



BATALHA
MUNICÍPIO



Proposta de Delimitação
de Área de Reabilitação
Urbana (ARU)
da Vila da Batalha

Índice

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

- I. DEFINIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
- II. DEFINIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
- III. APOIOS FINANCEIROS E ENQUADRAMENTO EM FUNDOS COMUNITÁRIOS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
- B. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU
- C. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DA BATALHA
- D. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR
- E. IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO INDICATIVAS DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS A REALIZAR
- F. INCENTIVOS FISCAIS A CONCEDER A INICIATIVAS PRIVADAS DENTRO DA ARU:

DISPOSIÇÕES FINAIS -FORMULAÇÃO DA PROPOSTA DE APROVAÇÃO

Enquadramento da Proposta

No próximo Quadro Referência Estratégica Nacional (2014-2020), a Comissão Europeia elegeu a reabilitação urbana como um desígnio Europeu de convergência, tendo o BEI prorrogado até 2016 o prazo de utilização das verbas concedidas, que terminava no ano transato, desde que inseridas em núcleos urbanos consolidados, que dependem de um processo de delimitação de uma área urbana (ARU).

Potenciando a experiência de ciclos de programação anteriores na promoção de abordagens integradas de cariz *bottom up*, será ainda mobilizado o instrumento regulamentar **Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC)**. Este instrumento que visa especialmente promover, em territórios específicos, a concertação estratégica e operacional entre parceiros, será focalizado na concretização integrada de investimentos que assegurem a produção de resultados significativos no desenvolvimento local e diversificação das economias de base, bem como na promoção e da inovação social, na resposta a problemas de pobreza e de exclusão social, designadamente em territórios economicamente fragilizados e de baixa densidade populacional.

A concretização de **Abordagens Integradas de Desenvolvimento Territorial** será efetuada **no estrito respeito pelos seguintes princípios:**

- Estabelecimento de estratégias de intervenção explicitamente adequadas à vocação específica de cada tipologia (DLBC e ITI), numa lógica integrada;
- Envolvimento de parceiros públicos, privados e associativos no estabelecimento das estratégias de intervenção e dos programas de ação e de investimentos, bem como na respetiva concretização;
- Salvaguarda da não duplicação de elegibilidades entre Abordagens Integradas de Desenvolvimento Territorial incidentes nos mesmos territórios.

Na sequência do recente Aviso de Abertura de candidaturas em regime de “overbooking” para investimentos de iniciativa municipal enquadráveis no Programa MAIS CENTRO, é possível concretizar operações de reabilitação urbana, **consideradas elegíveis quando contidas dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**.

As operações a candidatar no centro urbano da Vila da Batalha com enquadramento no citado Aviso, tais como a ***Zona Envolvente ao Campo de Futebol***, só podem ser apreciadas pela Unidade de Gestão do Programa Operacional, **caso estejam integradas em Áreas de Reabilitação Urbana em processo de delimitação e desde que o início do processo tenha sido deliberado pela Câmara Municipal**, acompanhado dos seguintes elementos:

- a) Planta de delimitação;*
- b) Objetivos estratégicos a prosseguir;*
- c) Identificação e calendarização indicativas dos investimentos públicos a realizar.*

I. DEFINIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):

A Área de Reabilitação Urbana (ARU), tem enquadramento jurídico no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, assim como os apoios financeiros e incentivos fiscais que podem ser obtidos para a concretização de investimentos públicos e privados.

Por área de reabilitação urbana, designa-se a área territorialmente delimitada que, 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 e salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, e podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

II. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da reabilitação urbana, ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respetiva área de intervenção.

A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Em 2012, a Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a **delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, ocorrem em momentos distintos**, sendo que esta última deverá ser executada num prazo máximo de 3 anos após a aprovação da delimitação.

III. APOIOS FINANCEIROS E ENQUADRAMENTO EM FUNDOS COMUNITÁRIOS:

Ao abrigo do disposto do artigo 74º do RJRU, o estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios.

Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas (nº 2 do artº 75º).

Segundo já referido anteriormente, as linhas de orientação do novo ciclo de programação comunitária 2014-2020 (QREN), são muito favoráveis para a reabilitação urbana para Portugal. As previsões apontam para que pelo menos 5% dos recursos do FEDER, sejam concedidos a cada Estado membro, destinados a ações de desenvolvimento urbano sustentável integrado. Deverá ser para o efeito, criado um novo instrumento financeiro colocado à disposição dos Estados Membros, ficando a gestão a cargo das cidades, permitindo a mobilização de vários fundos como o FEDER, FSE e FC, e que favorecerão a reabilitação urbana.

Pelos fundamentos apresentados, apresenta-se a proposta de delimitação de ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA BATALHA, nos seguintes termos:

Memória descritiva e justificativa

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), compete à Câmara Municipal desenvolver uma estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano consolidado da Vila Histórica da Batalha, com vocação eminentemente turística.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma operação de reabilitação urbana que integra um conjunto de investimentos públicos e privados.

O processo de qualificação do espaço público da Vila da Batalha constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal plasmada no PDM, no Plano Plurianual de Investimentos e no projeto de Urbanismo Comercial já iniciado em 2008.

A política de reabilitação que agora se propõe, articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade urbana, valorização e qualificação ambiental do espaço público, cultura, ambiente urbano, património edificado, economia local e finanças, integrando o instrumento regulador do planeamento estratégico consignado no PDM.

A Delimitação da ARU a propor, possibilita a candidatura de investimentos públicos a fundos comunitários, numa lógica integrada e em articulação com outras iniciativas de natureza privada.

A aprovação da ARU favorece a atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas a projetos de iniciativa privada, nos termos acima referenciados.

O projeto de delimitação da ARU deve ser devidamente fundamentado e conter o seguinte:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º: tem de ser sujeito a parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., nos termos do nº 3 do artigo 14º do RJRU.

A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) apresenta cerca de 135 hectares e abrange o centro histórico da Vila da Batalha e áreas limítrofes, sede de freguesia e concelho da Batalha.

O concelho da Batalha faz fronteira administrativa com os concelhos de Leiria, Porto de Mós, Ourém e Alcanena e o seu território é marcado paisagisticamente pela presença do vale do Rio Lena, nas freguesias da Batalha e Golpilheira, que o atravessa no sentido sul-norte e pelo Maciço Calcário Estremenho, que abrange as freguesias localizadas mais a nascente, do Reguengo do Fetal e São Mamede.

O concelho da Batalha apresentava em 2011 cerca de 15805 habitantes (INE, Censos 2011), sendo favoravelmente servido pelas vias rodoviárias de carácter nacional IC2/N1, A19, IC9 e A1/IP1.

A Vila da Batalha é o maior núcleo urbano e nela residiam, em 2011, cerca de 800 indivíduos, para além da população flutuante, essencialmente de fluxos turísticos que ocorrem diariamente e que representam cerca de meio milhão de visitantes anualmente.

Tratando-se de um concelho com características marcadamente rurais, a sede de concelho constitui o mais importante centro polarizador, aí se concentrando o conjunto significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços e os equipamentos públicos de influência concelhia.

A ARU é delimitada a norte pelos limites físicos da antiga Quinta da Cerca; a nascente pelos estabelecimentos escolares Escola 1 e 2 Mouzinho de Albuquerque e Escola Secundária e do 3º Ciclo da Batalha e a Rua da Freiria; a sul pela variante à EN 356 e terrenos adjacentes, Rua D. Maria Júlia Salles Zúquet (Moinho de Vento), CM 1278 e Rua do Pinheiro Manso (Casal da Amieira); e a poente pelo vale da Ribeira da Calvaria (lugar abrangido pela proposta de delimitação de zona de proteção à área envolvente ao Campo da Batalha de Aljubarrota - 1.ª Posição).

Na ARU destaca-se a presença de monumentos de elevado valor patrimonial, como é o caso do Mosteiro de Santa Maria da Vitória, classificado pela UNESCO como Património da Humanidade, a Igreja Matriz, classificada como Monumento Nacional, a Ponte da Boutaca, considerado imóvel de interesse público, para além de um conjunto de edifícios cujo valor arquitetónico, enriquece o tecido urbano da Vila.

A estrutura urbana da Vila da Batalha é essencialmente marcada por uma malha urbana orgânica, cujo eixo principal se centrava sobretudo na Estrada de Fátima, utilizada pelo tráfego de atravessamento e que muito recentemente um dos seus troços foi objeto de requalificação. O espaço público no centro histórico caracteriza-se pela presença de arruamentos exíguos e pelos conflitos ao nível da circulação automóvel e pedonal.

Quanto ao tecido urbano, aquando da construção do Mosteiro foram destruídos alguns quarteirões que envolviam o monumento, mantendo-se até a atualidade alguns núcleos mais antigos, junto às Praças Mouzinho de Albuquerque e D. João I e à Rua Nossa Senhora do Caminho, ocupados maioritariamente por estabelecimentos comerciais e de serviços no piso térreo, mas permanecendo uma parte significativa sem qualquer tipo de ocupação. De referir que parte significativa destes estabelecimentos comerciais necessitam de uma intervenção de revitalização, mais direcionada para um público atual, mais exigente quanto a soluções inovadoras e modernas.

A função habitacional concentra-se sobretudo no núcleo mais recente designado de “Célula B” cuja zona onde se localiza foi alvo de intervenção planeada e onde se concentram os serviços públicos como o edifício dos Paços de Concelho ou da Junta de Freguesia.

A ARU abrange ainda alguns espaços “vazios” que limitam e enquadram o núcleo histórico, dos quais destacamos a área do vale da Ribeira da Calvaria, a margem direita e alguns troços da margem esquerda do Rio Lena, que destacamos por constituírem elementos de elevado valor paisagístico e ambiental e cuja ocupação carece de ser devidamente planeada.

B. Fundamentação da Delimitação da ARU

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila da Batalha, não só dos espaços públicos, como na oferta de equipamentos coletivos, dinamização cultural, criação de condições à fixação de novos estabelecimentos comerciais ou à recuperação do edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, da caracterização sucinta efetuada conclui-se que existe uma necessidade premente de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na diversificação da oferta de equipamentos coletivos, na fixação populacional e de atividades económicas e na melhoria das condições de mobilidade, mais adaptadas às necessidades atuais e aos critérios de sustentabilidade ambiental.

C. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila da Batalha



Fonte: Ortofotomapa IGP, à escala 1/10000, 2012

D. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

A proposta de delimitação de ARU é acompanhada por um conjunto de objetivos estratégicos a prosseguir e que resultarão na concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana a realizar pelo Município, que detém o papel de dinamizador e catalisador do processo.

Tomando como referência os objetivos gerais definidos pelo Programa Estratégico Região de Leiria 2020, explanados no respetivo Plano de Ação foram estabelecidos em torno desta visão os seguintes objetivos estratégicos:

- ☑ Qualificar e integrar os distintos espaços da Vila, promovendo áreas de expansão ambientalmente sustentáveis, inovadoras e compatíveis com o crescimento demográfico e económico;
- ☑ Motivar a utilização multifuncional dos espaços, do ponto de vista das relações sociais intergeracionais;
- ☑ Reforçar a identidade local através da preservação e requalificação do património construído;
- ☑ Otimizar o potencial turístico do território, diversificando o leque de oferta na áreas cultural, paisagística, de bem-estar, natureza e de negócios;
- ☑ Estimular a economia local e revitalização comercial do núcleo histórico e envolvente ao Mosteiro Santa Maria da Vitória;
- ☑ Valorizar a envolvente ao Mosteiro Santa Maria da Vitória (classificado pela UNESCO como património da Humanidade), reforçando a sua centralidade;

E. IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO INDICATIVAS DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS A REALIZAR

Ações Previstas	Natureza do Promotor	Plano de Execução	
		A curto prazo	A médio/ Longo Prazo
		(4 anos)	(5 a 10 anos)
Reabilitação Urbana			
Requalificação Urbanística da Zona Envolvente ao Campo de Futebol, na Zona Desportiva da Batalha	<i>Público</i>	(2010-2011)	-
Eixo Circular ao Rio Lena e Parque de Autocarros, de Apoio ao Centro Histórico e Turístico da Vila da Batalha.	<i>Público</i>	2014/06	-
IIª Fase do Eixo Circular entre Avª Descobrimentos e Eixo de Ligação a Fátima (via EN 356 e IC9).	<i>Público</i>	-	2016/03
Operação integrada de Urbanismo Comercial para Centro Histórico da Vila da Batalha	<i>Público/Privado</i>	2014/08 2015/06	-
Reabilitação de Percurso Pedonal – Quinta da Cerca	<i>Público</i>	-	2016/04
Qualificação Ambiental -Espaços Verdes			
Valorização Ambiental da Margem Nascente do Rio Lena - Parque Ecológico e Parque de Estacionamento Periférico de Apoio Intermodal ao Centro Histórico e Turístico da Vila da Batalha	<i>Público</i>	2014/06	
Requalificação da Margem do Rio Lena, junto à Rua do Moinho da Vila (Cooperativa Agrícola)	<i>Público</i>		2017/03
Aplicação de Medidas de Redução do Ruído com impacto para Mosteiro Sta. Maria da Vitória, em parceria com DGPC e Estradas de Portugal	<i>Público</i>		2015/03
Circuito Pedonal entre Parque de Autocarros e Centro Histórico da Vila, nas imediações do Mosteiro Sta. Maria da Vitória	<i>Público</i>		2015/04
Aplicação de Medidas de Redução dos Efeitos da Poluição com impacto para Mosteiro Sta. Maria da Vitória – Cortina Arbórea junto ao IC2, em parceria com DGPC e Estradas de Portugal	<i>Público</i>		2016/06
Instalação de Horta Comunitária	<i>Público/Privado</i>	2014/08	
Património Edificado			
Intervenção urbanística nas antigas instalações do Instituto da Vinha e do Vinho (IVV)	<i>Público/Privado</i>		2017/03
Requalificação do Antigo Hospital da Misericórdia para Casa da Juventude	<i>Público</i>		2015/08
Centro de Investigadores e Universidade Sénior	<i>Público</i>		2015/06

Beneficiação do Posto de Turismo da Batalha	<i>Público</i>		2015/04
Parque de Campismo junto Ponte Boutaca	<i>Privado</i>		2017/03
Ampliação do Pavilhão Muiusos para Apoio a Feira Semanal e realização de Eventos Culturais e Recerativos	<i>Público</i>		2017/04
Beneficiação das Instalações das Piscinas Municipais, optimização condições energéticas	<i>Público</i>		2015/04
Readaptação do Campo de Futebol António Gomes Vieira para Parque de Eventos	<i>Público</i>		2015/02

F. INCENTIVOS FISCAIS A CONCEDER A INICIATIVAS PRIVADAS DENTRO DA ARU:

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, propõe-se a aplicação de um conjunto de benefícios fiscais. Nesse sentido, foram introduzidas alterações no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que consagram um conjunto de incentivos à reabilitação urbana (vide artº 71º).

Tais incentivos têm:

Como âmbito material geral:

- Prédios arrendados com rendas antigas que sejam objeto de ações de reabilitação
- Prédios urbanos localizados em ARU (áreas de reabilitação urbana) que sejam objeto de ações de reabilitação.

E como âmbito temporal:

- Obras iniciadas após Janeiro de 2008 e concluídas até Dezembro de 2020.

Assim, para a ARU a propor para o Centro Urbano da Batalha, a iniciativa privada poderá gozar dos seguintes benefícios fiscais:

- ✓ IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- ✓ MAIS VALIAS – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- ✓ RENDIMENTOS PREDIAIS – tributação à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação;
- ✓ Redução de IVA de 23% para 6% nas empreitadas.

Da Competência da Câmara Municipal, a aprovar pela Assembleia Municipal:

- ✓ IMI – isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos;
- ✓ IMT – isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Este regime de benefícios fiscais, aplicar-se-á, após a aprovação da ARU por parte dos órgãos competentes do Município e de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, para imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008, e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Disposições finais -Formulação da Proposta de aprovação

Propõe-se que a CÂMARA MUNICIPAL delibere, o sentido de aprovação do projeto de DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU, e autorização de consulta ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., nos termos do nº 3 do artigo 14º do RJRU, assim como os incentivos fiscais a aplicar aos promotores de iniciativas a concretizar na zona de intervenção nos termos abaixo enunciados.

Que a Câmara Municipal delibere, que o prazo máximo de execução da Operação de Reabilitação Urbana seja de 3 anos (regulamentação).

Mais se informa que, em simultâneo à consulta junto do referido Instituto, deverão desencadear-se os procedimentos previstos no RJRU, inclusive a fase de discussão pública.

Batalha, 30 de Janeiro de 2014