



## REGENERAÇÃO URBANA | ARU DE OURÉM

Proposta de alteração à delimitação de Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Ourém

fevereiro de 2023

CÂMARA MUNICIPAL DE OURÉM | Serviço de Planeamento do Território

*Página deixada propositadamente em branco*

Elaborado por:

**Elsa Pedro** – *Lic.<sup>a</sup> Gestão do Território. Técnico Superior da CMO*

Apoio à coordenação e revisão do texto:

**André Oliveira**– *Urbanista. Chefe de Serviço SPT/CMO*

## Índice

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. CONTEXTO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO LIMITE DA ARU DA CIDADE DE OURÉM.....	11
2.1 Contexto.....	11
2.2 Enquadramento Legal e Justificação.....	11
3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO .....	15
4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU .....	25
5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS.....	27
6. BENEFÍCIOS FISCAIS .....	32
6.1 Incentivos Municipais.....	36
6.2 Incentivos e Instrumentos Financeiros .....	36
6.3 Outros Incentivos.....	37
7. ANEXOS.....	39
7.1 Anexo 1. Áreas incluídas à delimitação da ARU - Sobreposição com Ortofotos 1:10000 (DGT, 2018).....	39
7.2 Anexo 2. Delimitação da ARU - Sobreposição com Ortofotos 1:10000 (DGT, 2018).....	39
7.3 Anexo 3. Delimitação da ARU - Sobreposição com a Cartografia 1:10000 (CIMT, Homologada DGT 23.12.2015).....	39

---

### ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

---

**Índice de Figuras**

Figura 1: Alteração ao limite da ARU publicada através do Edital n.º 1061/2016, publicado Diário da República, 2.ª Série, n.º 237, de 13 de dezembro.....	13
Figura 2: Áreas a integrar na ARU.....	16

**Índice de Quadros**

Quadro 1. Identificação das porções territoriais a incluir na proposta de alteração .....	17
Quadro 2. Benefícios fiscais .....	33

*Página deixada propositadamente em branco*

## 1. INTRODUÇÃO

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) para a Cidade de Ourém enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei N.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente no seu artigo 13.º.

A legislação define ARU como sendo 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 ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana<sup>1</sup>.

Ao longo dos anos, a cidade de Ourém foi alvo de intervenções que promoveram a qualificação e regeneração urbana, programadas para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes. Apesar dos investimentos realizados na zona central e na vila medieval, sobretudo no edificado, nas infraestruturas, equipamentos e espaço público, a cidade continua a debater-se com sintomas de degradação ao nível do espaço urbano e da insuficiência de espaços verdes e de lazer, acompanhado de dificuldades na mobilidade, essencialmente no que respeita à designada mobilidade suave.

Tendo em conta este cenário, a autarquia pretende continuar a executar intervenções integradas e coordenadas de reabilitação e revitalização dos seus dois centros históricos e áreas envolventes – da cidade contemporânea e da cidade medieval – e da sua frente ribeirinha, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos nos quais assenta

---

<sup>1</sup> - Art.º 2.º, al b) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que, tal como ali é referido, "A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia".

Pretende-se assim concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, assim como estimular o investimento e o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização, que têm como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas.

Considera-se ainda que, a estratégia de intervenção a propor para a ARU da cidade de Ourém deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal de Ourém (PDMO) e o Plano de Urbanização de Ourém (PUO);
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas do PROTOVT;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;

---

## **ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

- A dinâmica recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.

É neste contexto que este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana da ARU cuja delimitação agora se propõe, permitindo operacionalizar um conjunto de intervenções que se pretende vir a candidatar a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes atores públicos e privados, incluindo aqui proprietários, mesmo que sejam pessoas singulares e em momentos temporais distintos.

Esta aposta parte, em boa medida, da mobilização e qualificação de ativos já existentes, o que nalguns casos implica o recurso a intervenções capazes de recuperar e/ou incorporar novos espaços públicos e de inverter trajetórias conducentes à degradação do parque edificado ou dos espaços ribeirinhos.

Esta é uma exposição de razões e objetivos pelos quais merecerá propor-se a delimitação da ARU de Ourém, cuja planta se apresenta em anexo, assegurando-se a sua implementação de acordo com os objetivos e princípios gerais que o novo regime jurídico preconiza, e que se apresentam na memória descritiva e justificativa desta proposta.

A fundamentação da proposta de delimitação da ARU encontra-se definida de acordo com o previsto nos termos do art.º 13.º, n.º 2 do RJRU. De acordo com o estabelecido nesse artigo, fazem parte da Memória Descritiva e Justificativa da ARU da Cidade de Ourém:

1. Introdução;
2. Contexto e Justificação da Alteração ao Limite da ARU;
3. Descrição da proposta de Alteração à delimitação;
4. Critérios subjacentes à sua delimitação/apresentação em planta da área de intervenção a integrar na ARU;

---

## **ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

---

5. Formulação dos objetivos estratégicos;
6. Listagem dos incentivos fiscais.

## **2. CONTEXTO E JUSTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO LIMITE DA ARU DA CIDADE DE OURÉM**

### **2.1 Contexto**

No dia 23 de dezembro de 2015 a Assembleia Municipal de Ourém, sob proposta da Câmara Municipal de Ourém, aprovou a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Ourém, ao abrigo do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Em 12 de abril foi publicada em Diário da República a delimitação da Área de Reabilitação de Ourém, através do Aviso n.º 4859/2016, de 12 de abril.

Seguidamente, a ARU foi objeto de uma nova delimitação aprovada pela Assembleia Municipal de 15 de setembro de 2016, publicada no Diário da República (Edital n.º 1061/2016) passando a englobar o troço nascente da Avenida D. Nuno Álvares Pereira (extensão de 550 metros) totalizando uma área de 135,68 hectares.

Dito isto, a presente proposta de delimitação mantém os propósitos, o enquadramento, os objetivos estratégicos e a listagem dos incentivos fiscais, que acompanham a última versão da ARU publicada através do Edital N.º 1061/2016; sendo que, as alterações centram-se nos limites da área de intervenção, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação (modificação) da respetiva operação de reabilitação urbana.

### **2.2 Enquadramento Legal e Justificação**

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU da Cidade de Ourém (seguindo os procedimentos idênticos à aprovação [n.º 6 do artigo 13.º do RJRU]).

A justificação ao limite da ARU de Ourém, agora proposto, relaciona-se com a prossecução daquele que é um dos objetos principais das áreas de reabilitação urbana, que, por virtude da insuficiência, degradação e obsolescência das infraestruturas justificam uma intervenção integrada, conforme prevê o n.º 1 do artigo 12.º do RJRU.

Deste modo, e de modo telegráfico, propõem-se incluir na ARU as seguintes áreas:

1. *A norte*, a Mata Municipal, o Centro de Saúde de Ourém, o Agrupamento de Escolas de Ourém, espaços vazios que interessa estruturar, assim como alguns edifícios (v.j. o quarteirão onde se integra o bairro 25 de setembro).
2. *A sul*, o Parque da Cidade António Teixeira.
3. *A nascente*, a envolvente ao troço nascente da Avenida D. Nuno Álvares Pereira prosseguindo a requalificação na EN113, a valorização do ribeiro do Lagarinho e respetivas margens – possibilitando a criação/continuidade da infraestrutura verde associada com à ribeira de Seiça.
4. *A poente*, a inclusão dos espaços marcados pelo atravessamento de linhas de água (ribeiro da Caridade e ribeiro do Vale da Aveleira), assim como, a necessidade de integrar e valorizar o património arquitetónico e arqueológico inventariado - identificado na planta do património que acompanha a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém.

Das alterações propostas resulta uma ARU com 264,21 hectares, em contraponto aos 135,68 hectares da ARU delimitada em 2016; abrangendo cerca de 56% do perímetro do Plano de Urbanização de Ourém. Esta alteração corresponde, portanto, a um aumento de 128 hectares face à ARU atualmente em vigor (Cf. fig.1).

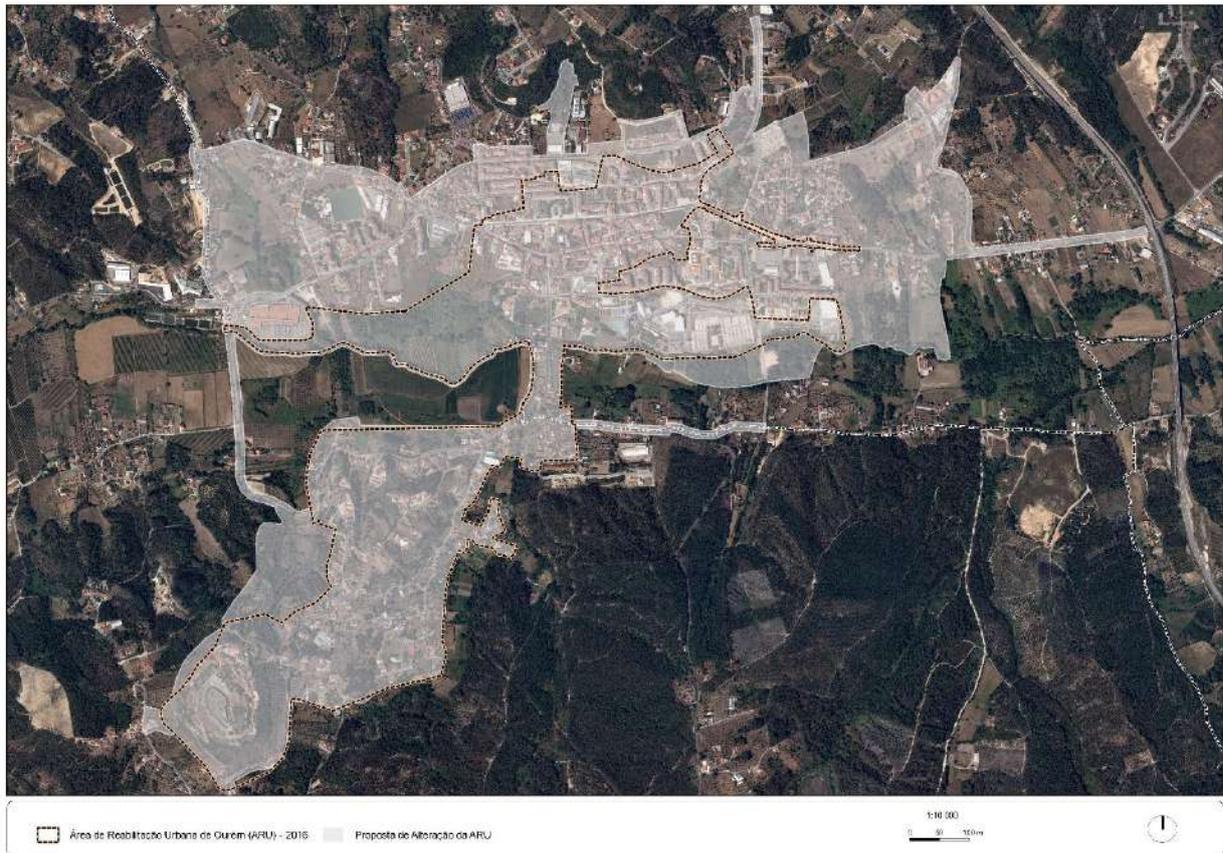


Figura 1: Alteração ao limite da ARU publicada através do Edital n.º 1061/2016, Diário da República, 2.ª Série, n.º 237, de 13 de dezembro

---

## ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

---

*Página deixada propositadamente em branco*

### 3. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO

Conforme descrito no ponto 2.2, a área de intervenção proposta, encontra-se distribuída do seguinte modo:

1. *A norte*, a Mata Municipal, o Centro de Saúde de Ourém, o Agrupamento de Escolas de Ourém, espaços vazios que interessa estruturar, assim como alguns edifícios (v.j. o quarteirão onde se integra o bairro 25 de setembro).
2. *A sul*, o Parque da Cidade António Teixeira.
3. *A nascente*, a envolvente ao troço nascente da Avenida D. Nuno Alvares Pereira prosseguindo a requalificação na EN113, a valorização do ribeiro do Lagarinho e respetivas margens – possibilitando a criação/continuidade da infraestrutura verde associada com à ribeira de Seiça.
4. *A poente*, a inclusão dos espaços marcados pelo atravessamento de linhas de água (ribeiro da Caridade e ribeiro do Vale da Aveleira), assim como, a necessidade de integrar e valorizar o património arquitetónico e arqueológico inventariado - identificado na planta do património que acompanha a 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Ourém.

De modo a sistematizar as áreas que integram a proposta de ampliação da ARU da cidade de Ourém (Cf. fig.2 e anexo 1), apresenta-se no quadro 1, uma descrição sucinta das treze porções territoriais.

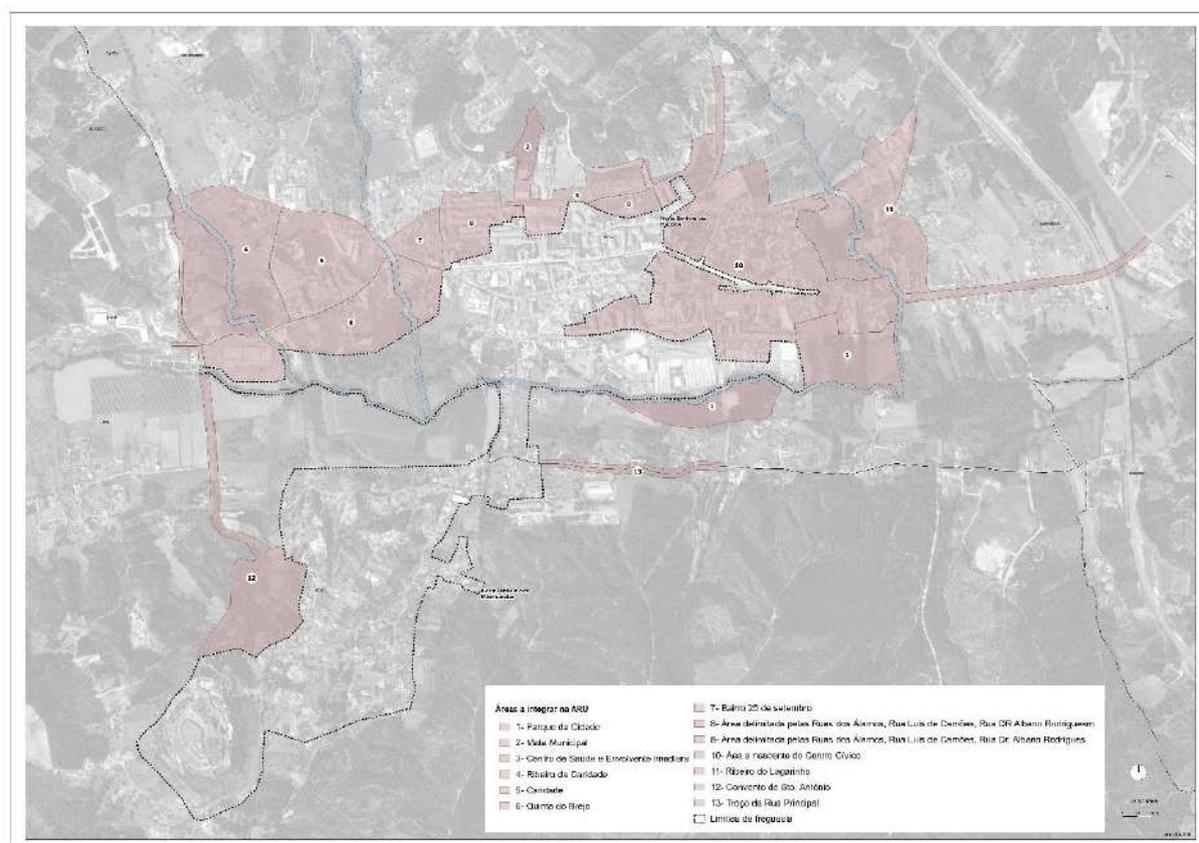
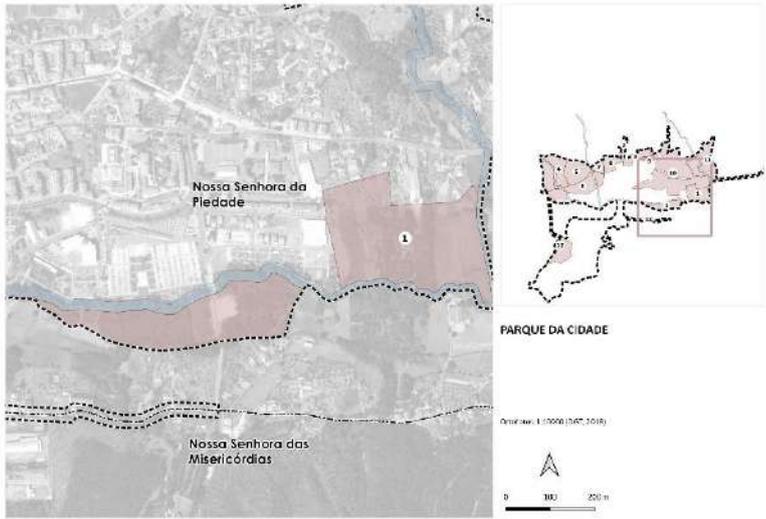
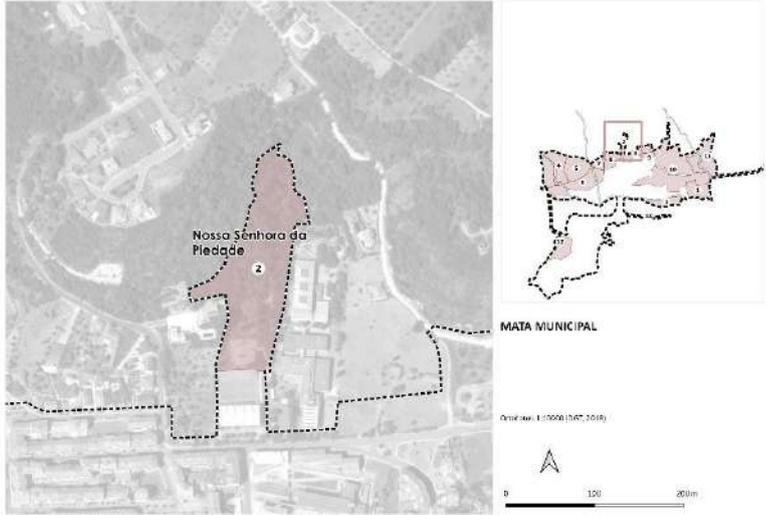


Figura 2: Áreas a integrar na ARU

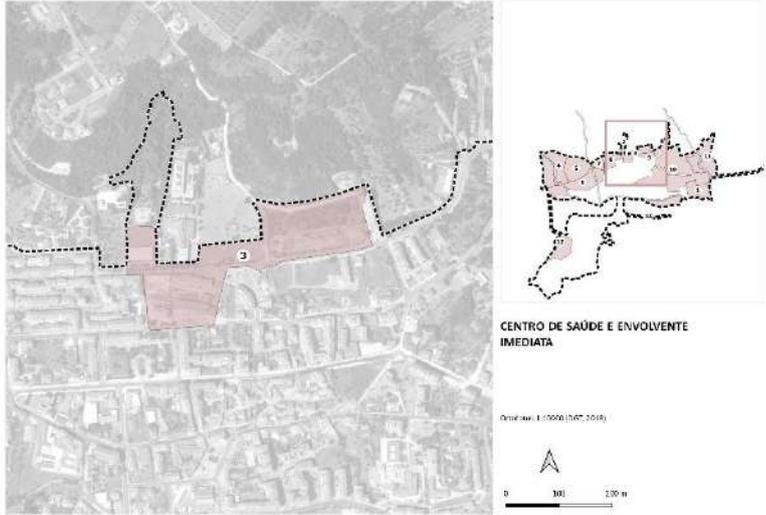
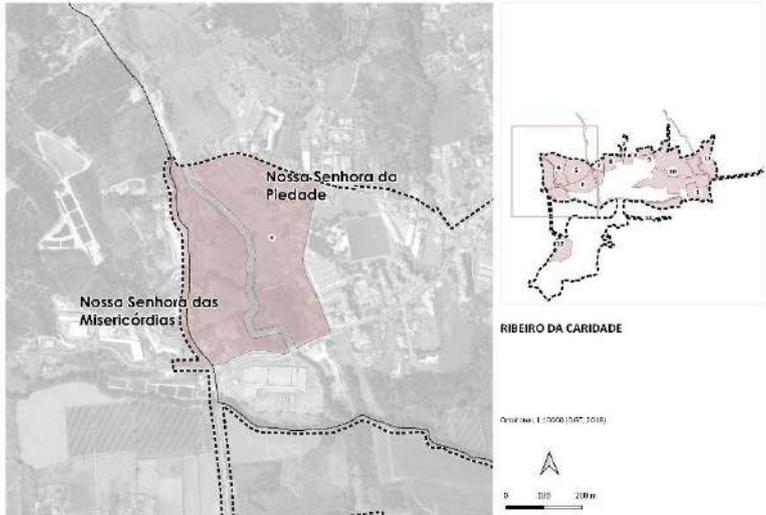
## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

Designação do local	Objetivos programáticos
<b>1 – Parque da Cidade</b>	<p>Criar novos espaços verdes ligados ao Parque da Cidade.</p> <p>É neste contexto que se prevê a expansão do Parque da Cidade para nascente e a ponte, com a criação do Agroparque em pleno vale da ribeira de Seiça.</p> <p>Criação de um arruamento para dar continuidade à Rua José Honório dos Santos Ribeiro até entroncar com a Avenida D. Nuno Álvares Pereira e com a Rua Dionísio Oliveira Reis, que permitirá fechar a malha urbana no setor nascente da frente da ribeira de Seiça e facilitará o acesso aos futuros campos de padel e ténis inseridos na expansão do Parque da Cidade para nascente, permitirão dotar a cidade de uma instalação desportiva de base, atualmente inexistente na área de intervenção da ARU.</p> 
<b>2 – Mata Municipal</b>	<p>A Mata Municipal António Pereira Afonso, situa-se na zona norte da ARU, integra o Centro de Educação Ambiental de Ourém.</p> <p>Prevê-se a requalificação ecológica e paisagística da Mata Municipal.</p>

**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

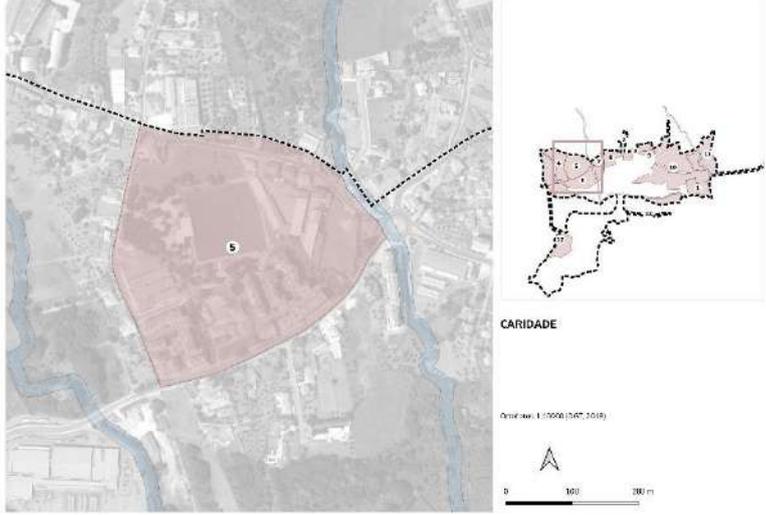
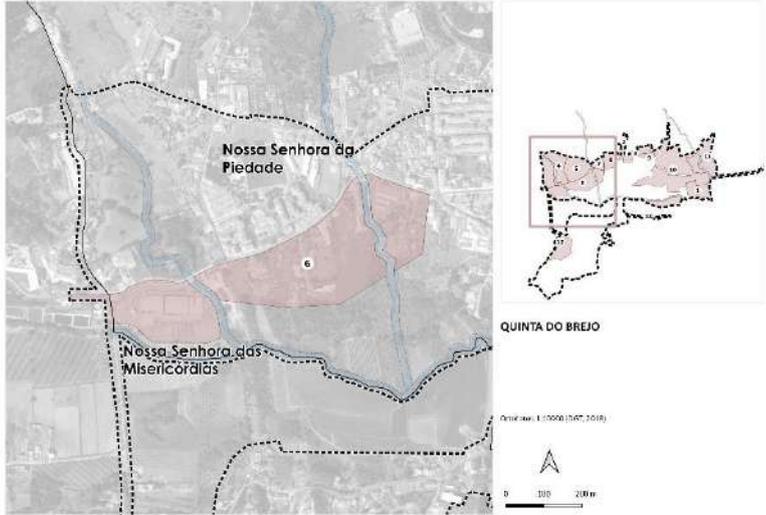
	
<p><b>3- Centro de Saúde e envolvente imediata</b></p>	<p>Esta área, inserida no Centro Cívico da cidade de Ourém, abrange a Câmara Municipal e demais equipamentos coletivos envolventes.</p> <p>Está prevista a requalificação do Centro de Saúde de Ourém e a requalificação do Campo Polidesportivo de Ourém. Esta incide sobre o Campo Polidesportivo da Escola Secundária de Ourém, localizado no Pavilhão Desportivo da Escola Secundária de Ourém.</p> <p>Previsão de um espaço verde junto ao Centro de Saúde de Ourém, favorecendo a relação de complementaridade com a Mata Municipal.</p> <p>Ampliação do Agrupamento de Escolas de Ourém e o respetivo estacionamento ocupando o vazio urbano existente entre a escola secundária e o centro de saúde.</p> <p>Intervenção num conjunto de arruamentos situados em pleno centro cívico da cidade: a requalificação da Rua Dr. Justiniano da Luz Preto e estruturação, do entroncamento da Rua Dr. António Justiniano da Luz Preto com a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira, e a requalificação/ reperfilamento da Rua de Castela, da Rua Armando Henrique Reis Vieira e arruamentos evolutivos.</p>

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

	
<b>4- Ribeiro da Caridade</b>	<p>Intervenção na linha de água -Valorização do Ribeiro da Caridade e respetivas margens.</p> 
<b>5 – Caridade</b>	<p>Destaca-se aqui o Complexo Desportivo da Caridade/ Campo de Futebol (espaço de socialização), o Centro Escolar de Ourém Caridade e a Fundação Dr. Agostinho A. de Almeida - Lar de Infância e Juventude.</p> <p>Inclusão do espaço verde associado ao Complexo Desportivo da Caridade como o espaço de excelência. Este espaço necessita de ser dotado de condições para o recreio e o lazer, nomeadamente através da inclusão de mobiliário urbano adequado.</p>

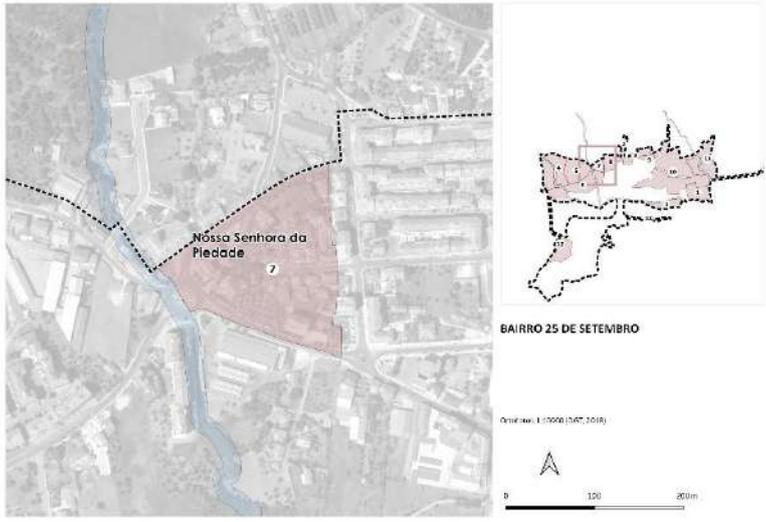
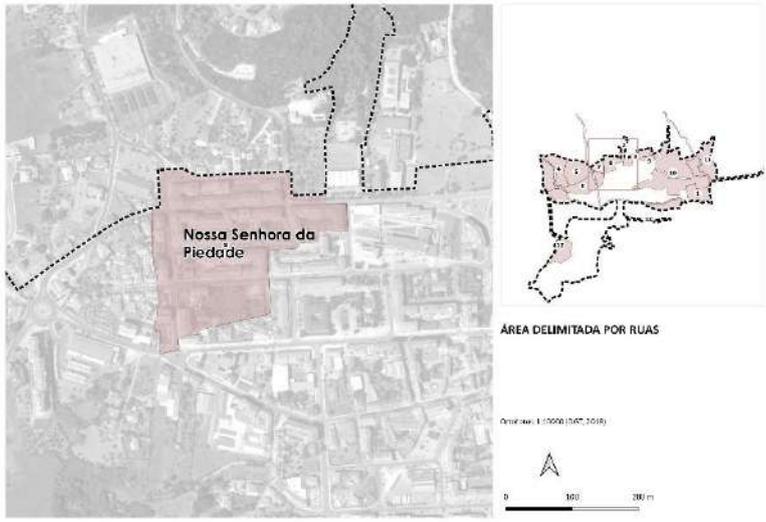
**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

	<p>Está previsto a requalificação da Avenida D. Nuno Alvares Pereira entre a Rotunda dos Álamos e a Rotunda do Ribeirinho.</p> 
<p><b>6- Quinta do Brejo</b></p>	<p>Esta zona é marcada pelo atravessamento das linhas de água (ribeiro da Caridade e ribeiro do Vale da Aveleira).</p> <p>Execução de um novo arruamento a nascente do Agroparque, com a ligação da Rua Dr. Joaquim Francisco Alves (na continuidade da Rua do Campo de Futebol) ao setor sul da Avenida dos Bombeiros Voluntários.</p> 

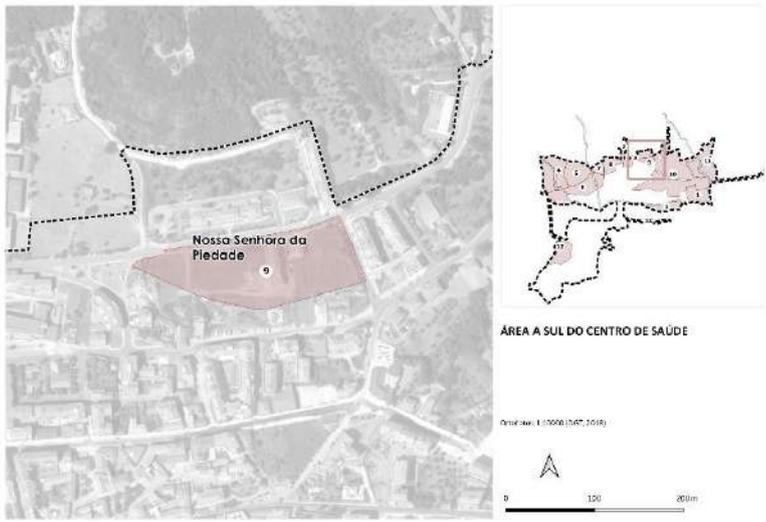
## ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

<p><b>7- Bairro 25 de setembro e envolvente imediata</b></p>	<p>Incluir a totalidade do quarteirão conformado a Norte pela Rua Dr. Justiniano da Luz Preto pela Avenida D. Nuno Alvares Pereira e Rua dos Álamos.</p> <p>A inclusão desta área justifica-se devido à presença de muitos edifícios construídos há mais de 30 anos, evidenciando um parque edificado envelhecido, com as consequentes necessidades de manutenção ou reabilitação.</p> 
<p><b>8- Área delimitada pelas Ruas dos Álamos, Rua Luís de Camões, Rua Dr. Agostinho Barroso Gonçalves, Rua Dr. António Justiniano da Luz Preto</b></p>	<p>O objetivo principal será a intervenção no reperfilamento e características funcionais dos arruamentos e das áreas de circulação/estadia envolventes.</p> 

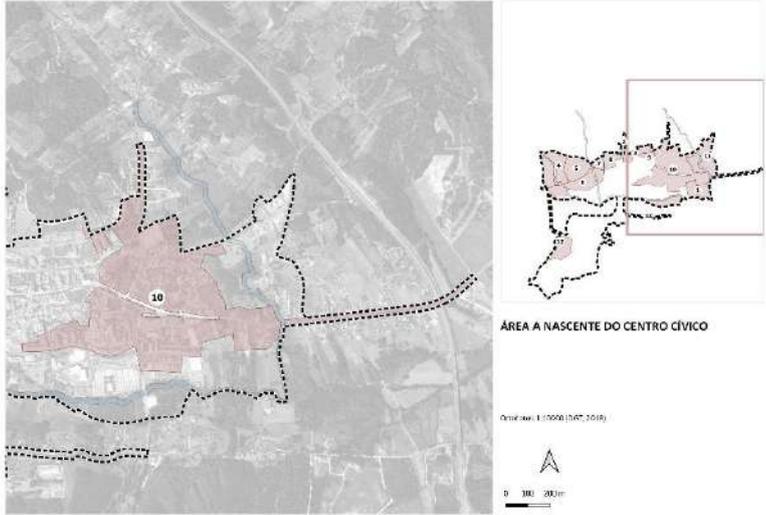
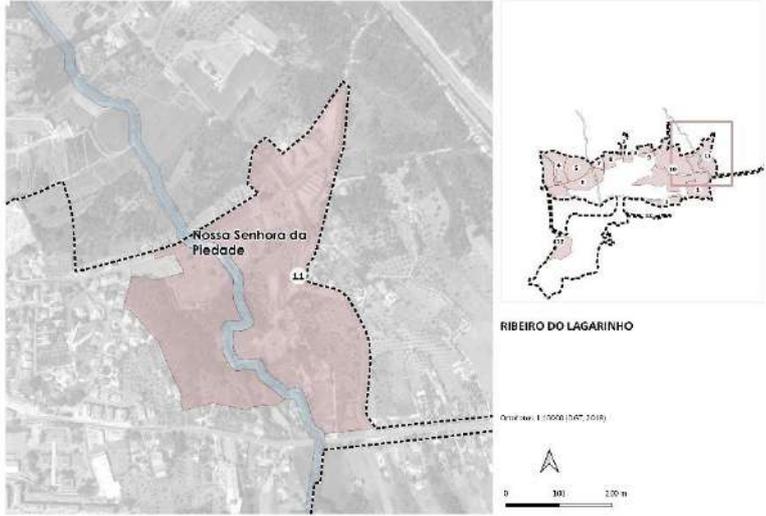
## ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

<p><b>9- Área a sul do Centro de Saúde</b></p>	<p>Criação de uma ligação viária entre a Rua Dr. Armando Henrique Reis Vieira e a Rua de Castela.</p> 
<p><b>10- Área a nascente do Centro Cívico</b></p>	<p>Requalificação da EN113, de modo a garantir uma entrada qualificada na cidade.</p> <p>No limite poente desta área, dar continuidade à Rua das Serradas, para norte, ligando a Rua Dr. Francisco Sá Carneiro à Rua Santa Teresa de Ourém/ Rua Tenente Coronel Moreira Lopes assim como o prolongamento da Rua Eng. Adelino Amaro da Costa até à interseção com o novo troço de rua indicado no número anterior.</p> <p>Inclusão da envolvente imediata ao Colégio Fernão Lopes.</p> <p>Nesta área, situam-se alguns equipamentos coletivos, prevendo-se a ampliação do Cemitério de Ourém.</p>

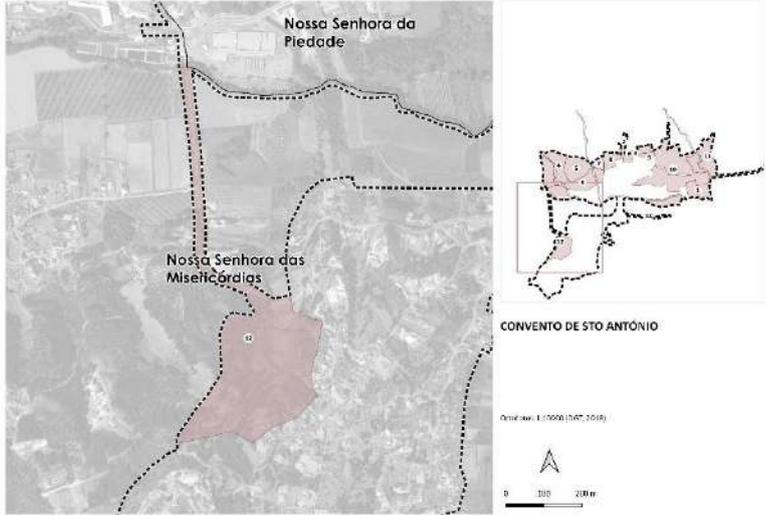
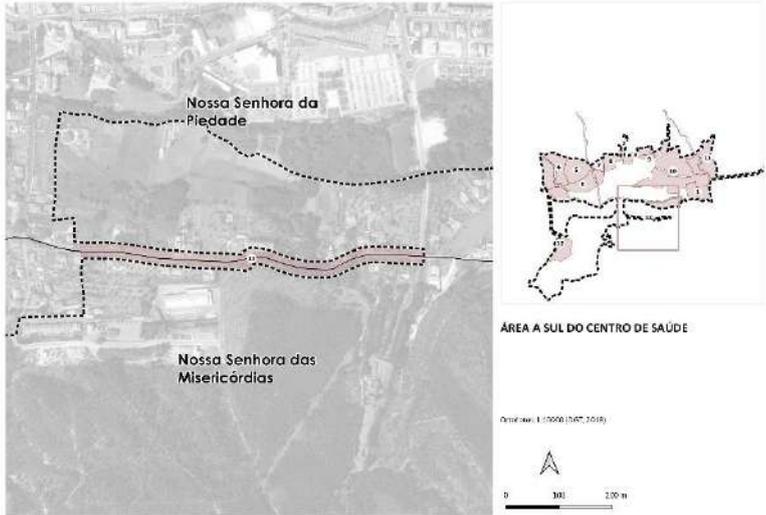
**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

	
<b>11- Ribeiro do Lagarinho</b>	<p>Valorização do Ribeiro do Lagarinho e respetivas margens.</p> <p>Integração com os Caminhos da Fé e da Cultura.</p> 
<b>12- Convento de Sto. António</b>	<p>Integração e valorização do património arquitetónico inventariado, nomeadamente, a Ponte dos Namorados, Fonte dos Cavalos, Calçada da Carapita, Calçada Mulher Morta, Cruzeiro da Mulher Morta, Ruínas do Convento de Santo António e património arqueológico, como o Convento de Santo António.</p>

**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

	
<p><b>13- Troço da Rua Principal</b></p>	<p>Requalificação da Rua Principal (troço a nascente do Largo da Cruz até ao entroncamento com a Estrada do Carregal.</p> 

**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

## 4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Enquanto nótula, descrevem-se os critérios subjacentes à delimitação proposta:

### **i) Relação com a área mais abrangente**

- Potencial para a promoção numa perspetiva histórica e patrimonial do conjunto Vila Medieval – Ribeira de Seiça – Núcleo Histórico;
- Potencial do contributo da melhoria de intervenções pontuais para a imagem global da ARU/cidade.
- Importância da estrutura natural, na valorização e melhoria da qualidade do espaço construído da cidade.
- Preponderância das intervenções na promoção dos modos suaves de circulação.

### **ii) integrações com o Centro Histórico/ Espaços Centrais**

- Elevado número de edifícios devolutos/degradados/funcionalmente obsoletos que contribuem para a desvalorização da imagem do centro histórico;
- Espaços públicos funcionalmente desadequados que não propiciam o usufruto e a vitalidade desses espaços;
- Melhoria das condições ambientais do espaço urbano.
- Espaços urbanos vazios, mas dotados na envolvente de infraestruturas gerais.

*Página deixada propositadamente em branco*

## 5. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E ESPECÍFICOS

Os objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU assentam fundamentalmente na melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas, em especial daquelas que evidenciem maiores sinais de algum abandono do edificado, bem como de intervenções no campo da mobilidade que possam levar à redução da poluição do ar e do ruído, privilegiando a melhoria e o incentivo dos modos suaves de mobilidade.

Este objetivo principal deverá ser traduzido num conjunto de prioridades e objetivos estratégicos de intervenção que são suportados por princípios e valores fundamentais:

1. Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, com especial ênfase para a sua articulação com as políticas nacionais e municipais no setor da sustentabilidade;
2. Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção, com especial atenção aos proprietários, ao longo das várias fases do processo, de modo a equacionar as condições de viabilidade da operação de reabilitação e o seu faseamento;
3. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
4. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
5. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas, quer do ponto de vista do alojamento, quer dos equipamentos e espaços de utilização coletiva, quer ainda dos

- padrões de mobilidade e adequação das infraestruturas de suporte aquela, com especial atenção para a mobilidade a pé;
6. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
  7. Assegurar melhores padrões de inclusão social e proteção aos mais desfavorecidos, contribuindo para a criação de um espaço urbano mais acessível e inclusivo e para a eliminação de barreiras, físicas e mentais;
  8. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável.

Apresentam-se em seguida as principais prioridades e objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU, na perspetiva da sua revitalização, procurando torná-la mais atrativa, de modo a fomentar a reabilitação dos edifícios, das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social:

- a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- b) Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- c) Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;

- d) Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;
- e) Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;
- f) Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- g) Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves;
- h) Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções-piloto demonstrativas à escala da ARU.

Especificamente para o território em causa, pretende-se em concreto:

**- A valorização do legado edificado histórico – patrimonial da cidade de Ourém e a promoção dessa vocação no quadro do eixo urbano Ourém – Fátima, tal como definido no PROT – OVT;**

**- Reforçar a ligação da Vila Medieval com o Núcleo Histórico, no que assume especial relevância assumir a Ribeira de Seiça como elemento integrante e de continuidade na cidade;**

**- Promover a dinamização e as visitas à Vila Medieval, no que merecerá especial atenção a temática das acessibilidades;**

**- Promover a vitalidade (uso e mistura de funções) do Núcleo Histórico da Cidade pela:**

---

#### **ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

---

- a) continuação da reorganização funcional/física dos espaços públicos;
- b) reabilitação/revitalização de edifícios públicos a usos que se considerem próprios;
- c) através de esquema de incentivos atrativo à reabilitação e colocação no mercado do edificado privado.

**- Promover, relativamente à sua envolvente, a visibilidade e acesso ao Núcleo Histórico da Cidade, no que será fundamental,**

- a) Promoção do conforto do atravessamento de peões entre o norte e o sul da cidade.

*Página deixada propositadamente em branco*

## 6. BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 agosto, com a aprovação da “Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana”, fica o município obrigado à definição, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir, de natureza fiscal, mas também financeira, são listados no quadro seguinte (quadro 2).

**Quadro 2. Benefícios fiscais**

Âmbito Fiscal	Benefícios
<b>IVA</b> <b>(Imposto sobre Valor Acrescentado)</b>	<p>Aplica-se a taxa reduzida de 6% do CIVA:</p> <p>a) [Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)]</p> <p>As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.</p> <p>b) [Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA]</p> <p>As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p> <p>c) [Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA]</p> <p>As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.</p>

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

Âmbito Fiscal	Benefícios
<b>IMT</b> <b>(Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (art. 45º n.º 2, EBF); Alteração decorrente do art. 71.º, Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro a) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (cf., art. 71º nº 8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana").
<b>IMI</b> <b>(Imposto Municipal sobre Imóveis)</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural. b) Ficam isentos de IMI, os prédios objeto de Reabilitação Urbana, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, art. 45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização). c) Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, nos termos do EBF. d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior, pode ser renovada automaticamente por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética.

## ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

## PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

Âmbito Fiscal	Benefícios
<b>IRS</b> <b>(Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)</b>	<p>a) Os proprietários de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF);</p> <p>b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27 e seguintes do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF);</p> <p>c) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 5 EBF);</p> <p>d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'área de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6 EBF);</p> <p>d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6 EBF).</p>

**ARU – PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

## 6.1 Incentivos Municipais

No que respeita aos incentivos municipais, é proposta uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais nas ARU, compreendendo a Taxa de Ocupação do Domínio Público, as Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas e a taxa Municipal de Infraestruturas, que se sintetizam no quadro seguinte:

<b>Taxa de Ocupação do Domínio Público</b>	Redução de 75% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU.
<b>Taxas de Licenciamento / Autorização / Admissão de Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas</b>	Redução de 50% nas operações urbanísticas localizadas nas ARU.
<b>Taxa Municipal de Infraestruturas</b>	Redução de 50% do montante da taxa devida.

É ainda proposto um sistema de incentivos à reabilitação que consiste na constituição de créditos de edificabilidade resultantes de obras de reabilitação urbana de iniciativa dos particulares nos seus prédios localizados em ARU, créditos esses que podem ser utilizados no local ou transferidos para outros locais da cidade, para proveito próprio ou venda a interessados.

A constituição destes créditos e a sua operacionalização devem ser devidamente reguladas em regulamento municipal para o efeito.

## 6.2 Incentivos e Instrumentos Financeiros

Elencam-se de seguida os instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao

realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas; e fundos de desenvolvimento urbano, com ou sem apoio complementar no quadro da iniciativa JESSICA:

<b>Tipologia</b>	<b>Instrumentos</b>
<b>Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RECRIA: Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados</li> <li>- REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas</li> <li>- RECRIPH: Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal</li> <li>- SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação</li> <li>- PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação</li> <li>- PORTA 65 JOVEM</li> </ul>
<b>Programas de investimento público do Portugal 2020</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- POEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos</li> <li>- POISE: Programa Operacional da Inclusão Social e Emprego</li> <li>- PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano no âmbito do Programa Operacional Regional</li> <li>- DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional</li> </ul>
<b>Produtos financeiros disponibilizados pela Banca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana</li> <li>- Protocolos Bancários</li> </ul>
<b>Fundos de desenvolvimento urbano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- JESSICA</li> <li>- Fundos de Desenvolvimento Urbano</li> </ul>

### 6.3 Outros Incentivos

Para além dos incentivos financeiros, deverão ser previstos incentivos de carácter técnico, a promover pela Loja de Reabilitação Urbana, com vista à agilização dos processos de consulta e seleção de prestadores de serviços para a realização dos projetos e empreitadas de

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE OURÉM

---

reabilitação de edifícios de propriedade privada localizados na área de intervenção, através, designadamente, da disponibilização de uma bolsa de projetistas, de uma bolsa de fornecedores de serviços de empreitada, e mesmo da elaboração de projetos.

## **7. ANEXOS**

- 7.1** Anexo 1. Áreas incluídas à delimitação da ARU - Sobreposição com Ortofotos 1:10000 (DGT, 2018)
- 7.2** Anexo 2. Delimitação da ARU - Sobreposição com Ortofotos 1:10000 (DGT, 2018)
- 7.3** Anexo 3. Delimitação da ARU - Sobreposição com a Cartografia 1:10000 (CIMT, Homologada DGT 23.12.2015)