma série de pequenas lojas de bairro: mercearias, talho, padaria, cafés e pastelarias, farmácia, sapataria, pronto-a-vestir e outras lojas equivalentes.

Face ao descrito anteriormente, justifica-se a integração desta área dentro de uma ARU já que assim se possibilita o apoio efetivo à reabilitação urbana nos lugares onde esta é realmente necessária e onde se verifica a carência de revitalização do espaço ao nível do património arquitetónico, infraestruturas e respetivo espaço público.

**Figura 9- Planta de localização da ARU (Anexo 1 da presente Memória Descritiva)**



## PRINCIPAIS PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS

Em resumo (e em reforço) do já referenciado no ponto anterior e no Estudo Subjacente, pretende-se listar e exemplificar as principais problemáticas identificadas ao nível do edificado e do espaço público que integra a Área de Reabilitação Urbana de Minde. Assim:

### Ao nível do edificado:

- Grande proporção de edifícios de elevado interesse patrimonial (e por isso classificados como “Notáveis” ou de “Acompanhamento”) que necessitam de intervenção;
- Existência de um grande número de edifícios desocupados;
- Grande número de edifícios devolutos;
- Elevado número de edifícios em estado de degradação, isto é, com classificação de “Péssimo” (Ruína) e “Mau” no que respeita ao estado de conservação;
- Existência de conjuntos de edifícios degradados;
- Existência de edifícios habitados, mas em condições insalubres;
- Utilização de materiais de revestimento dissonantes;
- Habitações sem ligação à rede de saneamento.

**Figura 10 - Edifícios "Notáveis" e de "Acompanhamento" que necessitam de intervenção**



**Figura 11 - Edifícios em Ruína (Estado de conservação "Péssimo")**



**Figura 12 - Conjunto de edifícios devolutos e em ruína**



**Figura 13 - Ruas desocupadas e com edifícios devolutos**



**Figura 14 - Utilização dissonante de materiais**



**Figura 15 - Edifícios ocupados como 1ª habitação mas em condições insalubres**



■ No que respeita ao espaço público:

- Existência de mobiliário urbano mal localizado, em falta e/ou desadequado;
- Existência de mobiliário urbano que desqualifica e descaracteriza o espaço público envolvente;
- Existência de estacionamento indevido (designadamente: na estrada e em cima dos passeios);
- Alguns pavimentos carecem de reparos de conservação, nomeadamente a calçada no centro histórico e estrada de ligação à Serra de Santo António;
- Falta limpeza e manutenção de bermas e valetas;
- Existência de espaços públicos inadequados e que não potenciam a permanência de pessoas;
- Falta de espaço público de recreio e lazer, no centro da vila de Minde adequado a “miúdos e graúdos”.

**Figura 166 - Mobiliário urbano que desqualifica o espaço público**



**Figura 18 - Mobiliário urbano mal localizado e desadequado**



**Figura 17 - Limpeza de valetas e bermas. Manutenção do espaço público**



**Figura 19 - Estacionamento indevido**



**Figura 20 - Espaços públicos inadequados**



## II - OBJETIVOS GERAIS PARA A ARU

A delimitação da ARU traduz de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Alcanena tenha um papel ativo e dinamizador de forma a compatibilizar com os objetivos específicos do Regime Jurídico Reabilitação Urbana (RJRU, conforme o disposto no artigo 3º do DL nº 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela lei nº 32/2012, de 14 de Agosto).

As opções estratégicas de Reabilitação e de Revitalização, definidas para a Área da Reabilitação Urbana de Minde, desenvolvem as seguintes **Opções De Desenvolvimento Do Município**:

- O reforço do papel da vila de Minde como centro urbano, na organização do seu território através da diversificação de funções e de serviços;
- A melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional existente;
- A defesa e valorização do património urbanístico e arquitetónico;
- A reabilitação e desenvolvimento da estrutura viária;
- A promoção da mobilidade e da acessibilidade de forma sustentada e adaptada às especificidades do território.

Deste modo, as **Opções Estratégicas Para A Aru**, que decorreram dos objetivos que estão na base e no fundamento da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Minde, caracterizam-se nas seguintes:

- Fomentar a reabilitação do edificado, melhorando as suas condições de habitabilidade, reabilitando e readequando o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial;
- Promover a renovação urbana, qualificando o centro urbano com uma base funcional, económico-social, dotando-o de novas atividades, promovendo as existentes;
- Interferir numa dimensão social, no sentido da introdução de novos residentes, investido em melhores e mais opções de habitação condigna, assim como na qualidade dos seus espaços públicos;
- Promover a requalificação dos espaços verdes, das infraestruturas, e dos espaços de utilização coletiva no sentido da sua melhor utilização e da sua integração num todo contíguo;
- Garantir a Salvaguarda e Preservação do valor da área, quanto ao seu nível arquitetónico, natural, paisagístico e quanto ao seu carácter histórico e vivencial dos seus lugares;
- Promover a melhoria da acessibilidade e da mobilidade, através da gestão e adaptação da via pública e espaços de utilização coletiva, às necessidades da população.

As opções estratégicas de reabilitação e Revitalização da ARU reportam-se às seguintes **Prioridades**:

- I. Garantir a proteção do património e promover a sua valorização;
- II. Reabilitação dos edifícios degradados;
- III. Requalificar os espaços verdes, espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- IV. Promover a melhoria geral da mobilidade;
- V. Promover a criação e a melhoria das “acessibilidade para todos”.

Os desafios e as metas que se colocam à ARU de Minde, devem assim concorrer para a concretização das Prioridades e das Opções Estratégicas definidas inicialmente. Desta forma pretende-se:

### **1. Preservação da memória local**

- Valorização dos aspetos patrimoniais, no intuito de promover e reforçar a identidade e a competitividade local, sobretudo como pólo cultural e turístico;
- Reforçar a importância do Polje como atração local;
- Reconciliar a vila e a população de Minde com a vertente paisagística e ambiental local;
- Desenvolver ações que potenciem o turismo.

### **2. Regeneração do Espaço Público**

- Revitalização do comércio tradicional;
- Melhorar a mobilidade e a pedonalização do espaço público;
- Melhorar as condições de circulação para pessoas com mobilidade condicionada;
- Reconversão dos edifícios mais significativos e que se encontram abandonados/devolutos ou em ruína, em novos espaços residenciais, integrados no contexto urbano atual;
- Reabilitação do património edificado do centro histórico e do conjunto urbano envolvente, adaptando-o aos novos usos e exigências face aos novos parâmetros de qualidade de vida;
- Dinamizar a rede de pólos culturais e a respetiva agenda cultural;
- Incrementar oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU oferta de emprego, bens e serviços à população.

### **3. Promoção da Rehabi(li)tação**

- Recuperação da função habitacional na vila, sobretudo no centro histórico, de forma a atrair novas famílias que possam contribuir para o rejuvenescimento da população da ARU;
- Criar condições e fomentar a reabilitação das infraestruturas básicas nas habitações particulares, nomeadamente a ligação à rede de esgotos, no contexto da valorização ambiental;
- Incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente dos edifícios classificados como “Notáveis” e de “Acompanhamento”;
- Promover a reabilitação económica e social;
- Incentivar a reabilitação integrada do edificado respeitando a homogeneidade das intervenções e eliminando a utilização de elementos dissonantes;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade nos processos administrativos e outros programas de apoio.
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto nos edifícios públicos como nos edifícios privados.

### **4. Reinvenção do Centro Histórico**

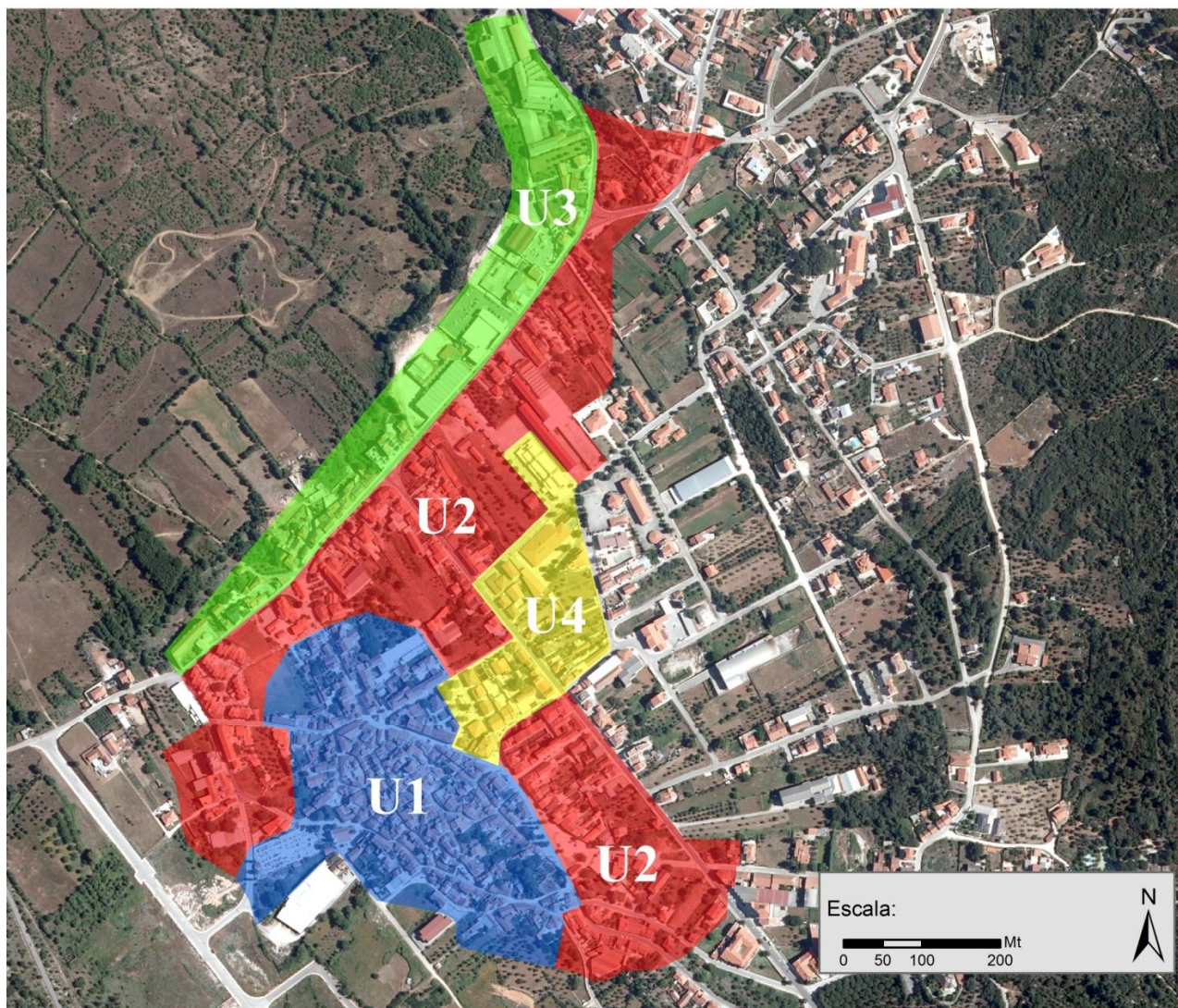
- Afirmar a capacidade do centro histórico como um lugar de excelência;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;
- Criação de espaços âncora;
- Criação de uma bolsa de arrendamento com imóveis privados e/ou públicos;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados.
- A melhoria das condições de utilização do espaço público, designadamente no que respeita aos pavimentos e arranjos exteriores das principais artérias da área de intervenção.
- A realização de algumas intervenções de recuperação das infraestruturas de água e saneamento básico, bem como de telecomunicações (incluindo, nalgumas situações, a alteração da infraestrutura aérea para subterrânea).

### III – UNIDADES ESTRATÉGICAS DE INTERVENÇÃO

No caso de uma ARU Sistemática, no âmbito do estabelecido no RJRU, prevê-se a Elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que poderá optar por delimitar “Unidades de Intervenção” caracterizadas como “*área geograficamente delimitada, sujeita a uma intervenção específica de reabilitação urbana no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de Instrumento Próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação, ou em casos de particular interesse público, a um edifício.*”<sup>5</sup>

Tal pressupõe a elaboração de um programa de Execução, definindo os objetivos específicos a prosseguir. Em concordância, o processo desta delimitação, pretende definir Unidades que poderão posteriormente tomar a forma de “Unidades de Intervenção” e que definem, desde já, os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.

Figura 21 - Unidades Estratégicas na ARU de Minde



<sup>5</sup> Alínea K), Artigo 2º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

## UNIDADE ESTRATÉGICA 1 (U1)

### Identificação e Caracterização:

A unidade 1 corresponde na sua maior parte ao que se entende como “centro histórico” de Minde. É constituído pelo antigo núcleo urbano, no qual se podem distinguir morfologicamente elementos que remontam ao traçado urbano medieval.

O “centro histórico”, constitui-se como um espaço urbano dotado de grande valor patrimonial de interesse municipal, quer seja pelos edifícios notáveis, quer pelo seu valor histórico e vivencial.

### Objetivos Específicos:

Definir regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento das intervenções de reabilitação, impondo regras quanto aos materiais, cores, entre outros, a utilizar.

Dotar o tecido urbano de melhores condições físicas, mas mantendo a identidade do núcleo histórico.

Promover a reabilitação dos imóveis degradados e em ruína, numa ótica de integração, onde se respeite a homogeneidade das intervenções e elimine a utilização de elementos dissonantes.

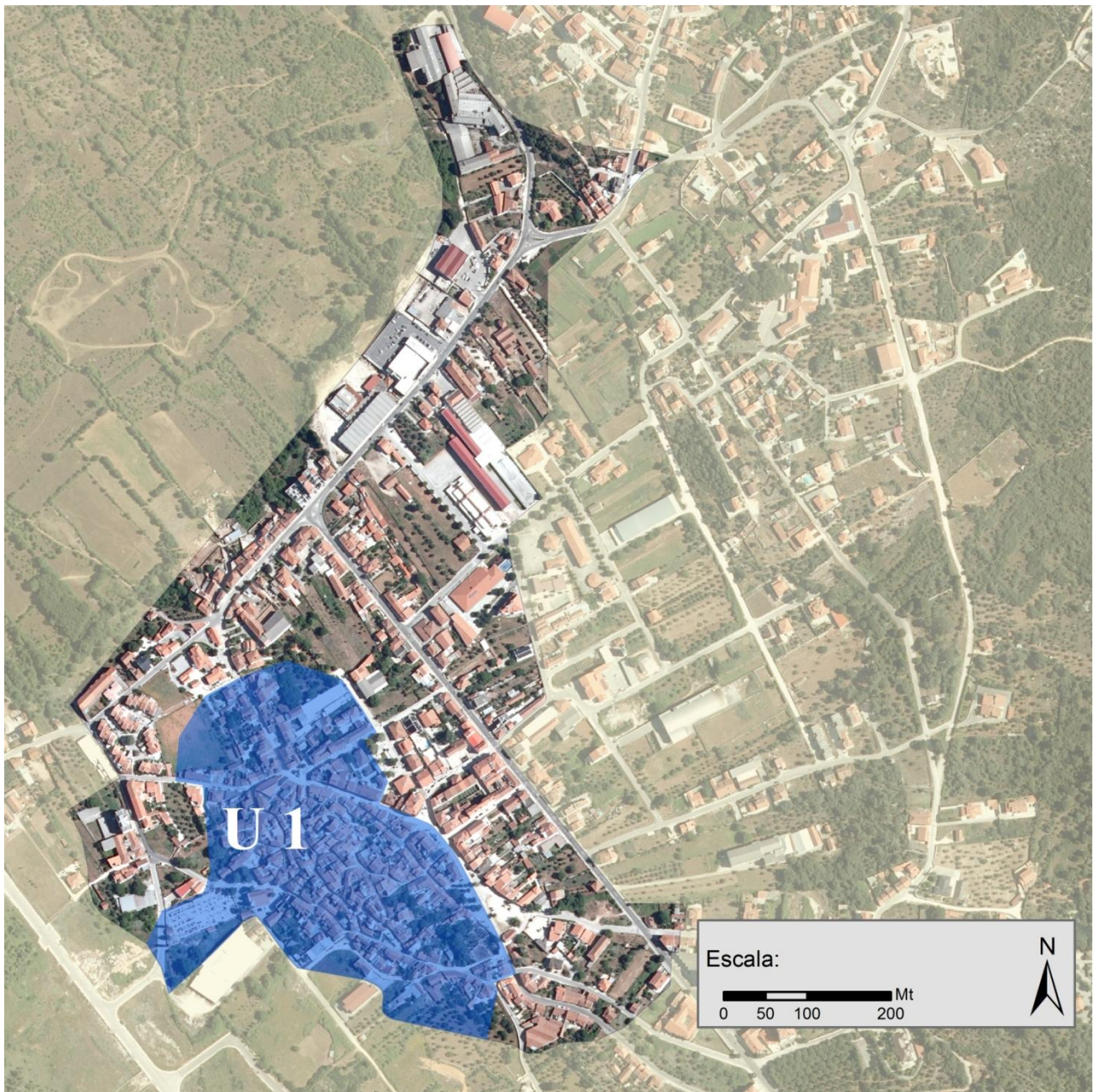
Modernizar as infraestruturas urbanas e qualificar e integrar as áreas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.

Fomentar o desenvolvimento do comércio tradicional local. Criação e fixação de associações culturais com sede no local.

Favorecer a reabilitação do edificado através da atribuição de incentivos e benefícios fiscais.

Revitalizar o espaço público e as questões relacionadas com a mobilidade e acessibilidades, nomeadamente a questão da calçada, mobiliário urbano, estacionamento e espaços verdes.

Figura 22 - Unidade Estratégica 1



## UNIDADE ESTRATÉGICA 2 (U2)

### Identificação e Caracterização:

A Unidade 2 corresponde ao conjunto urbano associado ao centro de funções e cultura, porta para o “centro histórico” e área de passagem que atravessa toda a freguesia/vila de Minde e de acesso a outras freguesias/concelhos (Alcanena / Serra Santo António / Mira d’Aire / Fátima). Embora não seja uma unidade contígua, já que se divide em duas parcelas, entendeu-se que face às semelhanças que apresentam, faria todo o sentido incluírem-se na mesma unidade e proposta estratégica ainda que não numa delimitação contínua.

Define-se por uma área enquadrada numa paisagem urbana integrada, que reúne edifícios municipais e edifícios de designado Interesse municipal, de grande importância para a imagem da Vila, nomeadamente: Capela de S. António, Capela de S. Sebastião, dois bairros de características e morfologia similares, Estrada Nacional 243 (Avenida José António de Carvalho), zona comercial e edifícios com interesse patrimonial classificados como “Acompanhamento”.

### Objetivos Específicos:

Intervenções ao nível do espaço público: preservação, conservação e manutenção do espaço colectivo.

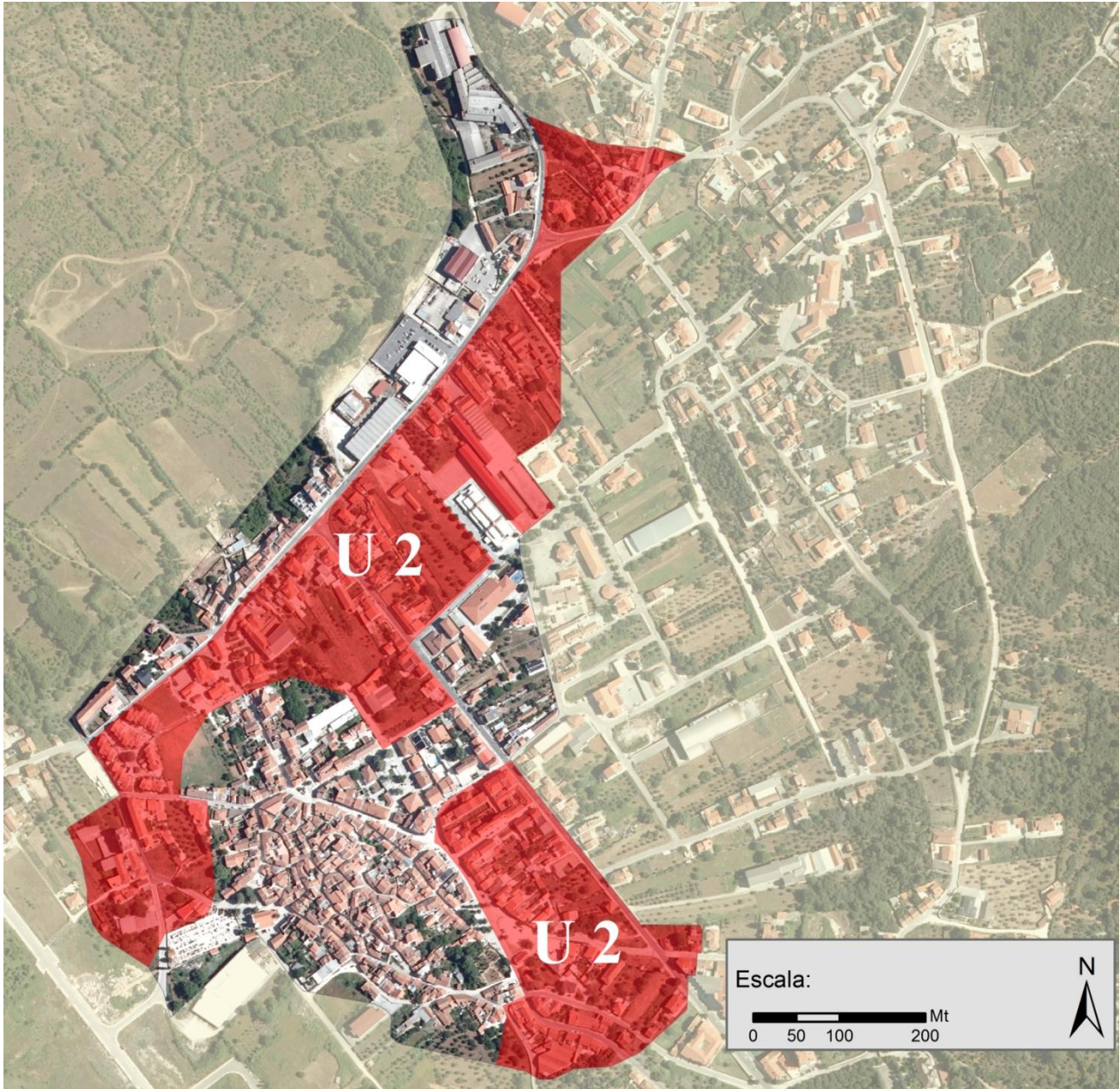
Promover a reabilitação dos edifícios devolutos ou em mau estado de conservação, por via a melhorar a imagem que se tem do lugar, neste que é o espaço de passagem por excelência.

Promover a harmonia entre os espaços de ligação às restantes três unidades estratégicas de intervenção.

Promover a melhoria geral da mobilidade e a criação de medidas que assegurem a "acessibilidade para todos" - nomeadamente as questões do estacionamento indevido.

Habilitar os bairros com melhores condições e interligá-los com a sua envolvente, associando-o a estruturas colectivas.

Figura 23 Unidade Estratégica 2



## UNIDADE ESTRATÉGICA 3 (U3)

### Identificação e Caracterização:

A Unidade 3 corresponde ao conjunto urbano que faz fronteira com a Polje, área esta de excepcional valor ambiental e paisagístico.

Integra ainda edifícios industriais inativos, em exagerado estado de degradação, mas de elevado interesse patrimonial. Dentro dos três grandes conjuntos edificados de uso industrial, destacam-se a antiga fábrica “Alves Raposo Lda, Curtumes e Luvas” e a “Têxteis Emídio Silva Raposo S.A”. Esta última está em processo de reabilitação, sendo de destacar a alteração do seu uso para equipamento cultural. Tratando-se de um edifício singular e um marco histórico que é pertinente preservar e valorizar, pretende-se por isso que seja a “Fábrica da Cultura” de Minde.

Esta unidade estratégica integra ainda duas áreas comerciais e um conjunto de edifícios de habitação unifamiliar que é preciso reabilitar devido ao estado de degradação em que incorrem, uma vez que se encontram vagos. É ainda, a via principal que faz ligação entre o centro da vila de Minde e os restantes lugares da freguesia bem como com a Serra de Santo António, Fátima e Mira d’Aire.

### Objetivos Específicos:

Promover a revitalização e recuperação dos espaços industriais inativos, implementando novo uso, compatível com a malha urbana circundante.

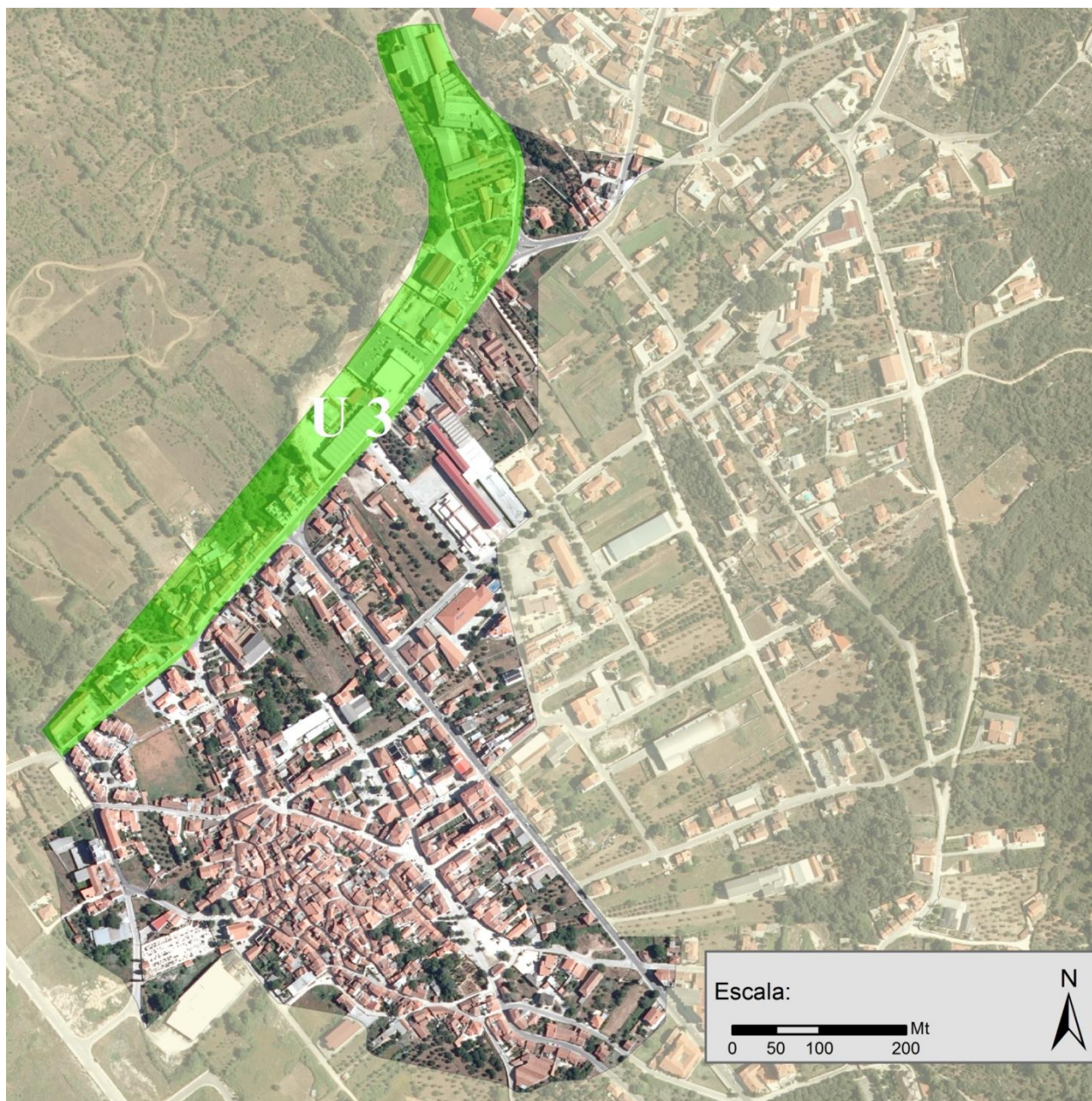
Valorizar, salvaguardar e revitalizar os imóveis de interesse municipal existentes: "Fábrica da Cultura" e antiga fábrica "Alves Raposo, Lda."

Promoção, valorização e manutenção das componentes ambiental e paisagística da Polje. Reconciliar a vila e a população de Minde com a vertente paisagística e ambiental local.

Reabilitação do edificado devoluto ou em ruína ao longo da via, no sentido Serra de Santo António-Mira d'Aire.

Desenvolver ações que potenciem o turismo através da implementação de um projecto com elevada integração paisagística para o espaço da Polje em integração com as antigas fábricas e zonas comerciais.

Figura 24 - Unidade Estratégica 3



## UNIDADE ESTRATÉGICA 4 (U4)

### Identificação e Caracterização:

A Unidade 4 corresponde na sua totalidade a áreas de equipamento de utilização coletiva, infraestruturas públicas, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva dos quais se destacam: o mercado municipal, o Centro de Bem Estar Social de Minde, o jardim infantil, os correios, a Junta de Freguesia e o Cine Teatro Rogério Venâncio.

### Objetivos Específicos:

Promover a requalificação dos equipamentos públicos de utilização colectiva, no sentido da sua adaptação no que diz respeito a questões de acessibilidade e funcionalidade, do ponto de vista do uso público.

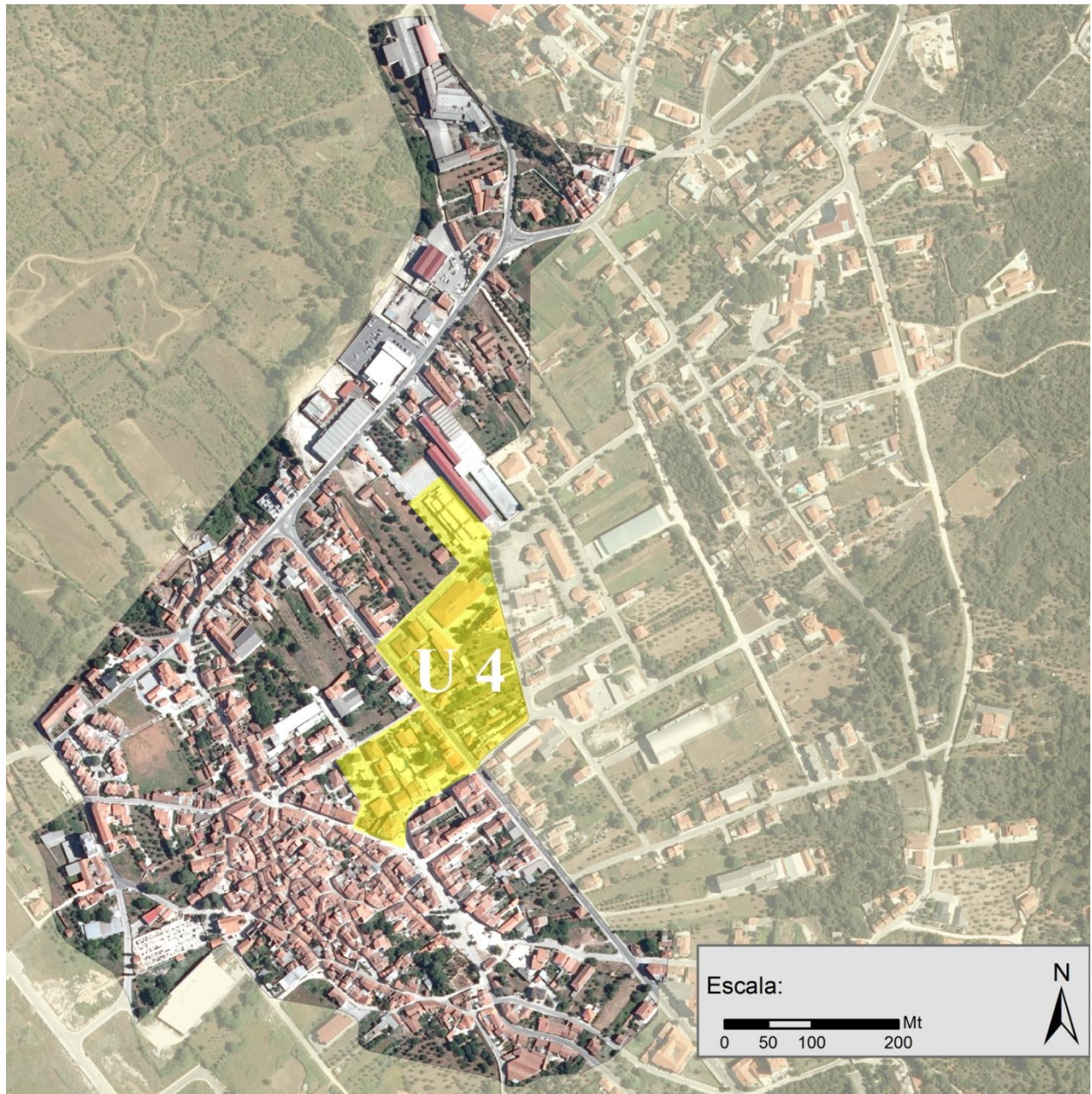
Promover a criação de novos espaços verdes e espaços urbanos de utilização colectiva, no sentido da sua adaptação e integração com um todo coerente, modernizando-os e dotando-os de permanência.

Manutenção dos espaços públicos existentes, com especial enfoque na promoção da melhoria da mobilidade (dimensionamento do estacionamento).

Reabilitação do mercado municipal e do Cineteatro Rogério Venâncio e da sua envolvente.

Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções públicas.

Figura 25 - Unidade Estratégica 4



## IV – DISCUSSÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Após concluída a fase de elaboração da proposta de delimitação da ARU de Minde, foi realizada uma sessão de apresentação da mesma ao executivo da Câmara Municipal de Alcanena, no dia 13 de maio de 2015, onde estiveram presentes a Sra. Presidente da Câmara Municipal de Alcanena Dr.ª Fernanda Asseiceira e os Vereadores Luís Pires e Hugo Santarém juntamente com o Arquiteto Sérgio Simões (Chefe de Divisão de Desenvolvimento Sustentável e Urbanismo), Engenheira Rosária Castela e Arquitecta Verónica Carvalho.

Após a a apresentação dos estudos realizados para a concretização da proposta de delimitação da ARU, a definição das unidades estratégicas de intervenção e a constituição de uma visão estratégica futura, foi aberto o período à discussão.

Foram solicitados os seguintes ajustes:

- Memória descritiva: melhorar a legibilidade dos mapas apresentados;
- Delimitação da ARU: incluir na delimitação o terreno contíguo ao cemitério para efeitos de futuras ampliações do mesmo;
- Unidades Estratégicas: incluir a parcelas do cemitério, atualmente integrante na Unidade Estratégica 4 (U4), na Unidade Estratégica 1 (U1) de forma a que a Unidade tenham um contínuo mais coeso ou invés do que foi feito inicialmente.

As correções foram entretanto efetuadas nas respetivas páginas deste documento, mantendo-se no entanto em anexo a planta inicial da proposta de delimitação da ARU bem como a planta da proposta da divisão das unidades estratégicas.

## V - QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA

Conforme a alínea c) do nº 2 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação da ARU tem como efeito imediato o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de “ações de reabilitação”, iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020

Nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com última redação dada pela Lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- IMI - Isenção de 5 anos, aos prédios urbanos objeto de “ações de reabilitação”, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do art.º 71 EBF.
- IMT- Isenção na 1ª transmissão onerosa, após reabilitação do prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, nos termos do n.º 8 do art.º 71 EBF.

De acordo com o nº 22, do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais as “ações de reabilitação” são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;”.

Assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais determina que o acesso aos benefícios é concedido apenas mediante a subida de, pelo menos, dois níveis no estado de conservação do imóvel, ficando dependente de uma avaliação inicial (através de vistoria realizada antes de iniciada a “ação de reabilitação”) e de uma avaliação final (através de vistoria realizada depois de concluída a “ação de reabilitação”).

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

## PROCEDIMENTOS DAS AVALIAÇÕES

Ambas as avaliações são realizadas pela Câmara Municipal, sob pedido do proprietário ou pessoa com ónus ou direitos sobre a propriedade, (mediante apresentação de documentos de legitimidade, nomeadamente: registo predial, matriz e limites cadastrais), que tenha intenção de proceder a uma “ação de reabilitação”.

As referidas Avaliações, sobre um edifício ou fração, são determinadas visando duas aplicações:

### 1ª Aplicação - Avaliação Física

- Realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos do imóvel. Para determinar o estado de conservação do imóvel utiliza-se a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regulamento do Arrendamento Urbano (NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro) ficando obrigatoriamente o nível “médio” como o limite mínimo de isenção.

### 2ª Aplicação - Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta análise só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

- A partir do disposto no DL nº 266-B/2012, de 31 de Dezembro<sup>6</sup>, e dado a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, cria-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade. Este método de avaliação incidirá numa análise dos **PARÂMETROS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**, sendo possível a subida de mais um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

## CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter na totalidade no mínimo três critérios dos vários temas que de seguida apresentamos.

### PARA EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS E DE ARMAZENAGEM:

#### **Tema I - Redefinição de Edifícios Industriais e de Armazenagem**

- Valorização de Edifícios Notáveis e Acompanhamento;
- Integração da componente ambiental e paisagística;
- Criação de estacionamento (adaptado ao uso, conforme legislação aplicável);
- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163; de 8 de Agosto.

### PARA OUTROS EDIFÍCIOS:

#### **Tema I - Valorização Territorial**

- Valorização dos edifícios notáveis e de acompanhamento;
- Alteração (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

#### **Tema II - Valorização Energética e Ambiental**

- Certificação Energética dos Edifícios (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (nomeadamente: painéis solares, painéis fotovoltaicos), e/ou utilização de técnicas de construção sustentável.

#### **Tema III - Melhoria das condições de habitabilidade e conforto**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com legislação em vigor;
- Criação de estacionamento (adaptado ao uso, conforme legislação aplicada)

A estes benefícios, acresce ainda outro, identificado nos termos da lei, com base no artigo 18º do CIVA (Código de Impostos sobre Valor Acrescentado) e do ponto 2.23, da lista I, anexa ao diploma em questão (na redação dada pela Lei nº 64-A/2008), que refere especificamente:

<sup>6</sup> DL nº 266-B/2012, de 31 de Dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação transversal à Reabilitação Urbana, e que confere um papel central à Câmara Municipal, na qualidade de Entidade Gestora, cujo exercício releve a determinação do nível de conservação, utilizando a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, com as necessárias adaptações, até entrada em vigor da portaria para nova Ficha de avaliação referida no mesmo DL nº 266-B/2012, artigo 8º.

- IVA – Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra). Empreitada de Reabilitação Urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (ponto 2.23, lista I, CIVA)<sup>7</sup>

Este Incentivo Fiscal depende de uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

Contudo, mais se esclarece, que segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, DL nº 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto), “Reabilitação Urbana” é *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*

## APOIOS E MEDIDAS DE ATUAÇÃO

- O ressarcimento do valor referente às taxas municipais<sup>8</sup> relacionadas com obras de reabilitação designadamente:
  - Taxas referentes a licenciamento, comunicação prévia, autorização das operações urbanísticas,
  - Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
  - Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade, motivadas por aquelas intervenções;
  - Taxas pela realização de vistorias.
- Agravamento da taxa de IMI de 30% em imóveis em mau estado de conservação e imóveis em ruína.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Em articulação com os serviços de Finanças.

<sup>8</sup> Apenas se cumpridas as condições para aceder aos apoios e benefícios, referidas neste documento.

<sup>9</sup> “Majoração de 30% para edifícios que apresentem estado de degradação, devidamente reconhecido pela comissão de vistoria de utilização e conservação do edificado, prevista no art.º 90.º, do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – sobre as quais venha a recair notificações municipais de intimação, ao abrigo do nº 2, do art.º 89.º, do RJUE, para a realização de obras ou demolições, de modo a colmatar más condições de segurança e salubridade, enquanto não forem executadas as obras intimadas (em conformidade com o descrito no nº 8 do artigo 112.º e com o art.º 14º do Código do IMI – CIMI, aprovado pelo DL nº 287/2003, de 12 de Novembro).” Referido na proposta nº 38/P/2014 – Definição das taxas de imposto municipal sobre imóveis a cobrar no exercício económico de 2015, aprovada em reunião de câmara no dia 15/09/2014 e em assembleia no dia 26/09/2014.

## CONDIÇÕES PARA ACEDER AOS APOIOS E BENEFÍCIOS

- O Imóvel tem que se localizar dentro dos limites das ARU do Município (serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, desde que o imóvel objeto de “ação de reabilitação”, se localize dentro dos limites da ARU);
- O pedido deverá ser efetuado pelo proprietário ou pessoa com ónus ou direitos sobre a propriedade, mediante apresentação de documentos de legitimidade, nomeadamente: registo predial, matriz e limites cadastrais;
- Terá de proceder a uma “Ação de Reabilitação”, conforme definição, no ponto 22, alínea a), do artigo nº 71, do Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- Nos casos de “Ações de Reabilitação” em edifícios de carácter Industrial ou de Armazenagem, os benefícios e apoios só serão disponibilizados caso se altere o uso para outro compatível com o tecido urbano;
- Quanto ao procedimento de taxas municipais, o requerente pagará o valor instituído em regulamento de taxa municipal, e será ressarcido no mesmo valor (mediante requerimento apresentado pelo requerente, no prazo de 90 dias após emissão da “**Declaração de Ação de Reabilitação**”, que indicará se foram cumpridos os critérios de uma ‘ação de reabilitação’.

## COMO REQUERER OS BENEFÍCIOS

### PASSO 1

Verificar se o seu imóvel se localiza na Área de Reabilitação Urbana (consulte os mapas no site do seu Município ou peça informação diretamente na Câmara Municipal).

### PASSO 2

Requerer à Câmara Municipal de Alcanena (CMA) uma vistoria inicial, preenchendo o formulário “Vistoria Reabilitação Urbana - Determinação do nível de conservação, funcional e de desempenho”.

### PASSO 3

**Vistoria inicial** antes do arranque das obras de reabilitação para se aferir o nível de conservação do imóvel/fração.

### PASSO 4

Após conclusão das obras, o requerente contacta a CMA para **Vistoria Final** com o objetivo de aferir o nível de conservação e verificar se a intervenção correspondeu aos critérios exigidos de uma “ação de reabilitação”.

### PASSO 5

A CMA emitirá uma “**Declaração de Ação de Reabilitação**”, que indicará se foram cumpridos os critérios de uma “ação de reabilitação”. Nessa altura deverá requerer à CMA o ressarcimento referente ao valor pago

pelas taxas municipais (anteriormente referidas). Tem o prazo de 90 dias, a contar com o dia da emissão da “Declaração de ação de reabilitação” para o fazer.

Para obter a “Declaração de IVA”, deve solicitá-la ao Município antes de iniciar a obra, com indicação dos trabalhos a realizar (Informação Prévia) ou processo de licenciamento/comunicação prévia, nos termos legais aplicáveis.

## ANEXOS

- Folha Número 1 – Área de Estudo
- Folha Número 2 – Estratégia 1: Políticas e Estratégias de Desenvolvimento
- Folha Número 3 – Estratégia 2: Análise e Caracterização Histórica
- Folha Número 4 – Estratégia 3: Análise do Lugar
- Folha Número 5 – Estratégia 4: Análise e Caracterização do Espaço Público
- Folha Número 6 – Estratégia 5: Análise e Caracterização do Edificado
- Folha Número 7 – Estratégia 6: Respostas dos Inquéritos
- Folha Número 8 – Mapa Resumo das Estratégias
- Folha Número 9 – Proposta de Delimitação da ARU de Minde
- Folha Número 10 – Unidades Estratégicas na ARU
- Folha Número 11 – Unidade Estratégica 1
- Folha Número 12 – Unidade Estratégica 2
- Folha Número 13 – Unidade Estratégica 3
- Folha Número 14 – Unidade Estratégica 4
- Lista do Procedimento para pedido de benefícios fiscais (passos)
- Minuta 1: Certificado de Vistoria (ARU Minde)
- Minuta 2: Declaração de Iva (ARU Minde)
- Minuta 3: Requerimento para Benefícios (ARU Minde)
- Minuta 4: Declaração de Ação de Reabilitação (ARU Minde)

## BIBLIOGRAFIA

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana; “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”; Abril de 2013

Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro ou do disposto no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho, com alteração pela Lei nº 15/2010, de 26 de Julho

Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de Dezembro

Portaria nº 1192-B/2006 de 3 de Novembro

Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de Dezembro

GONÇALVES, Jorge; “Reabilitação Urbana – oportunidades económicas, emprego e competências”; GRÁFICA EUROPAM, LDA.; Fevereiro de 2006

VÁZQUEZ, Isabel Breda; CONCEIÇÃO, Paulo; “Estudo Prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas”; Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto; Porto, Julho, 2014

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM; “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 1 do Cartaxo”; Município do Cartaxo e SRU Lezíria do Tejo; Novembro, 2012

DOMUSREHABITA, Reabilitação Integrada e Sustentável em Edifícios e Núcleos Urbanos, Lda; “Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra - Proposta de Delimitação / Memória Descritiva e Justificativa”; Sintra, Fevereiro, 2014

PARQUE EXPO; “Coimbra Baixa – Área de Reabilitação Urbana – Estudos de Caracterização”, Lisboa, Maio, 2012

MUNICÍPIO DE POMBAL; “ARU de Pombal – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal”; Pombal; setembro, 2014

MUNICÍPIO DE BRAGA; “Programa Estratégico De Reabilitação Urbana Do Centro Histórico De Braga - Projeto De Delimitação De Aru – Relatório Final”; Braga, Agosto, 2011

CÂMARA MUNICIPAL DE SINES, et all; “Programa de Acção para a Regeneração Urbana de Sines – Valorizar o Passado, Qualificar o Futuro”; Sines, 2009

MUNICÍPIO DE LEIRIA, Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística Gabinete de Reabilitação Urbana; “Programa Estratégico De Reabilitação Urbana Do Centro Da Cidade De Leiria Aditamento – 2013”; Leiria; 2013

VIVER SANTARÉM, Sociedade de Cultura, Desporto, Turismo e Gestão Urbana de Santarém, EM, SA; “Estratégia de Reabilitação Urbana do Planalto de Santarém”; Santarém; Novembro, 2012

CÂMARA MUNICIPAL DE ALCANENA; “Estudos Subjacentes à Delimitação – ARU de Alcanena”; Alcanena; Novembro, 2014

CÂMARA MUNICIPAL DE ALCANENA; “Memória Descritiva e Justificativa – ARU de Alcanena”; Alcanena; Novembro, 2014

**WEBGrafia:**

<http://www.cm-alcanena.pt/>

<http://www.portaldahabitacao.pt/>

# ANEXOS