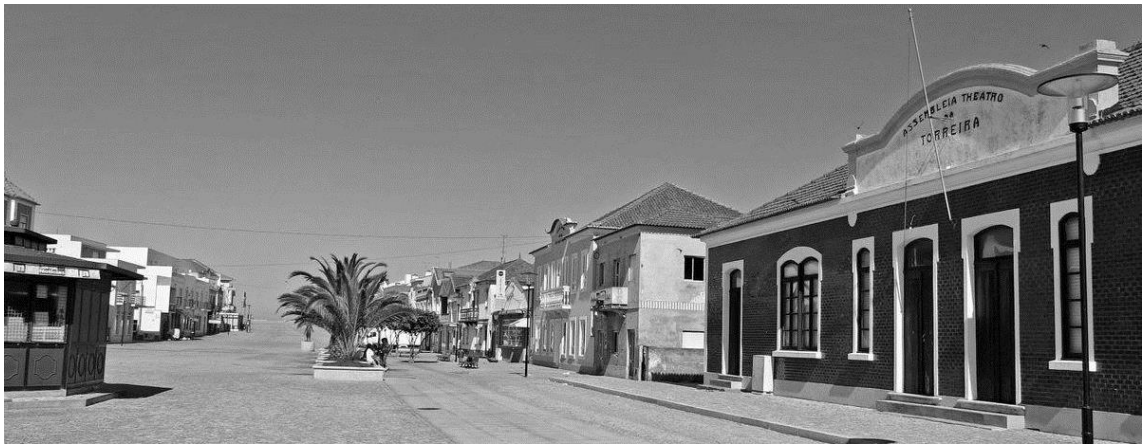
Câmara Municipal da Murtosa

delimitação de Área de Reabilitação Urbana da TORREIRA



fevereiro 2015

ESTRUTURA / CONTEÚDO

Parte 1_ Âmbito e Contexto da reabilitação urbana na TORREIRA

Parte 2_ Enquadramento Legal

Parte 3_ Porque se delimita a ARU?

- 1_ Contexto Municipal
- 2_ Fundamentação e Área de Intervenção
- 3_ Problemas e potencialidades
- 4_ Critérios que fundamentam a delimitação
- 5_ Estratégia e Objetivos estratégicos
- 6_ Ações Pública Previstas e Faseamento

Parte 4_ Consequências da Delimitação da ARU da Torreira

- 1_ Operação de Reabilitação Urbana
- 2_ Tipo de Operações de Reabilitação Urbana
- 3_ Entidade Gestora
- 4_ Benefícios fiscais e financeiros

Anexo_ Delimitação da ARU da Torreira

Parte 1

Âmbito e contexto da reabilitação urbana na Murtosa

A evolução urbanística dos centros e das centralidades das nossas vilas e cidades assistiu, nas últimas décadas, a um processo de degradação progressiva dos edifícios e, simultaneamente, dos espaços públicos que integram os núcleos e as centralidades urbanas tradicionais. A idade dos edifícios e dos espaços, o seu desgaste, a sobrecarga de usos ou, mesmo, a incapacidade de se ajustar o desenho e a estrutura de espaços tradicionais aos novos contextos e exigências de vida urbana, são frequentemente apontados como razões que justificam esse processo de declínio. Não é por isso de estranhar que associado à degradação física das estruturas edificadas se tenha assistido à perda de importância e degradação funcional dos principais espaços centrais e tradicionais, circunstância essa que contribuiu decisivamente para o afastamento progressivo da população e das atividades de animação (comércio e serviços) dos centros tradicionais, tornando-os cada vez menos atrativos e menos "vivificados".

Hoje, mais do que nunca, em matéria de políticas de requalificação e reabilitação dos nossos centros e centralidades urbanas, continua a ser imprescindível promover e incentivar a implementação de processos de reabilitação urbana integrada, que promovam a recuperação física e funcional dessas estruturas edificadas e desses espaços públicos e que possibilitem a recuperação da importância dos centros e das centralidades enquanto lugares privilegiados de encontro e de sociabilidade urbana.

Recuperar memórias e recuperar sítios e lugares de vivência urbana, que já foram ou ainda se assumem como centros e centralidades, é um dos principais desafios que se colocam ao processo de gestão do nosso território e, em especial, dos nossos centros e centralidades urbanas.

A estratégia de reabilitação urbana exige, no entanto, um esforço financeiro significativo, quer das entidades públicas, intervindo nos espaços e em tudo o que é público, como também dos particulares e proprietários na recuperação e requalificação efetiva do património edificado. Só intervindo nestes dois níveis, edificado e espaço público, será possível devolver aos centros tradicionais a sua condição e caráter de centralidade, atraindo e fixando gente (vivificando) e atividades que animem esses centros transformando-os em sítios agradáveis para todos.

Foi nesta perspetiva que surgiu o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e que foi objeto de uma primeira alteração através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Considera este regime, que integra o conceito de ***Área de Reabilitação Urbana*** *(ARU) como " (...) a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana."* (alínea b) do artigo 2.º da Lei n.º 32/2012).

O Município da Murtosa apresenta, na generalidade, características assumida e marcadamente rurais onde o modelo de ocupação do território evidencia uma forte relação entre os núcleos edificados, as funções e o quotidiano da maioria dos residentes e o sistema biofísico de suporte, onde a ria, o mar e as práticas agrícolas e pecuárias assumem um papel preponderante na organização e na estruturação da vida quotidiana dos residentes.

No entanto, tais características não impedem nem são contraditórias com a presença de núcleos urbanos estruturados que evidenciam memória e história próprias. É assim na centralidade da Murtosa, onde a Igreja Matriz, a Praça dos

Combatentes da Grande Guerra, os edifícios escolares e o Jardim da Praça Egas Moniz assinalam e marcam a imagem do que já foi a principal centralidade do Concelho e assinalam lugares de encontro e de sociabilidade urbana que importam valorizar.

É também assim na centralidade de Pardelhas, principal centralidade do Concelho que se encontra em processo de afirmação e expansão progressiva, onde a Praça Jaime Afreixo, o antigo edifício dos Paços do Concelho, o actual Arquivo Municipal, a Igreja de São Lourenço, o Mercado Municipal, o edifício municipal onde está instalado o Centro Recreativo Murtoense - CRM, a Santa Casa da Misericórdia e mais recentemente as novas áreas de equipamentos culturais, educacionais e desportivos, constituem elementos centralizadores e polarizadores do efeito de principal centro.

A Torreira constitui uma centralidade com características específicas, fortemente relacionada com a ria e o mar e constituindo, acima de tudo, uma centralidade turística.

É na relação e na complementaridade desta rede, constituída por todos estas centralidades, com a aposta de qualificação dos valores naturais associados à ria e ao mar e ao suporte biofísico, que a Murtosa procura qualificar o seu território, definindo uma rede de lugares qualificados e de referência que permitam ao residente mas também ao visitante oportunidades de fruição e de animação que o motivem a fixar-se ou a visitar.

Parte 2

Enquadramento legal

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), em Instrumento Próprio, da Murtosa. A proposta de delimitação e constituição das ARU tem o seu enquadramento no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. A alínea j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] estabelece que 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.*"

A Reabilitação Urbana é, portanto, uma intervenção mais ampla do que a simples recuperação dos edifícios localizados numa determinada área do território municipal, na medida em que se promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

Para além das intervenções físicas que visam a melhoria das condições dos edifícios, de habitabilidade e de funcionalidade das suas frações, a Reabilitação Urbana passa também por uma intervenção ao nível da rede de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva, de forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais:

a) O conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo Município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada;
b) O conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

_ Uma ARU consiste numa "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 aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana" (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

_ Uma ORU corresponde ao "conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos Municípios, sendo precedida:

a) Da aprovação da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal da Murtosa;
b) Da aprovação da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do

artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJUR, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

a) Obriga à definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de imposto sobre o valor acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);

c) Compromete o Município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;

d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril;

e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

a) Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) Planta com a delimitação da área abrangida;

c) Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o

património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

a) Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulgado na página eletrónica do Município (n.º 4 do artigo 13.º);

b) Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

Importa, ainda, referenciar um conjunto de diplomas legais que podem e devem suportar os trabalhos de delimitação da ARU de Pardelhas:

a) Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que se refere ao Regime Excecional de Reabilitação Urbana, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios;

b) Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, mencionada na afirmação anterior, aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;

c) É aprovado o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, que regula a concessão de incentivos fiscais às ações de reabilitação de imóveis, fazendo parte da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro – Orçamento do Estado para 2008;

d) Decreto-Lei n.º 266-B/2012, D.R. n.º 252, 2º Suplemento, Série I de 2012-12-31, estabelece o Regime de determinação do nível conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, da reabilitação urbana e de conservação do edificado e, que revoga os Decretos-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e, 161/2006, de 8 de agosto;

e) A crescente procura de arrendamento em consequência da crise do mercado da construção e do imobiliário e a ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis determinaram que a reforma do arrendamento urbano fosse assumida como um objetivo prioritário no domínio da habitação. Nesse sentido, foi publicada, no dia 14 de agosto de 2012, a Lei n.º 31/2012, que procede à revisão do Regime Jurídico de Arrendamento Urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento.

Parte 3

Porque se delimita a ARU ?

1_ Contexto Municipal

Murtosa pertence administrativamente à Região Centro (NUT II), mais concretamente ao distrito de Aveiro. Do ponto de vista da atual organização da região centro, o Concelho da Murtosa encontra-se integrado na Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro (CIRA) (NUT III) conjuntamente com os Municípios de Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.
Do ponto de vista biofísico, a Murtosa faz ainda parte integrante de uma vasta área que engloba a Ria de Aveiro, por via das suas características e contexto.

Outro aspeto relevante da localização do território do Município da Murtosa é a sua condição de "Concelho litoral". A presença da Ria e do Mar marcou e marca não só a forma de vida da população, como gerou e gera dinâmicas de desenvolvimento associadas ao turismo, ao recreio e ao lazer, únicas na região.

Murtosa é, ainda, um território marcado pela sua ruralidade independentemente do crescimento industrial das últimas décadas. A agricultura de base familiar e as explorações agro-pecuárias representam um peso relativamente significativo na vida económica local marcando as formas e as tipologias do tecido urbano.
O centro administrativo da Murtosa assinala a centralidade administrativa onde os serviços assumem uma maior importância e a centralidade da Torreira representa a centralidade turística associada à condição de aglomerado de praia (praia com história e importância na região e até mesmo no país).

A Centralidade da Torreira representa uma centralidade turística que apoia e suporta o desenvolvimento de atividades apoiadas na proximidade do mar e da ria. É assumidamente uma centralidade de praia evidenciando as caraterísticas deste tipo de aglomerados: sazonalidade nas atividades económicas, diversidade e densidade de instalações de comércio e de serviços e um tecido urbano que teve a génese nas antigas povoações de pescadores.

2_ Fundamentação e Área de Intervenção

A requalificação urbana dos centros e das centralidades é objetivo assumido das políticas municipais. Várias foram as intervenções que são exemplo dessa estratégia. É neste contexto e neste desafio da requalificação urbana dos centros e das centralidades que os executivos deste Município têm defendido a valorização dos espaços urbanos, com especial incidência nas centralidades urbanas, intervindo a dois níveis: no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos (que qualificam o espaço) e no edificado propriedade do Município na medida em que este representa a identidade histórica da comunidade.

As recentes intervenções nas áreas centrais e a aposta na valorização do património natural e do sistema biofísico revelam uma atitude assumida no processo de reabilitação urbana e da sua relação com o meio envolvente. Neste processo o projecto Murtosa Ciclável é um exemplo paradigmático de intervenção e qualificação quer urbana quer do território em geral promovendo o equilíbrio e a integração do processo de reabilitação urbana no sistema biofísico e no quadro de valores naturais presentes no território.

Efetivamente, a intervenção de requalificação urbana nas centralidades tem por principal objetivo criar espaços agradáveis e atrativos, capazes de contribuir para a afirmação de um Concelho que aposta forte na construção de um território, onde o turismo de carácter sustentável e de forte associação com os valores

naturais e ambientais possa, definitivamente, assumir o seu papel de motor da economia.

Tal como acontece nos Concelhos litorais do nosso país, a faixa marítima do Concelho da Murtosa, mais concretamente, o aglomerado da Torreira, tem vindo a ser sujeito a fortes pressões de ocupação, motivadas pelo fenómeno da atividade turística. O turismo no Concelho desenvolveu-se sob a influência da presença do mar, das dunas e de uma praia de excelência. Paulatinamente, o ecossistema Ria com todo o seu potencial ambiental, tem vindo a assumir relevância em termos de estruturação de produto turístico. Estas duas realidades, conjugadas, têm colocado sobre o aglomerado urbano da Torreira uma progressiva pressão de ocupação, considerada saudável e desejável, dado que traz animação aos espaços.
Ainda assim, as formas de turismo atuais apresentam um caráter fortemente marcado pela sazonalidade, motivadas pela forte dependência da época balnear. O crescimento urbano ocorreu de forma marcadamente orientada para a segunda habitação e sustentado na maximização do recurso solo em manifesto prejuízo para a qualidade do espaço público.

A pouco e pouco, a Torreira foi gerando um modelo de procura e oferta turística que exigem hoje uma nova abordagem, tendo em conta a população residente que é manifestamente crescente.
Certamente que, para esta nova realidade, muito contribuiu a melhoria significativa nas acessibilidades, que se constituíam, no passado, um manifesto constrangimento ao desenvolvimento deste aglomerado de praia.
A necessidade de incrementar a atratividade territorial, tendo em conta o seu potencial turístico e a necessidade de qualificar a oferta de serviços à comunidade residente, são os grandes desafios futuros que se colocam ao aglomerado delimitado por ARU.

O aglomerado da Torreira que integra a ARU, corresponde a uma zona consolidada do ponto de vista urbanístico, onde ocorrem evidentes discrepâncias ao nível de cérceas, coexistindo o r/c+3 e o r/c+1 apoiados no mesmo arruamento (unifamiliar/multifamiliar). Os espaços públicos, bem como o tratamento de edificado que os conforma, não são em alguns dos casos suficientemente qualificados. É em intervenções sobre o construído, nomeadamente nas recuperações, reconstruções e reabilitações do edificado e no espaço não edificado de relação direta com os edifícios, que se deve centrar a preocupação regulamentar e de apoio aos requerentes.

Na organização territorial do aglomerado que integra a ARU da Torreira evidenciam-se um conjunto de eixos que podem ajudar a estruturar e a tornar legível e facilmente apreensível este território:

a) A marginal da Ria (EN-327) que estabelece a Relação da frente urbana da Torreira com a Ria de Aveiro;

b) A marginal do Mar, ainda que num reduzido troço e que reclama pela sua "continuidade" e fecho da malha;

c) Um conjunto de eixos de orientação nascente / poente, com especial destaque para a Rua da Circunvalação, a Avª Hintze Ribeiro (liga a marginal da Ria ao Largo da Varina), o eixo constituído pela Avª dos Descobrimentos e pela Rua dos Marinheiros (liga a marginal da Ria à frente de mar) e o hipotético eixo constituído pela chamada "Circunvalação Sul" que ligaria a marginal do mar à zona do Monte Branco, fechando o aglomerado urbano a sul.

Todos estes eixos, como estruturadores e estruturantes do aglomerado, merecem e têm merecido um tratamento qualificador ao nível da imagem urbana. Procura-se uniformizar a leitura urbana desses eixos, relacionando o tratamento do espaço público com a qualificação do edificado que os margina. A arborização, a introdução de pistas cicláveis e passeios e o uso de materiais e de pavimentos "amigáveis", favorecedores da mobilidade para todos, constituem preocupações sempre presentes. Os passeios, as praças e as funções do edificado marginante, deverão ser

tratados e qualificados do ponto de vista urbano. São eixos que, marginalmente, suportam deslocações pedonais entre os principais equipamentos e actividades comerciais, em especial na época balnear. A iluminação pública e o tratamento dos espaços públicos, nomeadamente passeios e zonas de estar, devem ter um tratamento privilegiado. Tão importante quanto a faixa de rodagem é tudo o que se passa ao lado e que com ela se relaciona: os passeios, os largos, as praças, os equipamentos, as esplanadas, e naturalmente, os edifícios.

3_ Problemas e potencialidades

Como principais **problemas** identificam-se:

a) Fraca relação e coerência entre os diversos espaços públicos

A Torreira constitui a principal centralidade turística do Concelho da Murtosa, fruto de uma localização privilegiada entre a Ria e o Mar. O uso balnear tem marcado o crescimento e a forma urbana deste aglomerado, apesar do carácter acentuadamente sazonal da oferta e da procura turística. Apesar de um conjunto de intervenções que visaram a requalificação e qualificação dos espaços da centralidade da Torreira, o aglomerado evidencia, ainda, uma fraca articulação de uma rede de espaços públicos que se assumam como lugares de encontro e de sociabilidade e proporcionem oportunidades de lazer. De facto, a condição de centralidade turística e a especificidade do uso mais intenso na época balnear sugerem a importância de espaços de descompressão e de animação que garantam e afirmem a capacidade de atração da Torreira enquanto pólo turístico.

b) Mau estado de conservação e, em alguns casos, abandono de edifícios

O uso sazonal e a agressividade do clima podem ser apontados como as principais razões que justificam o facto do tecido edificado registar um número significativo de edifícios em mau ou medíocre estado de conservação. É esta a imagem que ressalta a quem percorre a área de intervenção, apesar de algumas intervenções,

recentes e interessantes, de recuperação de edifícios existentes ou de novas construções. É importante que se motive e incentive as ações de recuperação, qualificação e reabilitação do parque edificado. A intervenção sobre a qualificação e reabilitação dos espaços públicos tem esse objetivo: motivar e incentivar a intervenção dos proprietários na reabilitação do edificado, conferindo-lhe um uso a tempo inteiro, seja pela função residencial, seja pela instalação de atividades de animação, como o comércio e os serviços.

c) Circulação viária e estacionamento

Registam-se insuficiências em termos de condições de circulação, mobilidade e de estacionamento, associados ao perfil dos arruamentos, à sua não continuidade e à ocupação urbanística presente no território. Estas dificuldades aumentam, naturalmente, na época balnear, com maior e mais forte pressão de procura por parte de turistas e veraneantes.

O estacionamento, sendo um problema sazonal, não deixa de ser relevante e de merecer uma atenção específica, dado o facto de se poder assumir como um elemento diferenciador em termos de atratividade territorial.

A existência de alguns conflitos de utilização do espaço público, pelos diferentes modos de locomoção, exige uma adequada hierarquização das vias.

d) Dificuldade ao nível da legibilidade e afirmação da imagem urbana

A área de intervenção apresenta algumas fragilidades, como sejam a perda de referências urbanas e a ausência de elementos estruturantes em termos de imagem e funcionamento do sistema urbano, justificadas em grande parte pelo insuficiente dinamismo das actividades económicas tradicionais. A criação e reforço de redes contínuas de espaços públicos e a identificação de espaços e de edifícios que constituam referência e marcas da imagem do centro urbano constitui uma prioridade fundamental. Daí a preocupação principal com intervenções que

favoreçam e incentivem a adoção de soluções urbanísticas capazes de proporcionar e qualificar um ambiente urbano agradável.

Como principais **potencialidades** pode-se considerar:

a) A relação com a Ria e com o Mar e a condição de aglomerado turístico

Estes dois elementos naturais proporcionam à centralidade da Torreira características específicas únicas que lhe conferem um carácter e uma condição de aglomerado turístico. Obviamente que este tipo de aglomerado, apesar dos custos da sazonalidade associada à oferta e à procura turística, incentivam a instalação de atividades comerciais, de restauração e de serviços de apoio que podem contribuir para a animação e vivificação urbana. Com o tratamento e qualificação de espaços público é natural que essas atividades e funções sejam também elas reabilitadas e requalificadas.

b) Principal centralidade turística do Concelho

A área de intervenção da ARU da Torreira e a sua condição de aglomerado de praia exigem um tratamento diferenciado ao nível do espaço público e de afirmação de uma imagem atrativa, agradável e qualificada. As intervenções municipais de qualificação e reabilitação de espaços e as intervenções de reabilitação do tecido edificado por parte dos proprietário, podem permitir com maior facilidade a construção de um aglomerado mais qualificado e mais atrativo do ponto de vista da qualidade dos seus espaços e das oportunidades que eles podem proporcionar no domínio do recreio, do lazer e da sociabilidade urbana. Por isso, a aposta na construção de uma Rede de espaços públicos articulados e coerentes, "amigáveis e inclusos", que favoreçam a mobilidade, a estadia e a fruição por todos e que potenciem a instalação e a fixação de atividades de animação urbana, é essencial ao processo de reabilitação.

c) Identidade e Memória

Tal como a maioria dos lugares, a Torreira também tem memória, história e identidade. A pesca tradicional e os aglomerados de pescadores ajudaram a construir esta centralidade. E ainda continuam presentes no território. A progressiva afirmação de uma festividade anual (S. Paio da Torreira) e das atividades tradicionais a ela associadas constituem também elementos a valorizar. Mas serão sempre a imagem de espaços como a frente de ria e a frente de mar que constituirão o referencial identificativo do lugar.

d) **Estrutura Urbana**

A malha ortogonal da área delimitada pela ARU e o perfil transversal dos seus arruamentos permitem o desenvolvimento de projectos de reabilitação que privilegiem a utilização por parte dos peões.

e) **Activos Imateriais**

A progressiva afirmação nacional das festividades em honra de S. Paio e a autenticidade e forte ligação emocional da comunidade piscatória às festividades em honra de Nossa Senhora do Bom Sucesso são características que reforçam fortemente a atratividade do território.

4_ Critérios que fundamentam a delimitação

Tem sido prática e objetivo de política municipal qualificar esses centros e essas centralidades. Esta atitude enquadra-se numa lógica de qualificação territorial onde a aposta mais visível tem sido a rede ciclopedonal e a adoção de estratégias de qualificação do território para todos, privilegiando os espaços públicos de fruição e acesso universal. O desenvolvimento e implementação da rede de percursos e de sítios com interesse paisagísticos (associados à Ria e aos cais) tem procurado tirar partido das condições naturais que diferenciam e qualificam este território. Mas para que a aposta seja e se assuma plena é fundamental que se integre num processo de qualificação urbanística das áreas urbanas. Os centros e as centralidades constituem a aposta inicial e fundamental pois trata-se de elementos urbanos que identificam, atraem e geram melhores condições para garantir a animação e vivências urbanas.

O principal critério que sustentou e fundamentou a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana da Torreira** foi a própria estrutura do aglomerado da Torreira enquanto centralidade turística.

Do ponto de vista físico trata-se de um aglomerado perfeitamente estruturado e contido entre limites físicos bem afirmados:
a) A nascente, a marginal da Ria (EN-327);
b) A poente, a marginal do Mar (Avenida António Augusto Valente Almeida) que evidencia necessidade de ser prolongada de forma a "fechar a malha" que envolve o aglomerado;
c) A norte, a Avenida da Circunvalação que liga as duas marginais (da Ria e do Mar) e orienta e organiza a "penetração" no interior do aglomerados de eixos norte / sul;
d) A sul, um eixo que podemos designar como “Circunvalação Sul” e que deveria prologar-se até encontrar a marginal do Mar envolvendo e tornando interior a Rua dos Navegantes.

Do ponto de vista de centralidade turística a organização espacial, baseada no conjunto de arruamentos e de espaços entretanto já referidos, definem-se como critérios para a delimitação da ARU da Torreira os seguintes:

a)Promover a implementação de uma rede de ligação e de articulação que integre um conjunto de espaços de uso e fruição pública, favoráveis e incentivadores de práticas de lazer e que, assim, possa afirmar o carácter turístico desta centralidade;

b) Integrar o conjunto de arruamentos que envolvem e definem este centro e lhe conferem estrutura, legibilidade e coerência urbanística;

c) Identificar as portas de entrada no centro, obviamente a partir da marginal da Ria (EN-327)

d) Integrar os elementos de referência e que marcam a imagem do centro e que definem o carácter e a condição de centro urbano, sejam espaços públicos, sejam edifícios ou sejam funções urbanas.

Obviamente que todos estes critérios devem ser relacionados com a vontade e a oportunidade de intervir num espaço e num tecido urbano que evidencia notórias necessidades de reabilitação. Seja ao nível dos espaços públicos, seja ao nível da reabilitação dos edifícios. Os espaços públicos apresentam-se, atualmente, desqualificados e longe de um potencial de uso e de qualificação possível atingir. Por isso intervir ao nível dos pavimentos, do mobiliário urbano, das infraestruturas, da disciplina do estacionamento e da circulação viária constituem oportunidades que devem estar sempre presentes. Tal como as questões da mobilidade para todos, a eliminação de barreiras arquitetónicas e o uso de pavimentos amigáveis e fruível por todos.

Esta delimitação integra um conjunto de edificado com estado de conservação e de uso bastante diversificado. Assiste-se à recuperação de alguns edifícios mas a imagem geral reflete o abandono e a degradação do edificado. Embora não existam elementos classificados do ponto de vista patrimonial evidencia-se a presença de alguns edifícios marcantes da condição de terra.

A **Avenida da Circunvalação** é um eixo viário recente que estrutura, organiza e marca a entrada e o limite norte do aglomerado da Torreira.

Quando se entra neste eixo vindo de norte pela EN-327 deparamos, a norte da avenida, com o Jardim de S. Paio que constitui uma referência enquanto espaço físico e enquanto palco de acontecimento anual (S. Paio da Torreira) e um conjunto de equipamentos desportivos (campos de Ténis e piscina) e de educação (EBI da Torreira) e, ainda, de um Parque de estacionamento. Trata-se de uma área que importa colmatar e qualificar e envolver com arborização.

Para sul da avenida registam-se as entradas no aglomerado da Torreira orientadas por rotundas.
A avenida culmina na frente de mar dando lugar à Avenida António Augusto Valente Almeida.

Embora se trate de um eixo urbano relativamente recente é desejável que integre projetos de reabilitação urbana em alguns troços, em especial quando com ele confrontam acontecimentos e elementos urbanos de referência.

A partir de uma das rotundas desenvolve-se em direção ao interior do aglomerado o eixo da Avª Dr. João Carlos Vaz da Cunha com continuidade na Rua dos Mercanteis, atualmente em processo de reabilitação.

Trata-se de um eixo urbano importante pois margina juntamente com a Rua da Saudade um significativo espaço livre no interior do aglomerado (junto ao Parque de Campismo).

O Bairro dos Pescadores constitui uma referência urbana marcante da imagem e da identidade da Torreira.

A **Rua da Saudade** constitui outro eixo de orientação norte sul que penetra no interior do aglomerado. Margina o Parque de Campismo e uma área central ainda livre que importa reabilitar e qualificar.

A **Avenida Hintze Ribeiro** constitui o principal eixo de orientação nascente poente que liga a "marginal da ria" ao Largo da Varina e, naturalmente, à frente de mar. Este eixo estrutura a centralidade da Torreira. A sua importância sugere a necessidade de ser intervencionada ao nível dos pavimentos e do perfil procurando adotar práticas que fomentem condições de mobilidade para todos. A intervenção ao nível do mobiliário urbano, infraestruturas e, acima de tudo, ao nível da reabilitação urbana do tecido edificado constituem elementos chave para o processo de reabilitação e qualificação da ARU da Torreira.

Exemplos de **Espaços Públicos** de referência como sejam o largo 30 de Outubro, a escola António Vieira Pinto e espaço envolvente, o parque de campismo, o espaço "vazio" contido entre as ruas da saudade e do Professor Firmino Aresta e as Avenidas Hintze Ribeiro e Dr. João Carlos Vaz da Cunha, o Largo da Varina, a Praça do Mercado e tantos outros, constituem a oportunidade de se construir uma rede de espaços públicos qualificados e promotores de práticas de lazer que podem e devem qualificar a Torreira como centralidade turística.

A intervenção no **Bairro Social,** atualmente em curso, terá reflexos muito positivos na qualificação da imagem urbana particularmente junto daqueles que chegam à torreira pela Avª da circunvalação.

A **marginal do mar** constitui a principal referência no contato com a praia. Tem uma relação privilegiada com o Largo da Varina e constitui o elemento urbano que deve assumir um protagonismo na imagem e na identidade do lugar. Seria importante que fosse possível prolongá-la até encontrar a Avenida 12 de Julho que liga à EN-327 e, assim, estabelecer o "fecho" sul do aglomerado da Torreira.

A **Avenida 12 de Julho** constitui a relação, a sul, com a EN-327. Seria importante que ele se estendesse até encontrar a marginal do mar. Ficaria assim resolvido a legibilidade e a estrutura do aglomerado, a sul.

A **marginal da Ria (EN_327)** é, tal como a marginal do mar, um dos principais elementos que marcam a imagem e a identidade da Torreira. Deve ser intervencionada privilegiando a adoção de medidas de acalmia de tráfego e, acima de tudo, deve ser estimulado a recuperação e reabilitação da frente edificada.

As imagens seguintes evidenciam e ilustram alguns exemplares de um **conjunto de edificado** que interessa

reabilitar e recuperar. Trata-se de parcelas de ruas que afirmam uma imagem e uma identidade de aglomerado de praia e que importa "recolocar" no processo de afirmação da imagem urbana da Torreira.

5_ Estratégia e Objetivos estratégicos

A atitude de promover a qualificação dos espaços e dos edifícios visa a persecução de objetivos simples cuja concretização permita, aos centros e às centralidades, desempenhar o seu papel de lugares de encontro e de sociabilização urbana. São por isso **objetivos gerais** da implementação de uma estratégia de requalificação urbana:

a) Criar condições de atração e de fixação de população no centro invertendo a tradicional lógica de crescimento urbanístico que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais;
b) Atrair e fixar atividades de animação (comércio e serviços) que "animem e vivifiquem" o centro contrariando a tendência para o declínio e a perda de prestígio da condição "localização no centro";
c) Valorizar e rentabilizar um património construído com forte presença identitária na história e na memória da centralidade;
d) Equipar e infraestruturar espaços centrais potenciando a sua condição de lugares preferenciais para uma vivência urbana mais participativa e envolvida;
e) Reforçar e fazer sobressair a imagem e a estrutura do tecido urbano tradicional afirmando a sua história e a sua memória;
f) Criar uma rede de espaços públicos afetos ao lazer que promovam a estadia e fomentem a fruição e contribuam para a afirmação da Torreira como centralidade turística.
g) Integrar a rede ciclo pedonal da Torreira na Rede Municipal e garantir a afirmação da Torreira como Vila de Excelência ao nível das condições e das práticas de mobilidade para todos.

A estratégia de intervenção para promover a reabilitação urbana da centralidade passa, assim, pela valorização e qualificação do espaço público e do ambiente urbano. Espera-se que a qualificação e reabilitação do “chão” e de tudo o que é de

uso e de fruição pública origine, certamente, efeitos sobre a qualificação do edificado que o margina, seja nas instalações de uso comercial e de serviços seja mesmo, numa outra fase, das edificações afectas ao uso residencial. Esta forma de intervenção sobre o espaço público associada a oportunidades de discussão e de envolvimento de agentes na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e associado, ainda, aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização e reabilitação de todo o tecido urbano edificado ou não. A execução de projetos chave que assumam, sempre que possível, uma relação de complementaridade com projetos e intervenções realizadas, em curso ou programadas é fundamental.

A estratégia de intervenção e de implementação do processo de reabilitação da ARU da Torreira baseia-se na iniciativa e na intervenção municipal. A base de todo este processo é a programação da intervenção sobre os espaços públicos numa perspectiva que garanta e concorra para atingir os um conjunto de **objetivos específicos:**

a) Garantir uma imagem e uma leitura do centro coerente e qualificada;
b) Definir o centro como espaço privilegiado para o peão e para os modos suaves e local privilegiado de acontecimentos e de atividades de animação e fruição urbanas;
c) Assumir o centro como espaço de mobilidade e de fruição para todos eliminando barreiras arquitetónicas
d) Garantir o uso de pavimentos que possibilitem e favoreçam as deslocações pedonais do quotidiano de uma forma fácil e amiga de todos;
e) Salvaguardar, preservar e proteger elementos e edifícios com valor arquitetónico na memória e na história do Concelho;
f) Disciplinar o uso de estacionamento e de circulação privilegiando o equilíbrio e a compatibilização entre os diferentes modos de deslocação;

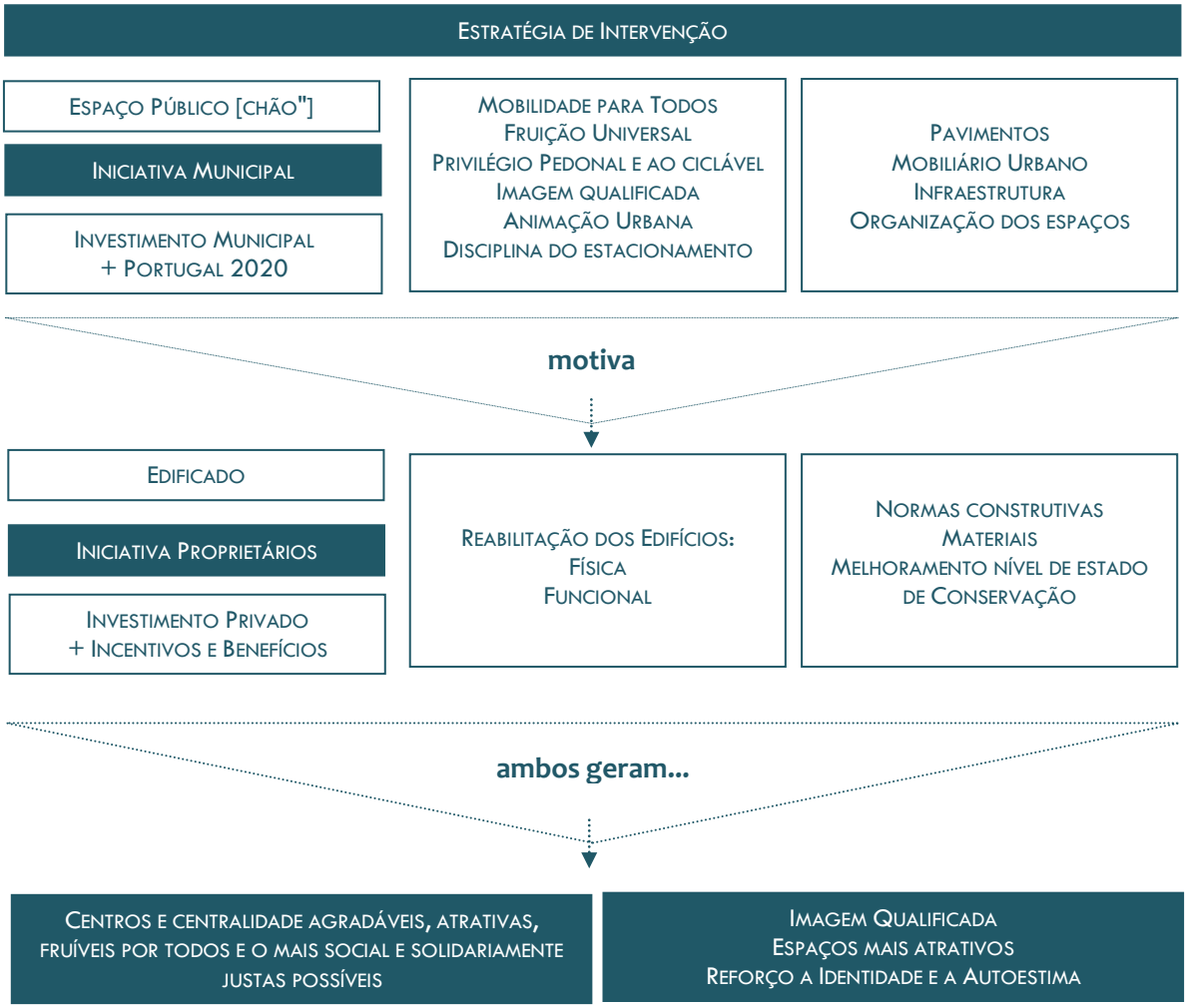
g) Promover a arborização e a execução de elementos urbanos que façam do centro um lugar de encontro e de sociabilidade urbana;
h) Criar condições que favoreçam a vivificação e animação do centro possibilitando e incentivando as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano existente e a instalação de funções comerciais e de serviços;
i) Recuperar o edificado existente e degradado de forma a possibilitar uma maior fixação de gente no centro;
j) Realizar acontecimentos e atividades que reforcem a importância de centro e concorram para essa animação;
l) Criar condições de atração e de fixação de população.
m) Fomentar a valorização do património, das memórias e da identidade da Praia;
n) Revitalizar o tecido económico, e em especial, o tecido comercial e a restauração;
o) Apostar e contribuir para o desenvolvimento do Turismo.

Com intervenções de qualificação a este nível do espaço público ficam criadas condições de motivação para a intervenção dos proprietários privados. A ajuda de benefícios e incentivos fiscais e financeiros associados a uma nova imagem e uma maior capacidade atrativa dos espaços podem gerar vontades e modas de intervenção sobre o edificado. A Câmara Municipal da Murtosa pode mesmo promover ações que promovam ou imponham mesmo a necessidade de reabilitação de algum edificado através de medidas mais gravosas a nível fiscal.

O esquema seguinte pretende ilustrar de uma forma esquemática a estratégia de intervenção considerando os dois níveis principais;

a) A atuação pública municipal sobre o espaço e infraestrutura públicos;

b) A atuação dos proprietários sobre a reabilitação do edificado.



6_ Ações Públicas Previstas e Faseamento

Independentemente da definição de Objetivos Gerais e Específicos definidos no ponto anterior e aplicáveis a toda a área que integrada na **ARU da Torreira**, é possível, já nessa fase, definir um programa de acção para as intervenções públicas consideradas fundamentais. Trata-se de intervenções que incidem sobre os principais espaços de vivência urbana e identificadores de lugares de encontro e de sociabilidade urbana.

Assim, no caso da área de intervenção da **ARU da Torreira** é estrategicamente importante promover e executar os seguintes projetos:

Projecto 1_ Expansão da actual zona de equipamentos com a inclusão de novas respostas desportivas e de lazer

Projecto 2_ qualificação ambiental da área envolvente à EBI da Torreira e potenciação deste espaço para usos ocasionais que possam conferir atratividade

Projecto 3_ Construção do Parque Urbano da Vila

Projecto 4_ Reabilitação e Requalificação do Mercado Municipal

Projecto 5_ Construção do pólo sul de estacionamento e estabelecimento das necessárias ligações ao plano de praia

Projecto 6_ tratamento viário e urbanistico da envolvente ao bairro dos Pescadores- sul

Projecto 7_ Qualificação da envolvente à Escola António Vieira Pinto (espaço "Arte Viva")

Projecto 8_ Reabilitação do edifício "Assembleia –Teatro", da Freguesia

Projecto 9_ Requalificação urbanística do remate sul do aglomerado urbano da Torreira

Projecto 10_ Construção da AVª da Circunvalação – sul

Projecto 11- requalificação da Praça da Varina

Projecto 12- Conclusão da implementação da rede primária de ciclovias

Projecto 13 - requalificação dos arruamentos que integram a ARU da Torreira

Parte 4

Consequências da delimitação da ARU da Torreira

1_ Operação de Reabilitação Urbana

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), em Instrumento Próprio, **da Torreira** enquadra-se no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. A proposta de delimitação de ARU apresentada terá o seu desenvolvimento com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver, no prazo máximo de 3 anos, sem a qual caducará. À ARU corresponderá uma Operação de Reabilitação Urbana enquadrada pelo respetivo instrumento de programação.

2_ Tipo de Operações de Reabilitação Urbana

De acordo com os objetivos definidos para a área de reabilitação definida, o Município optou pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que se pretende uma intervenção dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a programas públicos de apoio aos privados.

A operação de reabilitação urbana sistemática será desencadeada e desenvolvida em Instrumento próprio e orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana. *(conforme artigo 8.º e artigo 33.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).*

3_ Entidade Gestora

A gestão da Operação de Reabilitação Urbana da **Torreira** é assumida pelo Município de Murtosa no exercício das suas competência e enquadrado no regime jurídico da reabilitação urbana em vigor.

4_ Benefícios fiscais e financeiros

Conforme a alínea c) do nº2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Os incentivos e os benefícios aplicáveis na área de intervenção da ARU **da Torreira** são de natureza fiscal e financeira. Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Incentivos financeiros

[A] Redução de 75% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU **da Torreira** previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, podendo, em sede de ORU esta percentagem atingir 90%;

[B] Redução de 85% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de

reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU **da Torreira**, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

Esclarece-se que a aplicação deste incentivo pressupõe a alteração do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, e como tal, está sujeita à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

[C] Em sede de elaboração da ORU prevê-se ainda equacionar reduções e/ou isenções referentes à ocupação do espaço público, para a ARU **da Torreira**, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

[A] Redução de 50 % de imposto municipal sobre imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na **ARU da Torreira**, objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos (podendo ser renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

[B] Isenção de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado na **ARU da Torreira**, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Estes benefícios fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, que deve definir o seu âmbito e alcance, conforme determina o n.º 19 do artigo 71.º do EBF.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

[A] Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na **ARU da Torreira** (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

[B] Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na **ARU da Torreira**, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

[C] Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na **ARU da Torreira**, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

[D] Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Âmbito temporal

Os benefícios e incentivos mencionados são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na **ARU da Torreira**, e cujas obras tenham sido "*iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020*" (n.º 20 e 21 do artigo 71.º do EBF).

Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os incentivos e benefícios descritos no ponto anterior apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal da Murtosa, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados estará ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

ANEXO_ DELIMITAÇÃO DA ARU DA TORREIRA

DELIMITAÇÃO DA ARU DA TORREIRA

Área de Reabilitação Urbana da Torreira

Câmara Municipal da Murtosa

fevereiro 2015