Projeto de Reabilitação Urbana de Torres Novas

O conceito de “identidade urbana” na contemporaneidade é fluído, construído a partir do debate entre o “novo” e o “velho”, o “local” e o “global”. Não deixa, contudo, de ser a referência a partir da qual qualquer tentativa de intervenção ao nível do tecido urbano e dos edifícios, de salvaguarda e valorização do património construído e ambiental deverá ser pensada.
A reabilitação urbana surge, atualmente, quase como desígnio nacional, consubstanciando novas políticas, que prometem motivar os agentes (públicos e privados) inerentes ao processo. Convictos de que o processo de reabilitação urbana em Portugal está mais consolidado (nas práticas, procedimentos e exemplos) e de que há meios (legais efetivos) para suscitar e incentivar os proprietários (privados ou públicos) a envolverem-se nesta campanha, propõe-se a execução de um programa de reabilitação urbana em áreas específicas do território urbano municipal, no âmbito do novo quadro legal em vigor.
Surge, assim, o Urbnovas – Projeto de reabilitação urbana de Torres Novas, com o propósito de desenvolver estudos e projetos com vista à reabilitação urbana, na cidade de Torres Novas, a par de um conjunto de ações que poderão abrir caminhos para o sucesso das diversas fases do processo.
O projeto Urbnovas só faz sentido se for participado e integrado por todos os cidadãos e cidadãs, com as suas preocupações, ideias e motivações.

PARTICIPE! COLABORE COM A EQUIPA URBnovas.

Reabilitação Urbana | Incentivos municipais e fiscais - folheto

VISITE o GURU – Gabinete Único de Reabilitação Urbana

O **GURU – Gabinete Único de Reabilitação Urbana** foi criado para responder às necessidades várias no âmbito da reabilitação, criando uma relação de proximidade com a população residente (podendo auscultar os seus desejos e dúvidas), com os proprietários (aconselhamento, prestação de esclarecimentos, etc.) e os empreiteiros (acompanhamento de obras), obstando à realização de obras dissonantes, incentivando a reabilitação de edifícios em mau estado de conservação e em ruína, melhorando as condições de habitabilidade e salubridade da população.

Marque connosco a sua reunião, através de:

E-mail: urbnovas@cm-torresnovas.pt

Telefones: 249 839 411 / 249 839 412 / 249 839 413

Significa cuidar do imóvel indo ao encontro das suas necessidades e dificuldades, visando a sua recuperação e restabelecimento das funções ou actividades perdidas ou esquecidas.

… “pegar” num imóvel assim…

e transformá-lo em algo assim…

Porque…

- se constata a crescente degradação do edificado e do espaço público
- se verifica a existência de património histórico e urbanístico a preservar
- se comprovam as más condições de habitabilidade e salubridade dos edifícios
- existe um decréscimo da população residente e flutuante
- os índices de actividade económica são baixos, face às potencialidades do local

Criando áreas de reabilitação urbana, as ARU´s

O Município de Torres Novas aprovou a sua primeira ARU a 12 de novembro de 2014 em Assembleia Municipal e em 24 de maio de 2016 a segunda, denominadas respetivamente ARU Torres Novas centro histórico e ARU Torres Novas rio Almonda, prevendo-se a criação de outras para alargar os incentivos a mais zonas com necessidades de reabilitação.

Avaliação do estado de conservação antes/depois da intervenção de reabilitação urbana

Novo programa de financiamento do IHRU “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar.

Mais informações disponíveis no site do IHRU, em:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

O IFRRU 2020 é o instrumento financeiro que no âmbito do Portugal 2020 apoia intervenções de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas; reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral; bem como a adoção de medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados deverão estar dentro de uma ARU delimitada pelo Município, podendo destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Os apoios são concedidos através de garantias ou empréstimos. Os empréstimos terão maturidade até 20 anos, com um período de carência equivalente ao período do investimento + 6 meses (máx. 4 anos) e taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza.

As entidades gestoras financeiras que disponibilizarão os apoios são: para o produto Empréstimos - os Bancos Santander Totta, BPI, Millenium BCP e Banco Popular Portugal; e

para o produto Garantias - o Fundo de Contragarantia Mútuo.

Aos projetos podem ainda ser atribuídos os benefícios fiscais já decorrentes da lei, inerentes à sua localização e natureza da intervenção, nomeadamente ao nível do IMI, IMT e IVA.

Teve início no dia 30 de outubro um novo ciclo no IFRRU 2020, com a abertura das candidaturas, a todos os interessados, a este instrumento financeiro destinado a financiar a reabilitação urbana em Portugal, contribuindo para a dinamização e o desenvolvimento dos centros urbanos em todo o país.

Assim, está disponível na página web do IFRRU 2020 o Aviso de Abertura de Candidaturas, que pode ser acedido através do seguinte link:

https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html

Na mesma página encontra igualmente dois documentos para a orientação dos potenciais beneficiários finais (numa versão completa e uma versão resumida): Guia do Beneficiário e Guia Rápido do Beneficiário.

Folheto
síntese:
https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/Folheto_IFRRU2020.pdf

Vídeo de apresentação: https://www.youtube.com/watch?v=pQ9rzPAO9y4

FAQS do IHRU sobre o IFFRU:
http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/05PerguntasFrequentes.html

Para mais informações, contacte o IHRU- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana:

E-mail: ifrru@ifrru.ihru.pt

Telefone: 21 723 17 98

Página web: www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/index.html

Para ter acesso aos benefícios fiscais o munícipe tem de:

Antes das obras

pedir uma vistoria que ateste o nível de conservação do seu imóvel

Após as obras

pedir uma nova vistoria que volte a atestar o novo nível de conservação do seu imóvel

Em consequência da intervenção (…) o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do atribuído inicialmente e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e sejam cumpridos os requisitos de eficiência

energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios (alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF

Benefícios fiscais

IMI
• Isenção do IMI por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

• Redução de 15% da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU (de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI), mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos;
• Redução de 15% da taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU, que pode ser cumulativa com a anterior (de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI);

IMT
• Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);
• Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);

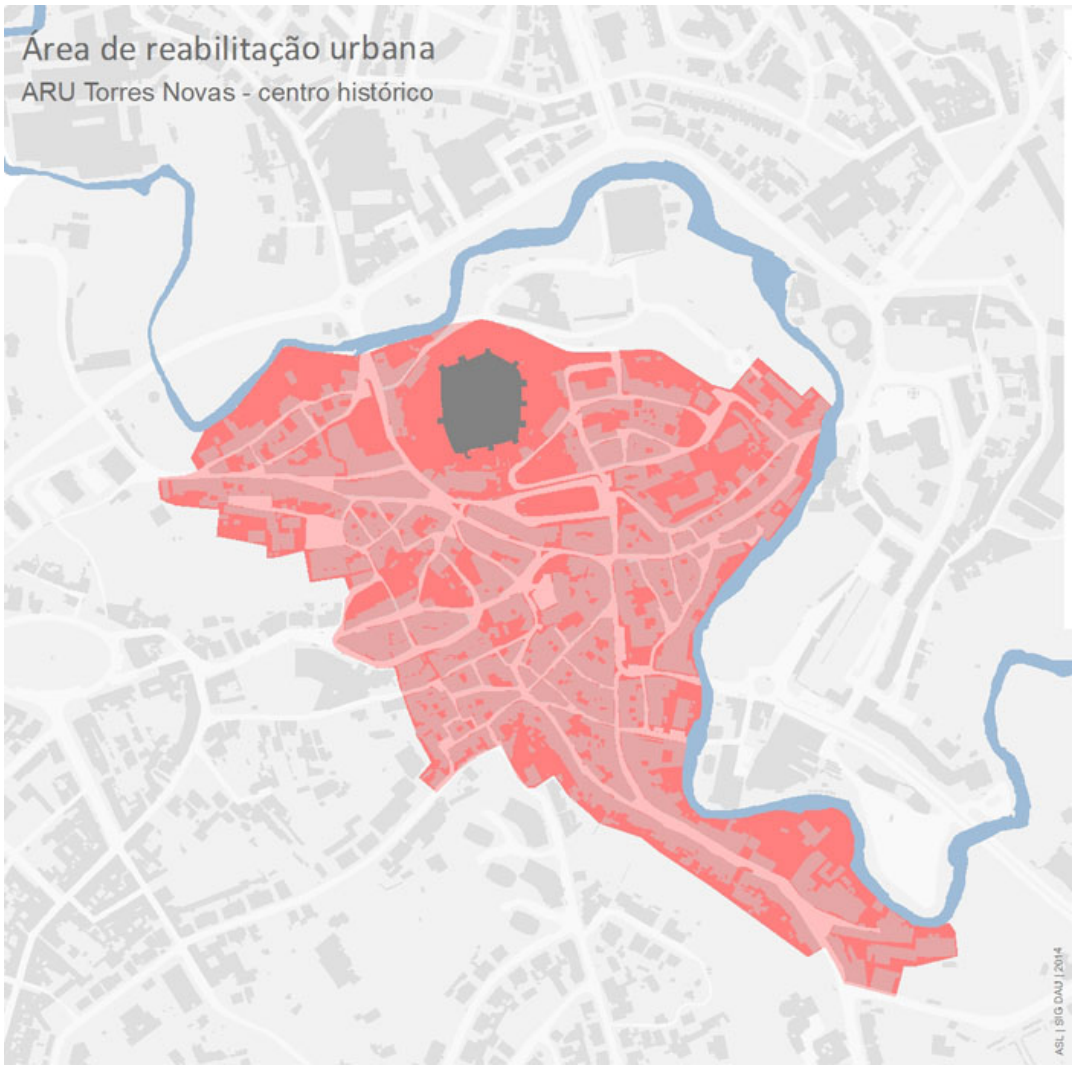
IRS
• Dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (alínea a) do nº 4 do Artigo 71º do EBF);
• Mais-valias tributadas à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 5 do Artigo 71º do EBF), sem prejuízo da opção pelo englobamento;
• Rendimentos prediais tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (nº 7 do Artigo 71º do EBF).

IVA
• Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Áreas de Reabilitação Urbana

Porque é urgente reabilitar o centro histórico de Torres Novas, o município torrejano definiu esta zona do coração da cidade como área de reabilitação urbana (ARU) prioritária.

A criação da ARU é um incentivo à realização de obras de reabilitação nos edifícios (públicos e privados): casas, prédios, lojas, ruas, largos, praças...



Incentivos fiscais, simplificação burocrática, apoio técnico, entre outras vantagens estão ao alcance de todos os que desejem reabilitar imóveis no centro histórico de Torres Novas, seja para habitar, para arrendar ou para instalar pequenos negócios. O centro histórico de Torres Novas pode voltar a ser o lugar dos torrejanos: lugar para viver, para ir às compras e para usufruir com os amigos, numa qualquer praça ou largo.

Os traçados urbanos de outrora redesenham-se, agora, a partir das vivências das gentes de hoje, respondendo às suas necessidades e desejos.

A participação de todos, cidadãos e cidadãs, é fundamental para que o centro histórico se torne num lugar acessível, sustentável e atrativo.

Na ARU de “Torres Novas-centro histórico”, evidenciam-se imóveis que, face ao seu valor patrimonial arquitetónico único e insubstituível, importa preservar, valorizar e divulgar, tendo em conta o seu potencial no âmbito regional e nacional, enquanto recursos ímpares na identidade local, diferenciadora e marcante do território.

Deliberação assembleia municipal

Deliberação câmara municipal

Proposta para delimitação da área de reabilitação urbana

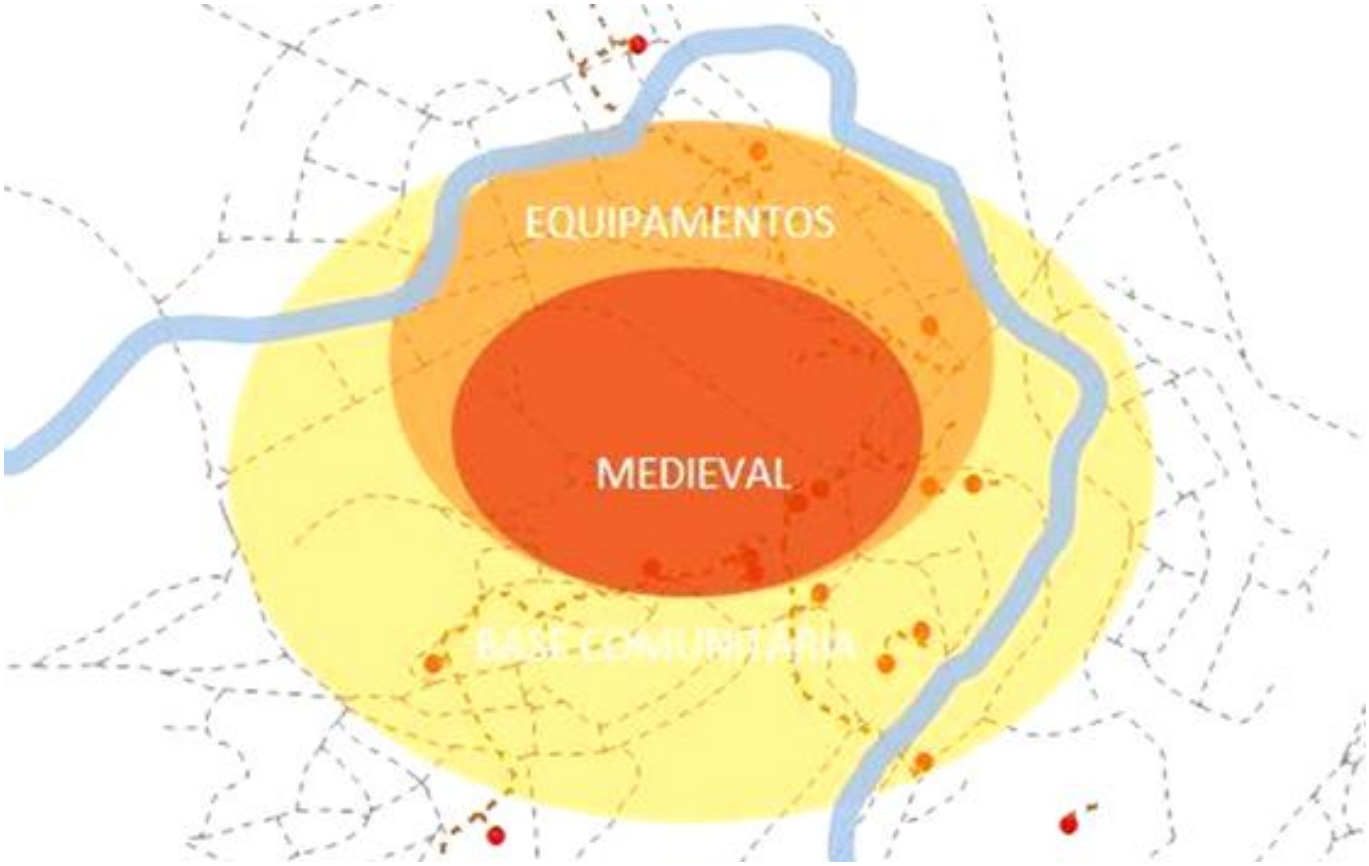
Delimitação da área de reabilitação urbana - publicação em Diário da República

Download do Mapa detalhado

A proposta de delimitação da ARU “Torres Novas-rio Almonda” tem como finalidade a reabilitação do tecido urbano e dos edifícios, a salvaguarda e valorização do património construído e ambiental nas zonas da cidade de Torres Novas percorridas pelo rio Almonda, na contiguidade da ribeira do Alvorão, nas áreas industriais/atividades económicas abandonadas (ou degradadas) e edificadas adjacentes, numa coerência sociofuncional que conjuga as diferentes valências do centro de Torres Novas. Salienta-se nesta demarcação o rio Almonda, como ícone da cidade, património natural a usufruir pelos torrejanos, marco da cultura e das vivências locais, tantas vezes esquecido e menosprezado.

0 100 200 m
Atual proposta da delimitação da área de reabilitação urbana - Rio Almonda - 161 ha

O município torrejano com a "Delimitação da área de reabilitação urbana de Torres Novas – rio Almonda" dá continuidade ao Projeto de Reabilitação Urbana de Torres Novas encetado com a criação da Área de Reabilitação Urbana “Torres Novas-centro histórico” e prossegue os objetivos estratégicos já traçados.



O projeto Urbnovas tem como objetivo último chegar a um esquema de circulação viária, pedonal e de habitabilidade da cidade com base na ideia que se enuncia no diagrama. Um conceito de multifuncionalidade e complementaridade entre diferentes áreas, de fácil acessibilidade entre si: o “núcleo medieval” que alberga os locais de fruição relacionados com o património histórico e arquitetónico, um grande quarteirão das artes e do património cultural (com o castelo, o museu, igrejas e caminhos históricos); uma área envolvente de serviços e equipamentos, como a biblioteca, as piscinas, centros associativos e culturais, jardins e zonas verdes; e uma grande base comunitária, habitacional e de comércio, que equivale a uma zona urbana edificada a reabilitar ou em fase de reabilitação.

Pretende-se, assim, promover a reabilitação do tecido urbano e dos edifícios, mas sobretudo criar uma estratégia de crescimento e desenvolvimento sustentáveis ao nível ambiental, cultural, social e económico.

Alteração da delimitação da ARU - Rio Almonda (15 de junho de 2022)

Anexo I - Mapa - Proposta de delimitação da ARU - Rio Almonda (maio 2022)

Proposta de alteração da delimitação da ARU - Rio Almonda (maio 2022)

Alteração da delimitação da ARU - Rio Almonda (21 de junho de 2019)

Proposta de alteração da delimitação da ARU - Rio Almonda (maio de 2019)

Deliberação da Assembleia Municipal de 11 de junho de 2019

Publicação no Diário da República (24 de junho de 2016)

Deliberação da Assembleia Municipal (24 de maio de 2016)

Deliberação da Câmara Municipal (26 de abril de 2016)

Proposta para delimitação da ARU Rio Almonda (2016)

Deliberação da Câmara Municipal (1 de outubro de 2015)

Delimitação da ARU Rio Almonda (18 de setembro de 2015)

Download do Mapa detalhado

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Torres Novas-centro histórico

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da "ARU de Torres Novas-centro histórico" é orientada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, instrumento de programação de ação territorial, que estabelece a visão, os eixos estratégicos e os projetos estruturantes, bem como as estimativas globais de investimento, possíveis fontes de financiamento e benefícios fiscais.

ORU TNCH

Relatório da Discussão Pública do Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da "ARU de Torres Novas - Centro Histórico"

Listagem das participações efetuadas no âmbito da discussão pública

Participações efetuadas no âmbito da discussão pública

Parecer do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Deliberação da Assembleia Municipal

Deliberação da Câmara Municipal

Publicação em Diário da República

Observatório Municipal do Espaço Público / Centro Histórico

O OBSERVATÓRIO MUNICIPAL DO ESPAÇO PÚBLICO/CENTRO HISTÓRICO (OMEP/CH) é um órgão consultivo que terá como missão alertar para situações de risco (edifícios em ruína, pragas, etc.), casos a necessitar de intervenção dos serviços municipais (mobiliário partido, pavimento estragado, etc.) ou outros considerados de relevo para o interesse público, na área urbana definida como "centro histórico de Torres Novas".

A equipa do Urbnovas convidou para fazer parte do **OMEP/CH**, em maio de 2017, os seguintes **conselheiros** solicitando, numa primeira fase que se pudessem pronunciar respondendo ao inquérito enviado sobre as suas instalações, quando situadas no centro histórico, e sobre as dificuldades e expectativas que têm sobre o local, zona urbana, onde laboram diariamente, a saber:

A UCATN-União das Coletividades e Associações de Torres Novas, a ACIS-Associação Empresarial, os Bombeiros Voluntários de Torres Novas, a Polícia de Segurança Pública e todas as associações e instituições de educação e de ação social com morada no centro histórico de Torres Novas, a saber: a AGIR-Associação de Reflexão e Intervenção Social, a ARPE-Associação de Reformados e Pensionistas de Torres Novas, a Associação de Judo do Distrito de Santarém, a Associação Protetora dos Animais de Torres Novas, a ADPTN-Associação de Defesa do Património de Torres Novas, a Banda Operária Torrejana, o CEPTON-Centro de Estudos Politécnicos de Torres Novas, o Choral Phydellius, o Cineclube de Torres Novas, o CDTN-Clube Desportivo de Torres Novas, o Corpo Nacional de Escutas, o CRIT-Centro de Reabilitação e Integração Torrejano, o Clube Torrejano, a Associação de Guias de Portugal, o IEFP-Instituto de Emprego e Formação Profissional, o Jardim de Infância de São Pedro, o Motoclube de Torres Novas, o Núcleo Sportinguista, as Paróquias de Torres Novas, o Rancho Folclórico de Torres Novas, a Santa Casa da Misericórdia de Torres Novas, o Instituto de Segurança Social, a STEA-Sociedade Torrejana de Espeleologia e Arqueologia, a TAACTO-Tertúlia Associativa de Arte e Cultura Torrejana e a União de Freguesias de Torres Novas.

Os resultados do trabalho serão disponibilizados, através de uma base de dados, on-line, para consulta e atualização periódica, acessível a todos os cidadãos.

Material de divulgação e sensibilização

- Slides apresentados na Biblioteca Municipal, em 17 de janeiro de 2015
- Coleção de postais: “Centro Histórico”, comemorativa do Dia Internacional dos Monumentos e Sítios, 18 de abril de 2015
- Slides apresentados na Praça do Peixe, em 29 de maio de 2015
- Coleção de postais: “Rio Almonda”, comemorativa do Dia Mundial do Ambiente, 5 de Junho de 2016
- Edição de marcadores de livros/puzzle, comemorativa do Dia Nacional dos Centros Históricos, 28 de março de 2017
- Slides apresentados na Praça do Peixe, em 22 de novembro de 2017

Notas na imprensa, sites e redes sociais

PORTAL DA HABITAÇÃO do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)

https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_TorresNovas.html

Apresentação Pública do URBnovas, em 17 de janeiro de 2015

https://www.facebook.com/municipiodetorresnovas/posts/707590166005859

http://www.cm-torresnovas.pt/index.php/noticias/419-apresentacao-urbnovas

http://www.jornaltorrejano.pt/sociedade/noticia/?n-4988fa49

Sessão de Esclarecimento aos proprietários do Centro Histórico, em 29 de maio de 2015

http://www.cm-torresnovas.pt/index.php/noticias/610-sessao-urbnovas

http://oalmonda.net/?p=13214

http://www.jornaltorrejano.pt/sociedade/noticia/?n-e64d4bba

Abertura do GURU – Gabinete Único de Reabilitação Urbana, em 28 de março de 2017

https://www.facebook.com/municipiodetorresnovas/posts/1211309152300622

http://www.mediotejo.net/torres-novas-ha-14-candidaturas-para-regenerar-o-centro-historico-sobretudo-habitacao/

http://oalmonda.net/?p=16111

Sessão de esclarecimento no âmbito do URBnovas, em 22 de novembro de 2017

https://www.facebook.com/pg/municipiodetorresnovas/photos/?tab=album&album_id=1447127675385434

Outras

http://www.jornaltorrejano.pt/sociedade/noticia/?n-49845dbf

http://cm-torresnovas.pt/index.php/noticias/1303-urbnovas-reune-com-agentes-de-seguranca-e-socorro-sobre-o-centro-historico

https://www.facebook.com/municipiodetorresnovas/posts/1269986566432880

Legislação

Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de Julho:
Define os requisitos fundamentais da Reabilitação de edifícios e fracções autónomas que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e que todas as operações de Reabilitação devem ter presente, visando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade.
Revoga o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril

São definidos em Portaria os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto:
Portaria n.º 297/2019, de 9 de Setembro: quarta alteração à Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de Novembro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético;
Portaria n.º 301/2019, de 12 de Setembro: define o método de projecto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes;
Portaria n.º 302/2019, de 12 de Setembro: define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projecto de reforço sísmico;
Portaria n.º 303/2019, de 12 de Setembro: fixa os custos – padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo da intervenções para operações de reabilitação;

Portaria n.º 304/2019, de 12 de Setembro: define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou fracções com licença de construção emitida até 1 de Janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total o predominantemente afectos ao uso habitacional;
Portaria n.º 305/2019, de 12 de Setembro: fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto: Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro: No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de Setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.
Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 Dezembro, na sua redação actual: Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 Setembro, com alterações
Regulamento n.º 893/2010, DR 2.ª série, de 20 Dezembro, revisto pelo Aviso n.º 9246/2016, DR 2.ª série, de 25 Julho (Altera e Republica o RMUE e o respetivo Capítulo 1 da Tabela de Taxas)
Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)
Regulamento Municipal de taxas (RMT) e respectiva tabela de taxas

Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio: altera nas regras aplicáveis à intimação para execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/1989, de 01 de Julho)
Última atualização Lei n.º 71/2018, de 31 Dezembro

MAEC – Método de avaliação do estado de conservação dos edifícios
Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro
NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano
Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto