



BATALHA
MUNICÍPIO



**PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA SEDE DE
FREGUESIA DO REGUENGO DO FETAL**

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

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, , 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 n.º 32/2012 de 14 de Agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

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 ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas (nº 2 do artº 75º).

*Pelos fundamentos apresentados, apresenta-se a proposta de delimitação de **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL**, 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 de Reguengo do Fetal inserido numa área abrangida pela zona de proteção dos seguintes imóveis classificados de interesse público: Igreja de Nossa Senhora dos Remédios/Igreja Matriz de Reguengo do Fetal (Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro), Ermida de Nossa Senhora do Fetal e Capelinha da Memória (Decreto n.º 5/2002 de 19 de fevereiro).

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.

A reabilitação e requalificação do património edificado e espaço público do Reguengo do Fetal constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal evidenciada na 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha de 2015 e no Plano Plurianual de Investimentos.

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.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

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 n.º 3 do artigo 14.º do RJRU.

Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do lugar de Reguengo do Fetal apresenta cerca de 57 hectares e abrange o espaço urbano central e áreas limítrofes que englobam os principais equipamentos da freguesia.

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 sede de freguesia de Reguengo do Fetal, objeto da presente área de reabilitação urbana, apresenta um núcleo antigo desenvolvido em torno da Igreja Matriz e da Praça da Fonte com uma malha urbana densa caracterizada por ruas estreitas e sinuosas. A expansão da sede de freguesia desenvolveu-se ao longo da estrada nacional 356 onde se localizam os edifícios mais recentes e “espaços vazios” que se pretendem colmatar e preencher.

A freguesia do Reguengo do Fetal registava de acordo com os dados definitivos dos Censos de 2011 cerca de 2169 habitantes, verificando-se um decréscimo de 0.08% da população residente face ao último período censitário.

Em termos demográficos importa ainda salientar que a freguesia do Reguengo do Fetal regista o maior índice de envelhecimento no concelho (relação entre a população idosa e jovem do concelho) com 198,1.

No que se refere ao parque edificado e de acordo com os dados do INE a freguesia de Reguengo do Fetal apresenta a maior percentagem de edifícios degradados do concelho cerca de 2.5%.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

Na área de reabilitação urbana delimitada destaca-se a presença de monumentos classificados como imóveis de interesse público como é o caso da Igreja de Nossa Senhora dos Remédios/Igreja Matriz do Reguengo do Fétal, Ermida de Nossa Senhora do Fétal e Capelinha da Memória.

A área urbana do Reguengo do Fetal é marcada por um núcleo central urbano consolidado em torno da Igreja Matriz onde se concentram os principais serviços públicos (Junta de Freguesia, Extensão de Saúde e Escola Primária) e estabelecimentos de comércio/serviços. Nas áreas limítrofes localizam-se os principais equipamentos da freguesia nomeadamente o Centro Paroquial de Assistência do Reguengo do Fetal (lar de idosos + centro de dia + creche/jardim de infância), Piscinas Municipais e polidesportivo.

O instrumento de gestão territorial aplicável à área de reabilitação urbana é a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha, publicada na II Série do Diário da República n.º 168 de 28 de agosto de 2015.

No que se refere à Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo a ARU sobrepõe-se maioritariamente com as categorias de solo urbano “Espaços Centrais”, “Espaços Residenciais de tipo II” e “Espaços de e para equipamentos”. A norte e de forma a englobar equipamentos públicos a ARU sobrepõe-se minoritariamente com as categorias de solo rural “Áreas Florestais de Conservação”; “Áreas Naturais do Tipo I” e “Espaços destinados a equipamentos”.

Na Planta de Ordenamento – Salvaguardas e Execução constata-se que a ARU se sobrepõe nas vertentes de declive acentuado com áreas com suscetibilidade elevada de movimentos de massa de vertentes, a que correspondem a algumas áreas. Nas margens adjacentes das principais linhas de água foram identificadas zonas ameaçadas pelas cheias e áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos. Em termos de património refira-se a identificação de sítio arqueológico conforme informação da Direção Geral do Património Cultural. No que concerne ao zonamento acústico a área delimitada está classificada como zona mista.

Relativamente às condicionantes refira-se que a área de reabilitação urbana proposta se

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

sobreposição com o Sítio PTCO0015 – Serras de Aire e Candeeiros, uma pequena área está demarcada como afeta a Recursos Ecológicos – Reserva Ecológica Nacional, e possui três áreas de proteção de Imóveis Classificados de Interesse Público.

A ARU é delimitada a norte pelos limites físicos dos terrenos das Piscinas Descobertas Municipais, terreno agrícola com uma ruína pertencente à Fábrica da Igreja, pelos edifícios adjacentes à Estrada de Fátima e pelo limite coincidente com o espaço residencial do tipo II; a nascente pelo limite coincidente com o espaço residencial do tipo II com pequenos ajustes de forma a englobar ruínas existentes; a sul pelo limite dos terrenos da Fábrica da Igreja Paroquial do Reguengo do Fetal e a poente pelo limite coincidente com o espaço residencial do tipo II e pela Rua Padre José Vieira de Oliveira.

Na área delimitada importa destacar, por um lado o elevado valor patrimonial dos edifícios religiosos classificados de interesse público e por outro a área envolvente do lugar caracterizada por valores naturais de elevado interesse tais como: a Pia da Ovelha, o Buraco Roto, a Escarpa de Falha de Reguengo do Fetal e as várias formas de relevo cársticas que caracterizam e enriquecem a paisagem que circunda a sede de freguesia.

O parque edificado é caracterizado pela presença dominante de edifícios afetos à habitação unifamiliar que apresentam necessidades de conservação e requalificação atendendo ao atual estado de degradação e abandono dos mesmos. De salientar ainda a existência de edifícios inacabados que promovem a desqualificação do espaço urbano.

Os principais serviços e estabelecimentos localizam-se no espaço central em torno do Largo da Praça da Fonte, espaço público que necessita de intervenção atendendo aos atuais conflitos existentes entre a circulação automóvel e pedonal.



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

Fotografias do Parque Edificado do Reguengo do Fetal

	
<p>Edifício degradado – Travessa Nossa Senhora do Fetal</p>	<p>Edifício Inacabado – Estrada da Torre</p>
	
<p>Edifício em mau estado – Rua da Avessada</p>	<p>Edifícios em mau estado – Beco de Santo Amaro (traseiras da Estrada Nacional 356)</p>
	
<p>Edifício Inacabado – Rua da Calçada</p>	<p>Edifícios degradados – Rua das Barrocas</p>

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

	
<p>Edifício em Ruína – Rua das Barrocas</p>	<p>Edifício em Ruína – Rua Padre Manuel Carreira Ramos</p>
	
<p>Edifício em Ruína – Rua da Calçada</p>	<p>Edifício em mau estado – Travessa Nossa Senhora do Fetal</p>
	
<p>Edifício em mau estado – Rua Padre Manuel Carreira Ramos</p>	<p>Edifícios inacabados – Rua de Atrás da Igreja</p>

A. Fundamentação da Delimitação da ARU

A freguesia do Reguengo do Fetal conforme dados do INE apresenta a maior percentagem de edifícios degradados do concelho pelo que urge promover a reabilitação urbana na sede de freguesia.

A delimitação da área de reabilitação constitui uma ferramenta que permite desenvolver um conjunto de soluções integradas que visam contribuir para a melhoria das condições de salubridade, estética, segurança e solidez dos edifícios, promovendo a requalificação e melhoria da qualidade dos espaços públicos.

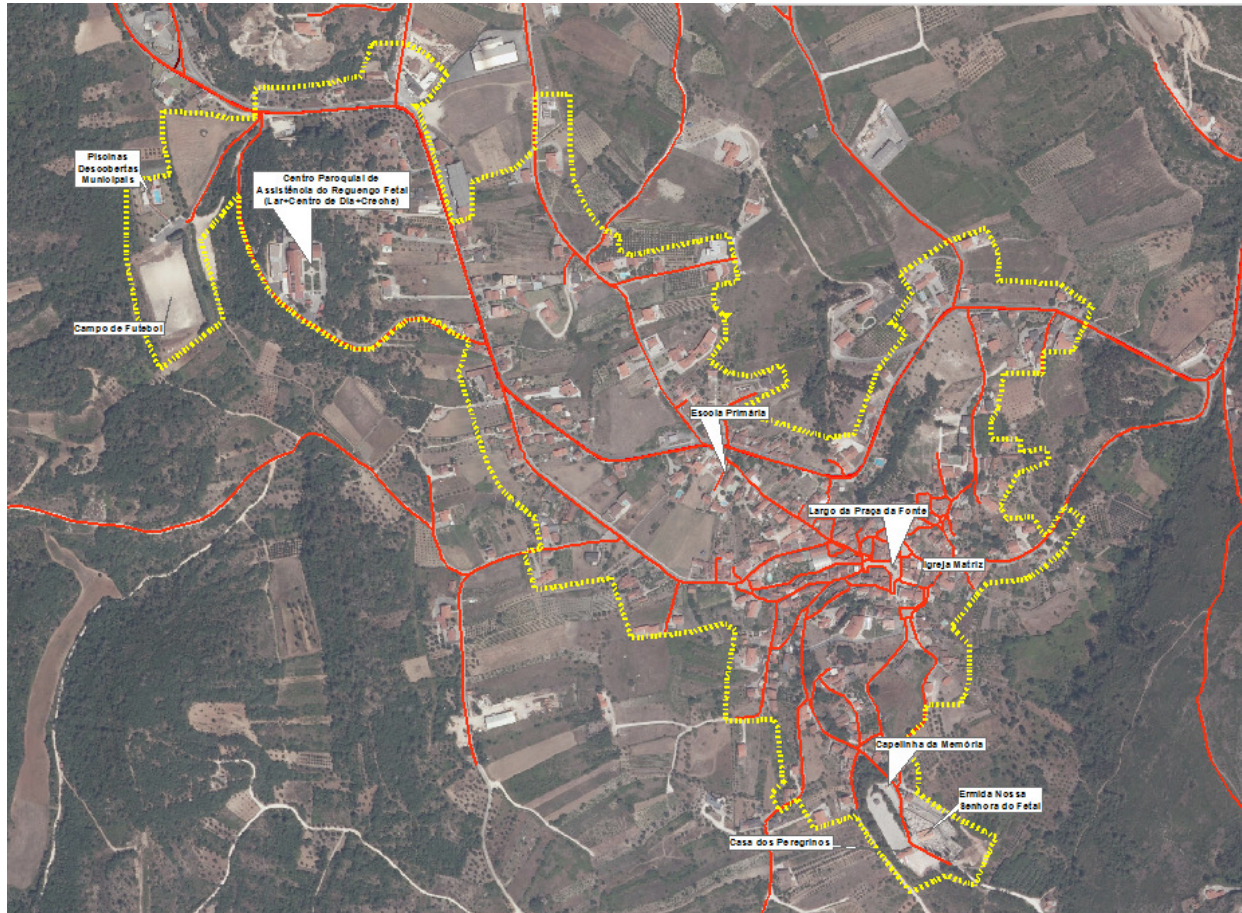
No atual panorama demográfico em que a freguesia do Reguengo do Fetal regista o maior índice de envelhecimento do concelho a delimitação da ARU visa dinamizar e promover as ações de requalificação dos edifícios estimulando a economia local permitindo fixar e atrair população à freguesia.

Pretende-se com as intervenções do setor público ao nível da requalificação dos espaços e edifícios públicos na área a delimitar como ARU incentivar o setor privado a investir no património edificado criando sinergias positivas para o desenvolvimento sócio-económico e cultural da freguesia.

Considerando que a freguesia do Reguengo do Fetal apresenta um elevado valor no que diz respeito ao património paisagístico/natural (Paisagem Cársica, Escarpa de Falha do Reguengo do Fetal) arquitetónico (Igreja Nossa Senhora dos Remédios, Ermida de Nossa Senhora do Fetal) e cultural (usos, costumes e tradições religiosas) a delimitação da ARU constitui um papel determinante na preservação e conservação do património reforçando a identidade cultural do Reguengo do Fetal.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

B. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Reguengo do Fetal



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

C. 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 e pela Estratégia Nacional para a Habitação (Janeiro 2015), explanados no respetivo Plano de Ação foram estabelecidos em torno desta visão os seguintes objetivos estratégicos:

- Conservar e Reabilitar o parque edificado promovendo a revitalização demográfica e o desenvolvimento económico e social;
- Reabilitar e requalificar os espaços públicos visando a segurança e a melhoria das acessibilidades;
- Salvaguardar, valorizar e conservar o património natural e construído fomentando o desenvolvimento e a diversificação de atividades económicas associadas ao turismo de natureza, lazer/desporto, religioso e de saúde e bem-estar;
- Estimular a economia local e revitalizar o “casco” histórico da freguesia;

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

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 do Largo da Praça da Fonte	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	
Valorização Urbanística e Comercial do Núcleo Urbano de Reguengo do Fetal	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	
Requalificação da Escola Primária do Reguengo do Fetal para Ensino Profissional & Coworking nos clusters da Pedra, Textil & Design Industrial	<i>Pública</i>	<i>2017-2020</i>	
Beneficiação da Iluminação Pública na Zona de Intervenção da ARU	<i>Pública</i>	<i>2017</i>	
Qualificação Ambiental -Espaços Verdes			
Remodelação e Beneficiação da Rede de Saneamento Básico do Reguengo do Fetal	<i>Pública</i>	<i>2016-2018</i>	
Renovação da Rede de Distribuição de Água do Reguengo do Fetal	<i>Pública</i>	<i>2016-2018</i>	
Beneficiação da Zona Envolvente à Ermida de Nossa Senhora do Fetal	<i>Pública</i>	<i>2016-2018</i>	
Património Edificado			
Centro Educativo do Reguengo do Fetal			
Reabilitação da Piscina Municipal Descoberta do Reguengo do Fetal	<i>Pública</i>	<i>2016-2017</i>	
Centro de Interpretação e de Acolhimento Turístico do Reguengo do Reguengo do Fetal (Junta de Freguesia)	<i>Pública</i>	<i>2016-2017</i>	
Turismo da Natureza, Saúde e Bem Estar			
Beneficiação do troço Estrada de Fátima/EN356 – “Caminhos de Fátima”	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	
Projeto integrado de reforço da identidade etnográfica do Reguengo do Fetal (património paisagístico, procissão dos caracóis, espeleologia)	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

Turismo da Natureza, Saúde e Bem Estar			
Parque de Apoio às Escaladas	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	
Beneficiação do Percorso Pedestre do Buraco Roto	<i>Pública</i>	<i>2017-2018</i>	
Requalificação e uniformização da sinalética turística	<i>Pública</i>	<i>2016-2017</i>	

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

D. 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 a sede de freguesia do Reguengo do Fetal, 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.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO REGUENGO DO FETAL

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 n° 3 do artigo 14° 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.