

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TORRES NOVAS - RIO ALMONDA

CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES NOVAS
junho de 2025



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
3.	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	10
4.	MORFOLOGIA URBANA.....	15
5.	VALOR PATRIMONIAL	21
6.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	35
7.	CRITÉRIOS, PRESSUPOSTOS E COMPETÊNCIAS.....	39
8.	BENEFÍCIOS FISCAIS, INCENTIVOS MUNICIPAIS E APOIOS DIVERSOS	40
9.	BIBLIOGRAFIA	52

1. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana, como instrumento privilegiado ao nível das políticas urbanas e do desenvolvimento sustentável, é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica das áreas urbanas.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou outro significado.

Atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de melhoria de qualidade de vida, importantes para assegurar a afirmação do território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de

¹ Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações (...), onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Esta política visa a requalificação³ e revitalização⁴ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos no artigo n.º 3 do Regime de Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua redação atual, pelo que a reabilitação urbana deve contribuir para:

- (a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- (b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- (c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- (d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- (e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- (f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- (g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- (h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de

² Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

⁴ Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspectiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

- (i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- (j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- (k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- (l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- (m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- (n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- (o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- (p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- (q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana procura também dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana, nomeadamente:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Os centros históricos distinguem-se na malha urbana, como espaços de contínua ocupação humana, conservada no desenho urbano, na arquitetura do edificado e no seu subsolo como uma sequência de apoderamento de espaço e transformação do território adaptada às necessidades das populações ao longo dos séculos.

O somatório contínuo do processo de mutação do espaço público e do casario confere aos centros históricos um espaço de excelência, sobretudo quando se tratam de núcleos urbanos secundários como são o caso das Aldeias.

O conceito de malha urbana, definição conjugada pelo resultado do loteamento para casario com o espaço publico-social, evoluiu ao longo da história de forma a adaptar-se às exigências das sucessivas sociedades humanas. No caso do Município de Torres Novas, nas Vilas como nas Aldeias, regista-se uma constante adaptação da projeção primária do urbanismo da Idade Média, às exigências cada vez mais complexas das sociedades Moderna e Contemporânea até ao final da Revolução Industrial.

Despoletada pela necessidade de uma nova projeção do espaço urbano, que vincula a quase totalidade da Europa, promovida pelo impacto da devastação da segunda guerra mundial, as cidades promovem uma ocupação das suas periferias com novas tipologias e exigências de habitabilidade, associados a novos conceitos urbanísticos. As lógicas que estão subjacentes a esse processo acabam por se estender a Países que muito embora fora do epicentro da guerra, importam esses modelos como de uma nova moda se tratasse.

A consequência direta desses novos conceitos e projeções urbanísticas teve como resultado a desertificação progressiva dos Centros Históricos, promovendo o abandono de casario e do espaço público. Há realidade e dimensão de Torres Novas, também a Cidade, a Vila e as Aldeias acabaram por sofrer as consequências diretas dessas novas mutações urbanas e sociais. A qualificação e requalificação urbana das cidades e vilas portuguesas, nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a necessidade de criar novas formas de intervenção que possam acelerar este processo, levando ao incremento de dinâmicas locais, sociais e económicas e à fixação da população jovem.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana⁵, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

A ARU terá a validade de 3 anos, o que permitirá desenvolver a operação de reabilitação urbana (ORU) consequente que envolverá, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA. Assim, com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU DE TORRES NOVAS - RIO ALMONDA sobre a qual incidirá a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

⁵ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Torres Novas integra a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo. Contudo, para fins estatísticos, pertence à Região Centro (NUTS II) e à sub-região do Médio Tejo (NUT III), uma vez que agrega dez freguesias que abrangem esse território.

A nível concelhio é limitada a norte e nordeste por Tomar, a norte e noroeste por Ourém, a este por Entroncamento e Vila Nova da Barquinha, a sul por Golegã e Santarém, e a oeste por Alcanena. Com uma área total de 270 km², o concelho de Torres Novas acomoda uma população residente constituída por 34 111 habitantes, de acordo com os dos Censos de 2021.

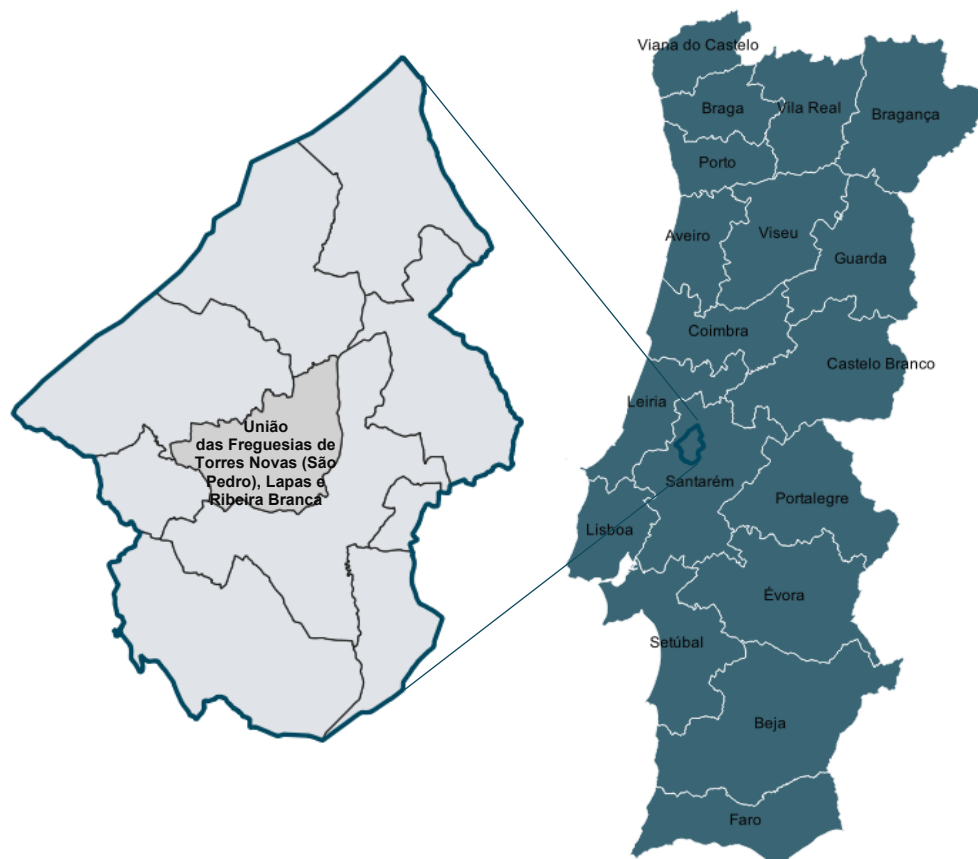


Figura 1. Enquadramento do concelho de Torres Novas e da União de Freguesias de Torres Novas (São Pedro), Lapas e Ribeira Branca

Fonte: CAOP 2023

O concelho de Torres Novas, após a reorganização administrativa de 2013, integra as freguesias de Assentiz, Chancelaria, Meia Via, Pedrógão, Riachos (vila), União das Freguesias de Brogueira, Parceiros de Igreja e Alcorochel, União das Freguesias de Olaia e Paço, União das Freguesias de Torres Novas (Santa Maria, Salvador e Santiago), Zibreira e, por fim, União das Freguesias de Torres Novas (São Pedro), Lapas e Ribeira Branca, na qual está inserida a ARU de Lapas.

A União das Freguesias de Torres Novas (São Pedro), Lapas e Ribeira Branca concentrava em 2021, de acordo com os dados dos Censos 2021, 8 020 de habitantes.

3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O atual território de Torres Novas integrou em Época Romana o Conventus Scallabitanus, localizando-se sensivelmente na interface das áreas de influência de Scallabis e Sellium (ALARCÃO, 1995, p.48). Para além das villae, como Cardilium e outras ocupações de pequena matriz agro-pastoril-florestal, não se conhecem assentamentos de dimensão e perpetuação histórica que permitam recuar a história da atual cidade de Torres Novas à Antiguidade Clássica.

Muito embora deva a este período histórico o início da sua centralidade estratégica e geográfica pela implementação longitudinal no seu território do itinerário XVI, troço componente da ligação viária de Olissipo a Bracara Augusta (ALARCÃO, 1995). Admite-se, porém, dada a natureza exógena do espólio encontrado no hipogeu do Convento do Carmo, que desde o Calcolítico o território de Torres Novas integre os grandes corredores de comércio nacionais e internacionais da Proto-História (CARVALHO, 2019).



Figura 2. Torres Novas – O Castelo e o Rio Almonda

Fonte: https://images-02.delcampe-static.net/img_large/auction/000/541/077/812_001.jpg?v=79

Em consequência das invasões Germânicas de 409, admite-se uma vez mais que o território Torrejano volte a materializar uma zona divisória, desta vez fronteiriça, entre a jurisdição administrativa Sueva e Visigótica. Apontando para que integre a paróquia de *Sellium*, a mais a Sul do Bispado Suevo de *Conimbriga* (CONDE, 1996, p.32).

No entanto, as evidências que se conhecem para este período são posteriores à unificação política peninsular Visigótica de Leovigildo, a saber, a Capela da Nossa Senhora do Vale, nas proximidades da confluência da Ribeira do Alvorão com o Rio Almonda atribuída a sua construção ao século sétimo (GONÇALVES, 1998), assim como dois elementos arquitetónicos provenientes de um edifício religioso, provavelmente de *Villa Cardilium* do mesmo século recuperados no interior de uma das torres do Castelo (LIBERATO, SANTOS, 2012).

Fundada nos finais do século XII, em data anterior a 1179, no decurso da conquista Afonsina (CONDE, 2000, p.76), Torres Novas ergue-se numa lógica de retaguarda defensiva da cidade Santarém, passando a estabelecer a par de outros povoados e Vilas uma fronteira militar a norte do Rio Tejo intransponível ao Islão (LIBERATO, SANTOS, 2017, p. 172), assumindo claramente como primeira identidade funcional a militar.

Realidade imediatamente colocada à prova no último quartel undecentista pelo exército Almóada, que por duas vezes distintas, em 1184 e 1190, apossa o povoado. Na sequência da segunda investida, D. Sancho subsidia a reconstrução e a ampliação das infraestruturas militares, fazendo do povoado, Vila, por atribuição de Foral em Outubro de 1190 (GONÇALVES, 1998, p. 24).

O segundo ato donatário régio concedido a Torres Novas, dado que D. Afonso Henriques houvera destinado no seu novo testamento de 1179 um quinhão de sua herança aos pobres locais, correspondendo este documento à primeira referencia escrita conhecida sobre o povoado.

Sucedem-se dois séculos de paz, tempo suficiente que permite a Torres Novas uma emancipação territorial, uma afirmação regional, a construção de uma nova matriz identitária, nomeadamente

económica, conferindo-lhe uma nova roupagem social e a consequente expansão da sua malha urbana, centralizada até então na colina do Castelo serpenteada parcialmente pelo Rio Almonda.

Antecipando os confrontos com Castela, em data anterior a 1373, D. Fernando dota a Vila de uma maior complexidade de infraestruturas militares (GONÇALVES, 1998), juntando ao sistema defensivo existente uma Cerca, fortificando toda a colina do Castelo e uma muralha barbacã (LIBERATO, RAMOS, SANTOS, MAURÍCIO, 2017, p. 159) envolvendo uma área superior a sete hectares, grande parte dela já no plano da chã da Vila.

Findados os confrontos com Castela, Torres Novas prossegue o seu caminho de afirmação como uma das Vilas mais importantes do Reino, reflexo maior desta realidade é o aumento demográfico e a consequente progressiva expansão da sua malha urbana. A organização viária no interior da Cerca Fernandina aponta para uma ligação longitudinal entre os terreiros ou largos das Igrejas de Santa Maria e do Salvador que recebe o nome de Rua Direita da Cerca e destes, duas outras ruas com os desígnios de Rua Direita de Santa Maria e Rua Direita do Salvador, ambas confluindo no Arco da Praça.



Figura 3. Torres Novas – Um trecho da Rua Direita

Fonte: https://www.delcampe.net/en_US/collectibles/postcards/portugal/santarem/portugal-torres-novas-um-trecho-da-rua-direita-1058635818.html

A malha urbana intramuros definia-se ainda por travessas subsidiárias das Ruas Direitas, com a toponímia das mesmas formando quarteirões habitacionais e de forma a acessar aos restantes Arcos da Cerca, nomeadamente o Arco do Vento, Arco da Luz ou do Salvador e Arco de Santa Maria.

Extramuros, a Vila organiza-se a partir de um eixo viário para Sul desde o Arco da Praça em direção à Praça Velha e daí até às Portas de Santarém pela Rua Direita, local onde se instala o arrabalde depreciativo local (RAMOS, 2020); um segundo eixo viário para Oeste a partir do Arco da Praça da Cerca para a Portela e a partir daí bifurcado pela Rua Direita de S. Pedro para oeste e pela Rua Direita da Ponte do Ral, em direção à ponte com o mesmo topónimo; a par de um terceiro eixo viário a partir da Praça Velha para Este, pela Rua da Levada até à ponte com o mesmo topónimo ou Ponte Pedrinha e posterior ligação a Norte pela margem esquerda da Ribeira do Alvorão, em direção a Tomar pelo antigo itinerário XVI de período Romano, troço que em 1213 já aparece referido como estrada de *Turribus* (ROMÃO, 2012, p. 54).

A hegemonia política e económica de Torres Novas no plano nacional, extingue-se a partir do século XVI, facto que não deve ser desassociado do édito de expulsão dos Judeus, assinado por D. Manuel em 1496, dado que para além de muito significativa (SANTOS, 2019), a comunidade judaica seria o principal motor da economia Torrejana. Alguma dessa relevância é recuperada pela Vila no âmbito da Revolução Industrial, quando a partir do último quartel do século XVIII se começam a instalar nas margens do Rio Almonda grande unidades fabris relacionadas com a indústria têxtil e do papel. Acontecimentos que promovem uma contínua expansão da malha urbana para a margem esquerda do Rio Almonda, um aumento demográfico e que são coroados em 1985 pela elevação de Torres Novas a cidade.

Texto de Romão Ramos, Técnico Superior de Arqueologia



Figura 4. Torres Novas – Praça dos Paços do Concelho

Fonte: https://images-04.delcampe-static.net/img_large/auction/000/333/494/828_001.jpg?v=1



Figura 5. Torres Novas – Panorama

Fonte: https://images-01.delcampe-static.net/img_large/auction/000/543/013/394_001.jpg?v=67

4. MORFOLOGIA URBANA

O núcleo urbano de Torres Novas insere-se administrativamente no distrito de Santarém. Apresenta uma forte dinâmica territorial com os centros urbanos de Tomar e Abrantes, assim como do Entroncamento, Vila Nova da Barquinha, Alcanena e Ourém.

A sua origem relaciona-se com a formação do reino de Portugal, considerando as opções políticas e as estratégias de reconquista e repovoamento levadas a cabo a partir do século XII. Tendo em vista a defesa da linha do Tejo criou-se uma estrutura de ocupação humana, em que a definição de polos ordenadores do território serviria a estratégia de repovoamento, importante num período de consolidação do reino.

Seguindo o entendimento do território segundo as ligações Abrantes – Tomar – Torres Novas, a projeção do termo torrejano à época era secundária, mas polarizava o espaço intermédio entre Santarém e Tomar, devido à sua situação geográfica favorável ao povoamento, com boa perspetiva agrícola e a ligação com diversas unidades viárias, quer por terra quer por via fluvial (rio Almonda).

O suporte geográfico, na sua componente física, potencializa a forma urbana, e as características físicas do território definem as características da paisagem e fornecem pistas para o entendimento das razões da ocupação humana de uma determinada região, independentemente da sua dimensão. Deste modo, a implantação de um determinado núcleo, quer seja urbano ou rural, faz-se atendendo aos recursos do território, ou seja, tendo em conta as potencialidades que pode oferecer para a vida diária dos seus ocupantes.

Fonte: SANTOS, Diana Gonçalves; *Dialogar com um Centro Histórico: O tecido urbano de Torres Novas à luz da História da Arte*; Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente;

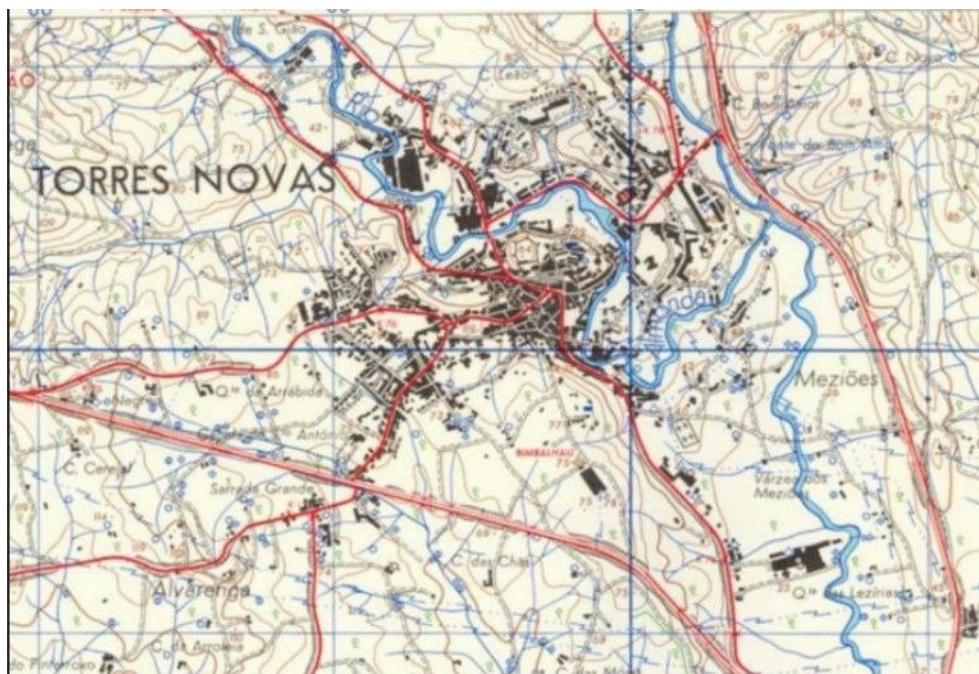


Figura 6. Carta Militar de Torres Novas - 1969

A fortificação torrejana, num ponto destacado, junto do recorte natural desenhado pelo rio Almonda, próximo da vila primitiva, denuncia as razões defensivas que levaram à escolha do local de ocupação pelos primeiros habitantes de Torres Novas. Tendo em consideração a relação com o passado, nomeadamente os tempos de reconquista, esta teoria é reforçada, as condições do terreno assim o comprovam. A passagem de um curso de água, a boa defesa do mesmo, assim como a boa adaptação às condições naturais por parte dos ocupantes, proporcionaram a fixação de população ao longo dos séculos.

Torres Novas surge num local alcantilado, próximo do fosso natural cavado pelo rio, garantindo facilidade no abastecimento de água e na obtenção de matérias-primas com fins alimentares, mas também construtivos.

A chegada das Ordens Religiosas, por via da fundação de estruturas conventuais, consolidou a malha urbana da vila em pontos de ocupação populacional, fazendo expandir o seu espaço periurbano, criando novas periferias.

Sobre o tecido urbano atual, importa apontar que o seu perímetro urbano veio a crescer exponencialmente nas últimas duas décadas, em muito devido ao aparecimento de novas centralidades surgidas a partir dos finais do século XIX em redor do núcleo primitivo, as quais se têm vindo a consolidar, num passado recente.

Como momento embrionário da expansão urbana de Torres Novas é de referir o seu primeiro período de industrialização, ocorrido entre 1864 e 1911, onde a par da indústria vocacionada para o mercado local vigorou a grande indústria dedicada aos setores têxtil, metalúrgico, curtumes e papel. Relativamente a este período de desenvolvimento, é inevitável referir a Rua da Fábrica, via de extrema importância na definição e orientação da expansão urbana da cidade e pela qual, durante décadas, se fez todo o transporte e acesso às principais indústrias de Torres Novas.

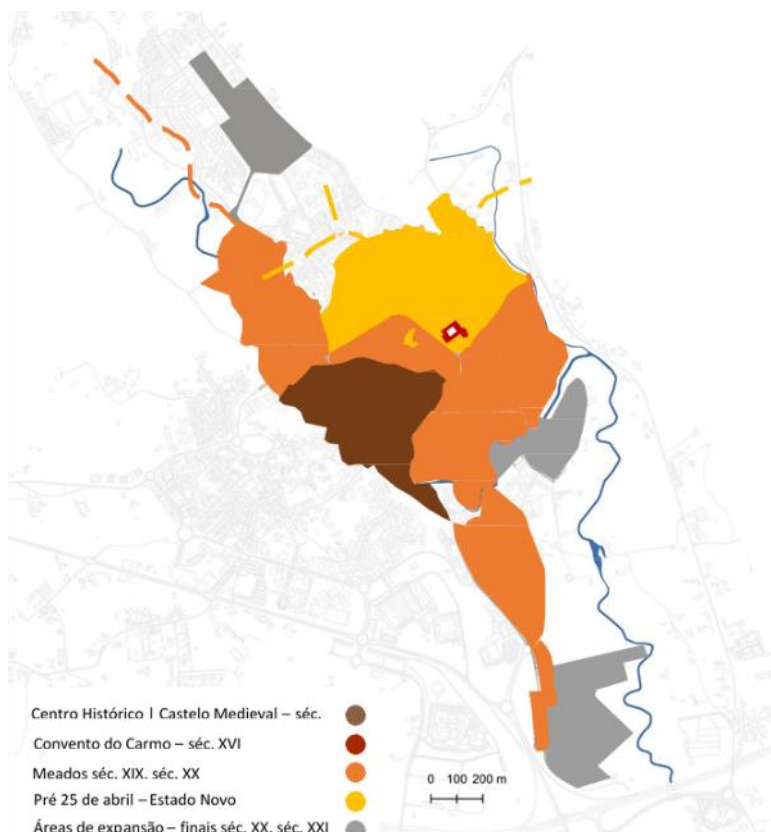


Figura 7. Torres Novas – Evolução morfológica na Área de Reabilitação Urbana

Nesse espaço de tempo a população do concelho aumentou significativamente, notando-se uma substancial explosão demográfica junto à viragem do século. A antiga vila concentraria a maioria da atividade industrial, a par da atividade agrícola no restante território do concelho, passando de vila rural a vila industrial.

Com a abertura da Avenida Dr. João Martins de Azevedo, por volta da década de 30, assim como a construção do Colégio na mesma avenida, a cidade viria a expandir junto ao rio, levando ao aparecimento de diversos equipamentos, nomeadamente a Estação dos Correios e, mais a Norte, as Escolas primárias e secundária, da época do Estado Novo.

Como parte importante do processo de expansão urbana de Torres Novas, são de ter em conta duas datas como o ponto de viragem de uma nova fase de desenvolvimento. São elas a elevação

de Torres Novas a cidade, a 8 de julho de 1985, e a entrada de Portugal na Comunidade Europeia a 1 de janeiro de 1986.

Estes dois momentos vieram acelerar o desenvolvimento da expansão urbana de Torres Novas, potencializando o desenvolvimento económico necessário para relançar a cidade à escala regional e nacional. Várias infraestruturas foram criadas e/ou renovadas, nomeadamente no âmbito da saúde, educação e habitação.

Um dos notáveis efeitos da adesão de Portugal à Comunidade Europeia foi a construção do eixo rodoviário do Itinerário Principal 6 (atual A23), na década de 90, que faz a ligação do litoral ao interior do país via A1, e também a Espanha. Esta via potenciou em grande escala o desenvolvimento de Torres Novas, atraindo empresas que aproveitaram a posição estratégica da cidade como importante polo comercial e industrial. Atualmente, a expansão urbana ocorre na periferia da cidade e junto aos pontos próximos dos nós com a A23 – a Sul e a Oeste – onde se desenvolve uma rede comercial e industrial multipolarizada onde assumem protagonismo vários equipamentos e superfícies comerciais.

Por oposição ao carácter comercial e industrial desta última área mencionada, surgiu também, nas últimas décadas, o desenvolvimento urbano através do aumento do parque habitacional na zona Norte da cidade, com o crescimento da urbanização da Silvã em direção a Lapas.

Fonte: SANTOS, Diana Gonçalves; *Dialogar com um Centro Histórico: O tecido urbano de Torres Novas à luz da História da Arte*; Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente;



Figura 8. Torres Novas – vista área

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Torres%20Novas>

5. VALOR PATRIMONIAL

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, e como tal, devem ser respeitados e preservados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do Homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão urbanística de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, animação sociocultural e da salvaguarda do património.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono.

Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada. Ao longo de todo o território encontram-se vestígios do nosso passado que testemunham a história de um lugar, dos povos que o habitaram e das suas tradições.

Estes testemunhos, legado que se deve preservar, caracterizam e individualizam cada povoado e cada cidade, reforçando a sua identidade. Devem, pois, ser definidas intervenções capazes de salvaguardar esses valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é suficiente proteger o património de um modo estático, mas sim regenerando-o no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais. Este processo requer uma gestão do património, por parte do Município, promovendo políticas de valorização, conservação e revitalização das cidades, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Embora o conceito de património seja antigo, este remete-nos, atualmente, para uma maior valorização da memória a que se reporta, tornando-se mais amplo e genérico.

Os elementos naturais e edificados, de valor patrimonial e histórico, transmitem-nos uma noção de viagem que nos trás o passado e nos transporta de volta a ele, possibilitando uma transmissão marcante de geração para geração.

Conhece-se um lugar por aquilo que o diferencia e caracteriza, mas a descaraterização, a indiferença e o estado de degradação contribuem para a sua desvalorização. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um lugar e por isso deve ser preservado.

O Património Classificado ou Em Vias de Classificação é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para

fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito. Ainda neste documento são definidos vários graus de proteção, em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. Conforme o previsto no artigo 43.º, desta mesma Lei de Bases, são definidas, para os bens imóveis classificados e em vias de classificação, zonas de proteção e zonas especiais de proteção.

É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primordial de realização da dignidade do ser humano, sendo da sua competência garantir *a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular* (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro). Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm igual acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios.

Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação. Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei. Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.

A Câmara Municipal de Torres Novas tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património que é, desde sempre, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva na população. Assim, esta preservação é já reconhecida nos instrumentos de planeamento municipais e deve continuar a fazer parte das principais preocupações para o território.

O Plano Diretor Municipal de Torres Novas refere, no ponto 2 do Artigo 68.º, o seguinte:

Disposições no âmbito do PDM:

Observância de uma zona de proteção com a largura de 50 m em redor do imóvel ou ocorrência classificada, referidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, do imóvel ou ocorrência a preservar, referidos na alínea d) do n.º 1.

A.1) O Castelo de Torres Novas está abrangido por uma zona de proteção especial.

b) Na referida zona de proteção qualquer licenciamento, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, terá de ser precedido do parecer favorável de uma comissão a instituir para o efeito pela Câmara Municipal de Torres Novas, tendo por objetivo a salvaguarda e integração dos imóveis ou ocorrências a proteger e preservar.

Para os imóveis classificados e em vias de classificação, as intervenções permitidas e as medidas de proteção são as que decorrem da legislação em vigor sobre esta matéria. Nos sítios arqueológicos, cuja localização é conhecida em resultado de estudos realizados até à data, para além do cumprimento da legislação em vigor aplicável, deve ser privilegiada a proteção, conservação e se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos neles existentes.

O Município de Torres Novas tem vindo a demonstrar uma preocupação na defesa e requalificação do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas aplicáveis, igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

As primeiras indicações no âmbito da valorização e salvaguarda do património de Torres Novas surgiram em 1979, com o Plano Geral de Urbanização. Mais tarde, em 1986, a Câmara Municipal candidatou-se à criação de um GTL, tendo a candidatura merecido aprovação. As atividades desenvolvidas pelo Gabinete Técnico Local tiveram início em fevereiro de 1992 e decorreram até 1995, e contemplavam os seguintes objetivos:

1. Realização de Planos de Pormenor/ Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos de Torres Novas e Lapas;
2. Gestão urbanística das áreas de intervenção;
3. Sensibilização da população residente;
4. Renovação da área dos centros históricos de Torres Novas e Lapas;
5. Intervenção integrada ao nível da renovação (implantação de estruturas urbanas e reabilitação de edifícios).

Denota-se de facto a preocupação municipal sobre a identidade do seu território, refletida em diferentes formas de defesa, preservação e manutenção do património. Ao longo dos anos, o município de Torres Novas tem vindo a desenvolver um conjunto de intervenções no sentido de melhorar, não só o parque edificado como também ao nível dos espaços públicos. Assim sendo, o legado patrimonial municipal deve continuar a ser entendido como um bem comum da população e que deve reforçar a identidade local, transmitindo valores às gerações vindouras.

Por esta razão, a defesa do património é uma estratégia municipal, que deve ser continuamente baseada numa lógica de herança à população de um conjunto de bens de referência e de importância histórica assumida.

Esta preservação é reconhecida pelos instrumentos de planeamento municipais e continuarão a fazer parte da gestão urbanística para Torres Novas, devendo dar continuidade à promoção de políticas de valorização, conservação e revitalização do centro urbano.

Em complemento às políticas municipais sobre esta matéria, e em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, foi ainda delimitada a Área de Reabilitação Urbana de Torres Novas - Rio Almonda, que procura dotar este território de novas dinâmicas de recuperação e requalificação do património cultural e arquitetónico.

O valor patrimonial da cidade é inquestionável pelas memórias que lhe são inerentes, carregadas de valor histórico e cultural. Assim sendo, a preservação e valorização do seu edificado e do seu espaço público associado é, igualmente, crucial. No concelho de Torres Novas são alguns os imóveis considerados relevantes e, por isso, caracterizadores do território concelhio, abrangendo várias épocas históricas, bem como vários estilos e vertentes arquitetónicas de valor cultural para o país.

Através da análise de campo, e em articulação com os diferentes regulamentos municipais, foram identificados os imóveis classificados, assim como imóveis notáveis que, não sendo classificados, pelas suas características, devem ser salvaguardados. Estes estão devidamente identificados na planta da figura 11 e ilustrados nas imagens seguintes, nomeadamente:

1. Igreja e Vestígios do Convento do Carmo - **Classificado como MIP** (Monumento de Interesse Público);
2. Ermida de Nossa Senhora do Vale - **Classificado como IIP** (Imóvel de Interesse Público);
3. Quinta de Entre Águas;
4. Companhia Nacional de Fiação e Tecidos;
5. Quinta das Vieiras;
6. Quinta de Rio Frio;
7. Ponte do Raro;

8. Antigo Colégio de Andrade Corvo;
9. Edifício dos CTT;
10. Conjunto edificado da Avenida Dr. João Martins de Azevedo;
11. Quinta do Vale;
12. Conjunto edificado do Rossio do Carmo;
13. Ponte da Levada;
14. Central Hidroelétrica do Caldeirão;
15. Teatro Virgínia;
16. Tribunal de Torres Novas;
17. Jardim Escola João de Deus;
18. Casa de Repouso Visconde de S. Gião;
19. Capela do Cemitério;
20. Esquadra da PSP;
21. Ampliação do Cemitério;
22. Capelas Mortuárias;
23. Creche Dr. Carlos Azevedo Mendes.

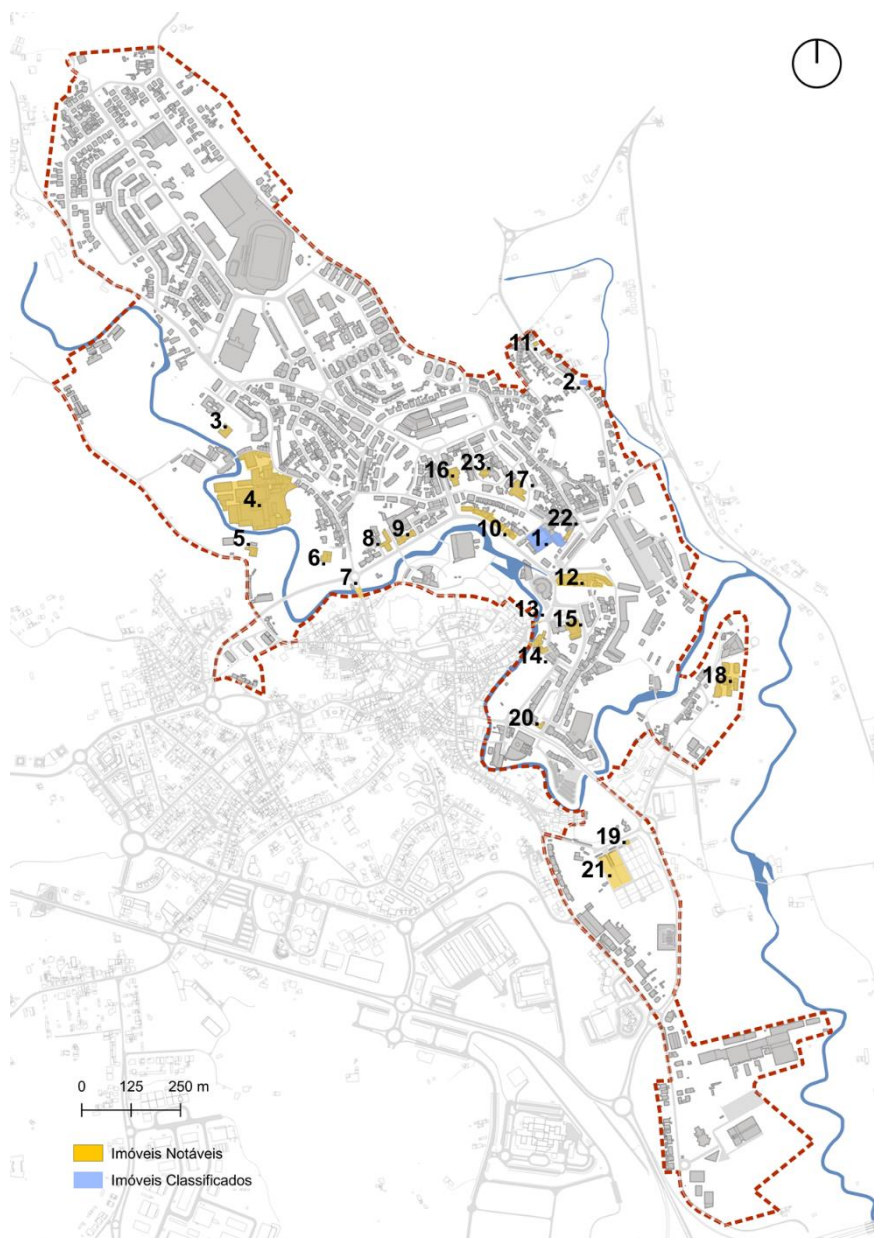


Figura 9. Torres Novas – Planta de localização dos Imóveis Classificados e Notáveis

1

Igreja e Vestígios do Convento do Carmo



2 — Ermida de Nossa Senhora do Vale



3 — Quinta de Entre Aquas



4 — Companhia Nacional de Fiação e Tecidos



5 — Quinta das Vieiras



6 — Quinta de Rio Frio



7 Ponte do Raro



8 Antigo Colégio de Andrade



9 Edifício dos CTT



10 Coniunto edificado da Avenida Dr. João Martins de Azevedo



11 — Quinta do Vale —



12 — Conjunto edificado do Rossio do Carmo —



13 — Ponte da Levada —



14 — Central Hidroelétrica do Caldeirão



15 — Teatro Virgínia



17 — Jardim Escola João de Deus



16 — Tribunal de Torres



18 — Casa de Repouso Visconde de S. Gião —



19 — Capela do Cemitério —



20 — Esquadra da PSP —



21 — Ampliação do Cemitério —



22 — Capelas Mortuárias —



23 — Creche Dr. Carlos Azevedo —



6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU de Torres Novas – Rio Almonda, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta na figura 10 e visa assegurar a extensão correspondente à Quinta de São Gião e a uma área habitacional localizada junto à Ladeira do Cimo da Vila. Assim, a restante área mantém-se igual, sendo que se considerou oportuno e fundamental integrar na ARU estas áreas do aglomerado.

Pretende-se assim um reforço da promoção à regeneração urbana, quer ao nível do espaço público, quer ao nível do edificado, a par de um incentivo à implementação de técnicas de sustentabilidade e eficiência energética nas intervenções que se venham a concretizar.

A alteração desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação, mantendo-se na sua totalidade os objetivos relativos às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas.

Para este efeito, entende-se essencial manter o conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta de delimitação da ARU de Torres Novas – Rio Almonda de 2022.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se propõe, possui uma área aproximada de 174ha, é atravessada pelo Rio Almonda e abrange a União das Freguesias de Torres Novas (São Pedro), Lapas e Ribeira Branca e a União de Freguesias de Torres Novas (Santa Maria, Salvador e Santiago).



Figura 10. Limite da proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Rio Almonda

A atual proposta de alteração da ARU de Torres Novas – Rio Almonda incorpora assim, uma área de continuidade correspondente à Quinta de São Gião, e ao bairro habitacional que se encontra localizado entre a Ladeira do Cimo de Vila e o Largo General Humberto Delgado, com o intuito de estabelecer e reforçar formas de continuidade urbana, na conexão entre a cidade consolidada e as suas áreas contíguas de expansão, de modo a criar dinâmicas diversas que se complementam e contribuem para uma vivência mais completa da cidade (figura 11).



Figura 11. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Rio Almonda

Deste modo, é fundamental uma requalificação do espaço público, que vise privilegiar o peão em detrimento do automóvel, também através da introdução de piso adequado, mais confortável para todos. Em complemento, não se deve descurar a revisão da iluminação pública e mobiliário urbano, bem como o reforço da componente verde, com os devidos arranjos paisagísticos necessários.

De acordo com a alínea b) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que define o conceito de “área de reabilitação urbana”, esta corresponde a uma “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência (...) dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justifiquem uma intervenção integrada,...” pelo que a área a incluir na presente proposta de alteração da ARU de Torres Novas – Rio Almonda tem pleno enquadramento na legislação em vigor.

Assim, a ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização da estrutura verde da cidade, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, promovendo a sua atratividade, através da melhoria das condições socioeconómicas e da promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais.

7. CRITÉRIOS, PRESSUPOSTOS E COMPETÊNCIAS

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da cidade de Torres Novas, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

A atual alteração da delimitação da ARU de Torres Novas – Rio Almonda, através da sua ampliação, permite incluir os bairros habitacionais e o espaço público correspondentes à Quinta de São Gião e à Ladeira do Cimo da Vila, como forma de os reabilitar e requalificar, justificando-se pela:

- a) Importância para a promoção e incentivo à reabilitação do parque habitacional privado e cooperativo dotando-o de maior comodidade, e aplicando medidas sustentáveis e de eficiência energética;
- b) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano e reforço da estrutura verde - infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade ativa e suave, assegurando a rede de acessos e a sua segurança de utilização, reforçando os percursos pedonais;
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais - articulação com ações de investimento público propostas

8. BENEFÍCIOS FISCAIS, INCENTIVOS MUNICIPAIS E APOIOS DIVERSOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Torres Novas, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Torres Novas – Rio Almonda.

A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente à proposta de delimitação da ARU - Torres Novas – Rio Almonda requerem a definição de um conjunto de incentivos de natureza fiscal, que poderão ser complementados com incentivos de apoio à regeneração e à reabilitação urbana provenientes de fundos estruturais.

Atendendo à legislação vigente, consideram-se os benefícios e incentivos fiscais muito relevantes, podendo, durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), vir este quadro a sofrer ajustamentos.

A delimitação da ARU tem como efeito imediato um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de ações de reabilitação nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), através do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente:

- O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) contempla deduções fiscais para imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação, nomeadamente: - Deduções à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos, suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de imóveis [alínea a) do nº 4 do artigo 71º do EBF];

Contudo, alguns destes incentivos fiscais não estão subordinados à sua localização numa ARU, dependendo das condições cumulativas de serem imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas [nos termos do artigo 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro] e objeto de ações de reabilitação, especificamente:

- Deduções à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis [alínea b) do nº 4 do artigo 71º do EBF];

O EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não é concedido de forma indiscriminada e depende, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. O «estado de conservação» de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). A análise do estado de conservação terá como base o «Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios» (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, a saber:

Para a análise do nível de conservação dos edifícios foi adotado o definido no nº2 do artigo 5º do D.L. nº 266-C/2012 de 31 de dezembro, tal como pode ser verificado na Tabela 1.

Tabela 1. Nível do Estado de Conservação

Nível	Estado de Conservação	Descrição
1	Péssimo	Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução;
3	Médio	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como, por exemplo, reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes);
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.

Fonte: nº2 do artigo 5º do D.L. nº 266-C/2012 de 31 de dezembro

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pelos técnicos da câmara municipal. A avaliação do estado de conservação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuíram para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial.

A análise do MAEC centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma avaliação física das obras, limitada quanto à observância do impacto e à relevância da ação de reabilitação e aos seus condicionamentos particulares. Numa perspetiva mais abrangente de valorização das ações de reabilitação, com base nos objetivos estratégicos

subjacentes ao estabelecimento da ARU, prevê-se que a futura operação de reabilitação urbana observe uma segunda via de análise que vise a avaliação funcional e de desempenho, para a concessão dos benefícios fiscais aos particulares, que poderão ser implementadas no âmbito da fiscalidade verde, tendo em consideração a valorização territorial, a valorização energética e ambiental e a melhoria de condições de segurança, habitabilidade e conforto.

Na área delimitada como ARU, é passível, também, o benefício fiscal de aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, realizadas por particulares em imóveis ou em espaços públicos, localizados em áreas de reabilitação urbana, definidas nos termos da lei, com base no artigo 18º do CIVA (Código do Imposto sobre Valor Acrescentado) e dos pontos 2.19, 2.23, 2.24, 2.26 e 2.27 da Lista I, anexa ao diploma em questão, que são:

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 (*Redação da Lei n.º 56/2023*).

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 (*Redação da Lei n.º 56/2023*).

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (*Redação da Lei n.º 56/2023*).

As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade.

As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços. Este incentivo fiscal não dependente do processo de vistorias mencionado anteriormente, está apenas subordinado a uma declaração emitida pela câmara municipal, que confirme que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU, e que não é exigível a subida de níveis ou critério específico.

Apoios e Incentivos de Natureza Regulamentar – RMUE e RMT

Nos termos do disposto no nº 2 do artigo 46º do RMUE está prevista a redução de 40% no valor das taxas municipais de urbanização (TMU's), nas áreas a preservar da cidade que englobam a área delimitada da ARU Torres Novas-centro histórico. O artigo 53º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMUE), publicado pelo Regulamento nº 893/2010, em Diário da República, 2ª Série, nº 244, de 20 de dezembro, prevê a deliberação, por parte da câmara municipal, da isenção ou redução, até 50%, de todas as taxas previstas no regulamento municipal de taxas às entidades e particulares descritos nas alíneas a) a d) do nº 2.

Como medida suplementar de estímulo à reabilitação urbana, propõe-se o aditamento ao referido artigo, em que se estabelece a isenção de todas as taxas previstas no regulamento municipal de taxas para particulares e empresas que executem obras de conservação, alteração, reconstrução, construção ou de ampliação, dentro do perímetro de delimitação da ARU. Esclarece-se que a aplicação desta medida pressupõe a alteração do RMUE e, como tal, está sujeito à aprovação da câmara municipal e da assembleia municipal, em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

Em sede de elaboração da ORU, prevê-se, ainda, equacionar reduções e isenções referentes à ocupação do espaço público, para a área delimitada da ARU, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas. A aplicação destas medidas está também sujeita à aprovação da alteração ao Regulamento Municipal de Taxas (RMT) por parte da câmara e da assembleia municipais.

Penalizações

Atendendo a que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação. Importa trabalhar ao nível da sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património que têm a seu cargo.

Segundo o número 3 do artigo 112º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas de IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao dobro, no caso dos prédios urbanos que se encontram devolutos há mais de 1 ano e elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios em ruínas. Sendo assim, propõe-se a majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados e a majoração de 200% a prédios em ruína. Considera-se ruína o «edifício cuja utilização para o fim a que se destina, fica total ou parcialmente prejudicado devido ao seu estado de degradação.», conforme deliberação da Câmara Municipal de Torres Novas, de 15.07.2014.

Concretização dos efeitos

Aplicabilidade do regime excecional e temporário do Decreto-lei nº53/2014 de 8 de abril, para edifícios ou frações localizadas em áreas de reabilitação urbana, sempre que: - se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais);

A operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração. Consideram-se operações de reabilitação, as obras de conservação, de alteração, de reconstrução, de construção ou de ampliação (na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações) e ainda as alterações de utilização. Deste modo, o presente regime prevê a dispensa da observância de disposições técnicas no que respeita ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e ainda de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios. Porém, tal não prejudica a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que este regime excecional não disponha em contrário.

No âmbito dos benefícios fiscais associados aos impostos e taxas municipais:

- a) Isenção de IMI período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, prorrogável pelo período adicional de 5 anos;
- b) Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio urbano ou fração de prédio urbano reabilitado, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

c) Agravamento até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados e majoração de 200% dos prédios em ruína;

d) Isenção de todas as taxas previstas no regulamento municipal de taxas para particulares e empresas que executem obras de conservação, alteração, reconstrução, construção ou de ampliação.

No âmbito do direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (benefícios consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na Lei do Orçamento do Estado, atualizados anualmente):

a) IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos;

b) Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis;

c) Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados;

d) Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados;

e) Isenção de IRC para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

No âmbito do acesso facilitado a apoios financeiros:

- a) Possibilidade, dependendo do programa de financiamento, de contrair empréstimos que não relevam para efeitos do montante da dívida do município, desde que autorizados pelo ministro das finanças;
- b) Acesso facilitado a programas de financiamento específicos vocacionados para a reabilitação programa JESSICA – Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas – e programa «Reabilitar para Arrendar» – IHRU (Instituto da Habitação e reabilitação Urbana);
- c) Possibilidade de integrar a programação de fundos comunitários 2014-2020.

No âmbito da aprovação de uma operação de reabilitação urbana:

Após a aprovação da operação de reabilitação urbana referida anteriormente, as possibilidades de atuação do município, no sentido de uma promoção efetiva da reabilitação urbana, são substancialmente reforçadas, através de instrumentos de execução específicos de política urbanística prevista pelo RJRU, nomeadamente:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, o Município pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode o Município tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução

imediatamente às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

- b) **Empreitada única:** O Município pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única. Salvo oposição dos proprietários, o Município, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, que pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação. No caso de os proprietários se oporem à representação pelo Município, devem contratar com este as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.
- c) **Demolição de edifícios:** O Município pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.
- d) **Direito de preferência:** O Município tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. O direito de preferência, apenas pode ser exercido caso o Município entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.
- e) **Arrendamento forçado:** Após a conclusão das obras realizadas pelo Município nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pelo Município, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos, afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo,

mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

- f) Servidões: Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção, regendo-se as mesmas pelo disposto no artigo 61º do Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.
- g) Expropriação: Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.
- h) Venda forçada: Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, o Município pode, em alternativa à expropriação por utilidade pública, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para efeito, contado a partir da data da arrematação.
- i) Reestruturação da propriedade: O Município pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública, ao abrigo do disposto no artigo 61º do Decreto-lei nº 307/2009 de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, designadamente:
 - a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

c) Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

9. BIBLIOGRAFIA

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

Cancela d’Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa; Oliveira, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.

FERREIRA, Maria Neves, [2016], “Reabilitação da antiga fábrica da Companhia Nacional de Fiação e Tecidos de Torres Novas”, Universidade de Coimbra

Legislação consultada

(na sua redação atual)

Decreto-Lei nº 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989.

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012.

Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

Portaria 57-B/2015, que adota o Regulamento Específico “Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos” . Diário da República 1ª série, nº 41, de 27-02-2015.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento do concelho de Torres Novas e da União de Freguesias de Torres Novas (São Pedro), Lapas e Ribeira Branca.....	8
Figura 2. Torres Novas – O Castelo e o Rio Almonda	10
Figura 3. Torres Novas – Um trecho da Rua Direita	12
Figura 4. Torres Novas – Praça dos Paços do Concelho.....	14
Figura 5. Torres Novas – Panorama.....	14
Figura 6. Carta Militar de Torres Novas - 1969.....	16
Figura 7. Torres Novas – Evolução morfológica na Área de Reabilitação Urbana.....	18
Figura 8. Torres Novas – vista área.....	20
Figura 9. Torres Novas – Planta de localização dos Imóveis Classificados e Notáveis	28
Figura 10. Limite da proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Rio Almonda....	36
Figura 11. Proposta de alteração da Área de Reabilitação Urbana do Rio Almonda	37