

MUNICIPIO DA MARINHA GRANDE

DELIMITAÇÃO DA ÁREA  
DE REABILITAÇÃO  
URBANA

---

DO CENTRO DA MARINHA GRANDE

DOT - DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

NOVEMBRO 2014

# EQUIPA TÉCNICA

---

## COORDENAÇÃO

Inês Marrazes | Urbanista | Chefe da Divisão de Ordenamento do Território

---

## TÉCNICOS

Madalena Oliveira | Jurista | Divisão de Ordenamento do Território

Margarida Abraúl | Arquiteta | Divisão de Ordenamento do Território

Sandra Saraiva | Engenheira de Gestão e Ordenamento | Divisão de Ordenamento do Território

Antero Faria | Desenhador Técnico | Divisão de Ordenamento do Território

Fátima Nunes | Desenhadora Técnica | Divisão de Ordenamento do Território

# ÍNDICE

---

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

5	1. Introdução
8	2. Estrutura Metodológica
11	3. Enquadramento Legal

## I PARTE – PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA MARINHA GRANDE

13	I.1 Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro da Marinha Grande
15	I.2 Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
15	I.2.1 Históricos
18	I.2.2 Urbanísticos
18	I.2.2.1 Plano Geral de Urbanização da Marinha Grande (1947-1976)
20	I.2.2.2 Plano Diretor Municipal (1995)
21	I.2.2.3 Plano de Salvaguarda do Centro Tradicional (1999-2000)
22	I.2.3 Dinâmica Territorial
23	I.2.3.1 URBCOM – Projeto de Urbanismo Comercial (2000-2001)
25	I.2.3.2 Programa POLIS (2001-2005)
29	I.2.3.3 Rede Nacional de Vilas e Cidades com Mobilidade para todos (2003-2006)
31	I.2.3.4 Parcerias para a regeneração urbana (2007-2014)
36	I.2.3.5 Outras Intervenções (2014)
37	I.3 Diagnóstico e Caracterização da Situação Atual

## II PARTE – ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

41	II.1 Objetivos Estratégicos
----	-----------------------------

## PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

## III PARTE - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

45	III.1 Quadro benefícios fiscais associados ao imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT)
----	--

## PRÓXIMOS PASSOS

47	Constituição da Operação de Reabilitação Urbana
----	---

## BIBLIOGRAFIA

## ANEXOS

---

MEMÓRIA DESCRITIVA E  
JUSTIFICATIVA

---

## **1. INTRODUÇÃO**

*“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”* Esta referência, expressa no preâmbulo do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, adiante RJRU, (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto), introduz os grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações.

Atualmente encontramos-nos perante desafios que exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permitam canalizar as forças e os recursos numa direção comum, de reabilitação efetiva das nossas cidades e dos seus centros históricos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e aproveite as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

A reabilitação urbana constitui uma área de intervenção de importância vital para o reavivar, requalificar e reinventar das funções da cidade. Trata-se, por isso, de um domínio de atuação abrangente que deve ser abordado tanto ao nível do casco edificado, que compõe a paisagem construída, como ao nível do tecido urbano, no seu sentido mais lato enquanto palco das relações económicas, sociais, culturais e ambientais que sustentam os seus frágeis equilíbrios.

Num momento em que os paradigmas da gestão urbana se vêm profundamente alterados, em particular no que concerne a uma visão de desenvolvimento assente na expansão das periferias, a aposta em processos de regeneração é decisiva e fundamental para reafirmar os valores de identidade, diferenciação e competitividade de que depende o futuro das cidades. São fatores que devem estar na base de estratégias direcionadas para o desenvolvimento integrado do espaço construído e das suas dinâmicas funcionais, no respeito pela diversidade económica e sociocultural.

O centro da Marinha Grande é hoje o exemplo vivo de uma área urbana degradada que, paradoxalmente, tem condições excelentes para se tornar um pólo dinâmico, atendendo à sua localização, às referências históricas que encerra, aos espaços públicos e edifícios que lhe dão

carácter. Apesar destas potencialidades é evidente a degradação de muitos dos imóveis localizados nesta área que acabam por se encontrar devolutos, por falta de condições de habitabilidade.

A requalificação urbana deve, antes de mais, ser encarada como um desafio e como uma oportunidade e, no caso concreto da Marinha Grande, como uma oportunidade para o seu Centro. É nele que se concentram grande parte dos serviços administrativos com relevo para a vida dos cidadãos, se têm reabilitado ou construído os equipamentos culturais mais relevantes do concelho e se continuam a realizar fortes investimentos, ao nível da infraestruturação e da qualificação do espaço público.

Nos últimos anos, fruto dos apoios comunitários, foi possível desencadear um conjunto de ações que possibilitaram a transformação da cidade a vários níveis, aproveitando todos os mecanismos financeiros de apoio disponíveis para qualificar o Centro da Marinha Grande, no âmbito da reabilitação do património edificado e da melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade, com inúmeras intervenções ao nível do espaço público.

A consciência de que, cada vez mais, importa recuperar e revitalizar os núcleos tradicionais das cidades, apontando soluções que garantam uma melhoria da qualidade do espaço urbano e, conseqüentemente, da qualidade de vida de todos aqueles que nele habitam, trabalham ou têm uma relação de proximidade foi razão, só por si, suficiente para a materialização das diversas candidaturas concretizadas no território.

Destacamos, no âmbito da recuperação do património construído, a aposta na reabilitação de alguns dos edifícios que constituem a memória dos marinhenses: o edifício que foi residência dos Irmãos Stephens, atual Museu do Vidro; o edifício administrativo da Fábrica Escola, atual Biblioteca Municipal; o espaço para as Reservas Permanentes do Museu do Vidro; o novo Arquivo Municipal; o edifício Taibner de Morais, atual Museu Joaquim Correia, com o seu pavilhão para esculturas de grande dimensão; a Casa da Cultura Teatro Stephens e o edifício da Fábrica da Resinagem.

A continuidade dos investimentos no Centro Tradicional que o município desencadeou com a concretização de projetos estruturantes como o URBCOM, o Programa POLIS e, já no âmbito do QREN e com intervenções ainda em curso, as Parcerias para a Regeneração Urbana, nomeadamente a Revitalização do Património Stephens e a Reabilitação da Fábrica da Resinagem, terá tanto mais sucesso quanto maior for o entendimento e apropriação da ideia de reabilitação pela população. Assim, num esforço continuado rumo à reabilitação urbana, pretende-se envolver os proprietários dos imóveis localizados nesta área para que, também eles, se sintam parte integrante do processo.

A reabilitação urbana terá de resultar do envolvimento de todos os que consideram esta área como um espaço de oportunidades para habitar, visitar ou desenvolver as suas atividades económicas.

Importa desafiar os atores locais a trazer para o centro atividades (comércio e serviços) que com ele podem coexistir, valorizando novas formas de habitar, trabalhar ou aprender.

A Câmara Municipal da Marinha Grande reconhecendo a existência, no Centro da cidade da Marinha Grande, de uma área do território municipal onde se identifica uma continuada insuficiência, degradação e obsolescência dos edifícios, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade deliberou, em Reunião de Câmara de 6 de março 2014, a necessidade de promover a reabilitação urbana e dar início ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio, optando pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples (Anexo 1).

No seguimento da deliberação de câmara, elabora-se a presente memória descritiva e justificativa para delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro da Marinha Grande, que se submete à Câmara Municipal para aprovação e posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Municipal da Marinha Grande, ocorrendo esta delimitação em momento anterior à proposta e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O presente documento, elaborado pelo Município, expõe os critérios e os objetivos estratégicos que determinam a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande e as opções relativas aos apoios e incentivos à reabilitação urbana, disponíveis nos termos da legislação em vigor.

## **2. ESTRUTURA METODOLÓGICA**

O presente documento dá forma ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, do centro da Marinha Grande devendo ser-lhe dada sequência através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretize a ORU.

No presente caso, atendendo a que a modalidade proposta para a realização da ORU será a de uma ORU simples, o instrumento próprio que a concretiza será uma Estratégia de Reabilitação Urbana, de acordo com a alínea b) do Artigo 16.º do RJRU.

Segundo o RJRU, quer a delimitação de ARU, quer a aprovação das ORU, são competências das assembleias municipais, sob propostas das câmaras municipais podendo, a aprovação da delimitação de uma ARU, não ter lugar em simultâneo com a aprovação da respectiva ORU, metodologia esta que foi adotada no presente caso.

Nos termos do Artigo 15º do RJRU, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Assim, dentro do prazo máximo definido por lei, deverá ser elaborada pela Câmara Municipal uma proposta para a ORU do centro da Marinha Grande e ser a mesma e sujeita à aprovação da Assembleia Municipal.

A proposta de delimitação da ARU foi estruturada tendo como referência os pressupostos enunciados no RJRU que inclui a respectiva memória descritiva e justificativa, a delimitação da área abrangida, a definição do tipo de operação de reabilitação urbana adotada e o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação, incluindo os benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A estrutura global do presente documento é organizada em três partes abordando-se, na primeira parte, o conjunto de critérios subjacentes à delimitação da área abrangida (alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU) e que justificam a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Centro da Marinha Grande e a sua representação gráfica com a delimitação da área abrangida em planta, conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

Na segunda parte são apresentados os objetivos estratégicos a prosseguir (alínea a) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU) e na terceira parte é apresentado o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos do disposto no artigo 14.º do RJRU e da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU).

Refira-se ainda que a proposta de delimitação da ARU do Centro da Marinha Grande tem subjacente o quadro de definições adotado no RJRU e plasmado no seu artigo 2.º, nomeadamente:

«Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;

«Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

«Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

«Imóvel devoluto» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

«Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«Fração» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

«Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

«Reabilitação urbana» 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;

«Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos,

podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

### **3. ENQUADRAMENTO LEGAL**

As transformações sociais e económicas, que ocorreram nos últimos anos, vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta negligente no que respeita ao edificado urbano existente resultante da aposta na nova construção sendo, por esse facto, necessário assumir claramente a reabilitação urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial das cidades.

Essa consciência traduziu-se na publicação sucessiva de legislação, no lançamento de programas e no crescente relevo dado à reabilitação urbana acompanhado pelo entendimento de que a estratégia que orienta as intervenções não pode focar unicamente a estrutura física da cidade, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser, progressivamente, assimilado na legislação nacional.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), tal como é enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana.

De acordo com o referido diploma legal, 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...”*.

A proposta de delimitação da ARU do Centro da Marinha Grande obedece, como já se referiu, ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída pela presente Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, o Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais e a Planta com a delimitação da área abrangida (Anexo III), a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado, através de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Em simultâneo, com o envio para publicação do aviso, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

A adoção de uma delimitação de ARU desfasada em relação à aprovação da ORU tem a vantagem de antecipar o acesso a benefícios e incentivos à reabilitação do património imóvel favorecendo,

sobretudo, o investimento particular em alinhamento com as intenções estratégicas do presente documento.

Um dos estímulos à intervenção privada advém do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, recentemente publicado e em vigor, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos, desde que um mínimo de 50% da sua área seja destinado ao uso habitacional. Este novo diploma pretende agilizar os procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), abrangendo desde obras de conservação, alteração, reconstrução, alteração de utilização e até de construção ou ampliação, sob determinadas condições.

A simplificação introduzida por este regime decorre da possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas, normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica e instalação de gás e de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, desde que não originem desconformidades nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Decorrente do que é previsto no RJUR, a delimitação da ARU 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 Operação de Reabilitação Urbana 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 de 2014;
- e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

## I PARTE

---

### PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MARINHA GRANDE

---

#### I.1

#### PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MARINHA GRANDE

A proposta de delimitação da ARU do centro da Marinha Grande tem como base a área do centro Tradicional definida no Instrumento de Gestão Territorial em vigor, o Plano Diretor Municipal da Marinha Grande ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 37/95, publicado em Diário da República n.º 94 de 21 de abril de 1995, com os ajustamentos necessários à manutenção de uma coerência urbanística de um instrumento com escala mais aproximada à realidade.

A ARU do centro da Marinha Grande está localizada na freguesia da Marinha Grande, sede de concelho, conforme imagem seguinte e planta impressa à escala 1:2000 (Anexo 2), que acompanha a presente memória descritiva e justificativa, delimita a ARU do Centro da Marinha Grande, a qual possui uma área de 56 hectares (560 000 m<sup>2</sup>) e onde se localizam 586 edifícios, públicos e privados.

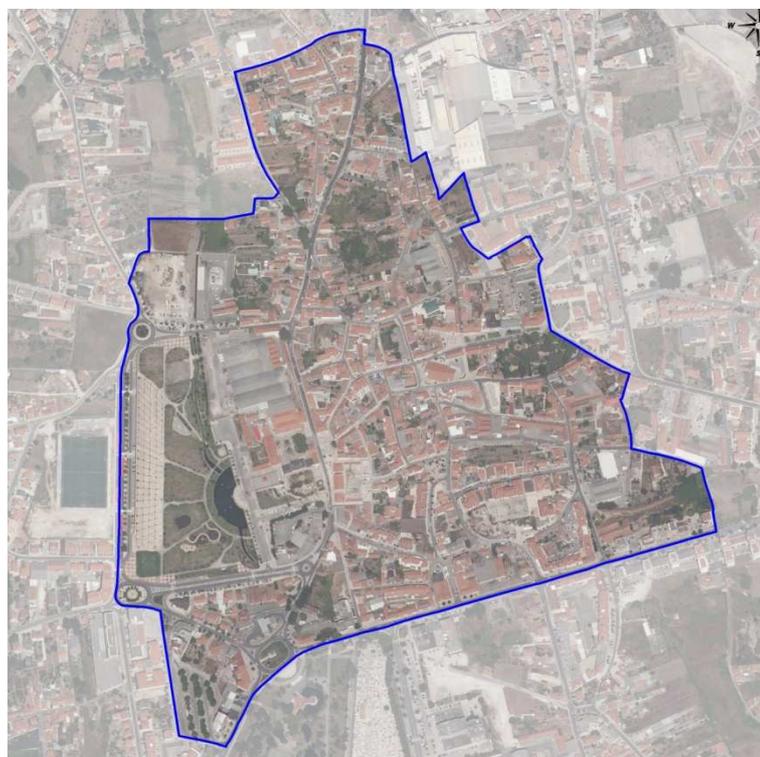


Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande

Nesta área encontram-se abrangidos edifícios de uso relevante (Anexo 3), nomeadamente património classificado – Palácio Stephens e seu jardim, classificado como Imóvel de Interesse Público; a Fábrica Lusitana de Vidros Angolana, classificada como MIP - Monumento de Interesse Público, Edifícios Culturais, como a Casa da Cultura Teatro Stephens, a Fábrica da Resinagem com múltiplos espaços culturais, de onde se destacam a Coleção Visitável do futuro Museu dos Moldes, o Núcleo de Arte Contemporânea, o Museu do Vidro, Edifícios de Educação, Biblioteca, Arquivo, Escola Profissional e Artística da Marinha Grande, o Centro de Formação Profissional da Indústria Metalúrgica e Metalomecânica (CENFIM), os Serviços Educativos do Museu do Vidro, Edifícios da Administração, Câmara Municipal da Marinha Grande, o Instituto da Conservação da Natureza e Florestas (ICNF), Segurança Social, Tribunal da Marinha Grande, Bombeiros Voluntários da Marinha Grande, Edifícios Religiosos, Igreja Paroquial da Marinha Grande, a Rodoviária Nacional e o edifício sede da TUMG – Transportes Urbanos da Marinha Grande, existindo igualmente edifícios com uso industrial, armazenamento, comércio e serviços sendo o uso primordial nesta área habitacional.

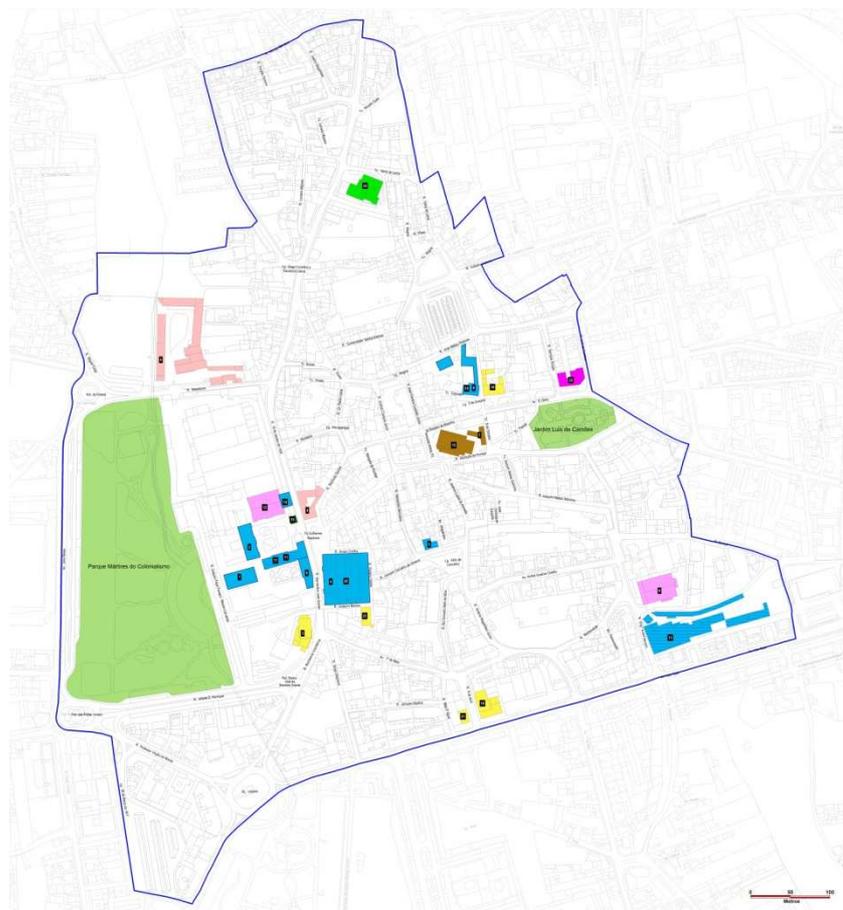


Figura 2 – Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande - Edifícios relevantes

## **I.2**

### **CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA**

Os critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro da Marinha Grande dividem-se em três eixos, distintos mas complementares, designadamente:

- **HISTÓRICOS.** Relacionados com a origem e evolução da *urbe* Marinha Grande e a importância do centro tradicional na memória coletiva e na identidade cultural e social da cidade e do concelho;
- **URBANÍSTICOS.** Relacionados com a identificação das características morfológicas que resultaram na instituição de modelos de desenvolvimento ou transformação explicitados nos instrumentos de gestão urbanística anteriores, assegurando a sua continuidade estratégica;
- **DINÂMICA TERRITORIAL.** Relacionada com a existência (real ou potencial) de dinâmicas próprias, reconhecíveis e que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização.

#### **I.2.1**

##### **Históricos**

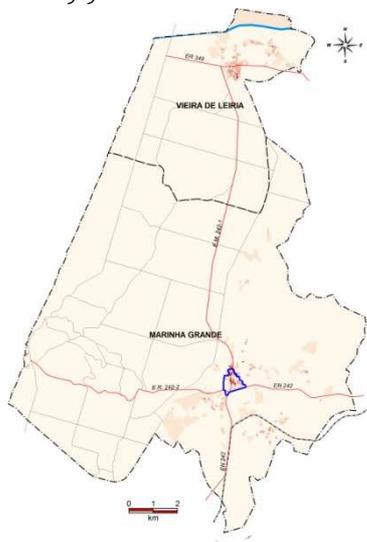
A Marinha Grande, de acordo com Arala Pinto no livro “Pinhal do Rei” (1939 II Volume), não figura nas cartas de 1730, somente com a instalação da Real Fábrica de Vidros (ou Fábrica de Vidros da Marinha Grande – Beare) em 1745 é que ela se desenvolve.

Importa salientar que de 1769 a 1826 a Real Fábrica de Vidros, gerida pelos Irmãos Stephens, imprime uma dinâmica na fixação de população constatando-se, nas cartas de 1816, a existência de 17 edifícios e, nas de 1841, o número de edifícios ascende já a 55 (Arala Pinto no livro “Pinhal do Rei” (1939 II Volume).

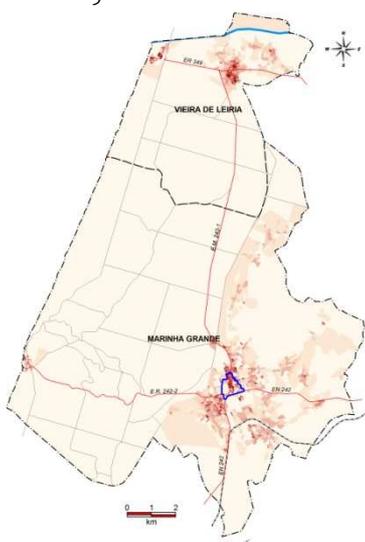
Estes edifícios serão, muito provavelmente, aqueles que surgiram ao redor da Fábrica e que formam hoje o seu centro tradicional. Em termos de estrutura, a cidade segue um modelo polinucleado, em que as indústrias que se vão sucessivamente instalando e se revelam pólos aglutinadores de população.

Ao longo do século XIX o crescimento urbano acontece em função da implantação de unidades industriais (exemplos: J. Ferreira Custódio, Santos Barosa, Ricardo Gallo e IVIMA). Os espaços entre elas vão sendo colmatados por construção e justificam também a criação de caminhos, mais tarde transformados em arruamentos urbanos.

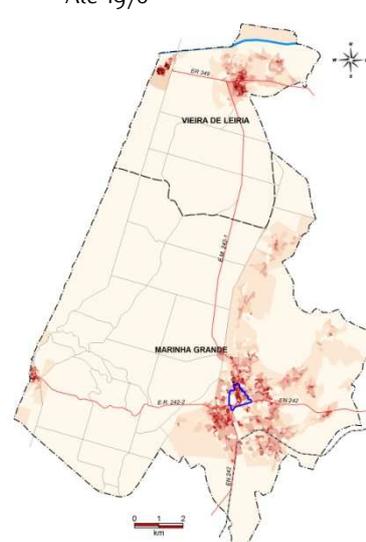
Até 1919



Até 1960



Até 1970

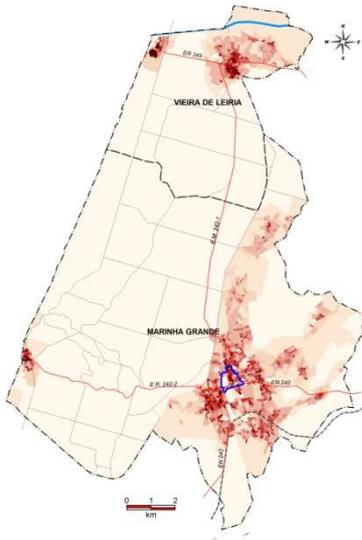


Na área proposta para delimitação da ARU do centro da Marinha Grande, insere-se a Nacional Fábrica do Vidro onde, à sua volta, foi surgindo todo um tecido urbano em que os edifícios importantes se sucedem.

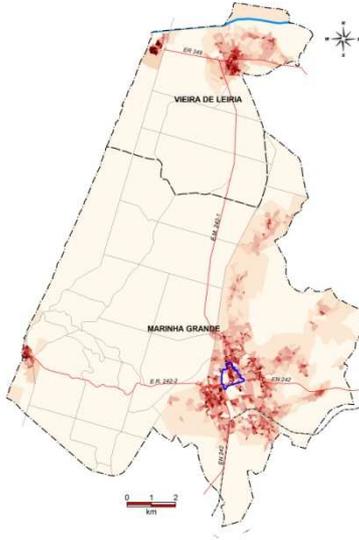
Em 1840 surge o edifício para instalação dos serviços da Administração Geral das Matas, a estação telegráfica e as casas de habitação dos funcionários administrativos das matas. Em 1856 é construído o edifício da Estação do Caminho-de-Ferro, em 1859 é concluído o edifício da Resinagem e grande número dos prédios hoje existentes na Praça Stephens, na Rua Marquês de Pombal, no então chamado Largo D. Dinis e na Rua Machado Santos. Entre estas construções vão surgindo *“...casinhas de um pavimento apenas com o seu alpendre acolhedor a darem beleza, garridice, a iluminarem os arruamentos de areia ainda então por calcetar.”* (Arala Pinto).

Estas eram as casas típicas do operário vidreiro de que já não restam exemplares. As ruas saem da entrada principal da Nacional Fábrica, de um modo radial evidenciando, se assim podemos dizer, um modelo radio concêntrico que se dilui mais tarde numa sucessão de pólos industriais importantes, que levam a que haja uma mistura de modelos de desenvolvimento distintos.

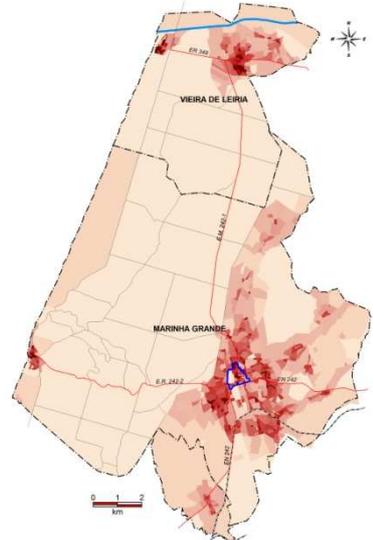
Até 1980



Até 1990



Até 2011



Relativamente às indústrias que se foram instalando no aglomerado, a ocupação que geram é quase sempre de modo linear, ao longo das vias que lhes dão acesso. Daí referir-se o modelo polinucleado em que a Nacional Fábrica do Vidro e a sua área envolvente são o pólo de maior relevo, num tecido algo disperso que caracteriza este aglomerado.

Esta tendência de ocupação acaba por se traduzir numa imagem urbana que ainda hoje caracteriza a cidade, a existência de grandes unidades industriais rodeadas por edificações de caráter habitacional.

## **I.2.2**

### **Urbanísticos**

Os vários instrumentos de gestão urbanística existentes nunca se traduziram no merecido desenvolvimento da própria cidade, perdendo-se, por vezes, a linha evolutiva necessária à aplicação desses mesmos instrumentos.

Do plano de urbanização parcial executado em 1937 por Ernesto Camilo Korrodi, para a cidade da Marinha Grande, não existem outros dados para além da Memória Justificativa e Descritiva e poucas peças desenhadas que se encontram nos arquivos da Câmara Municipal.

Não se conhecem elementos essenciais para a determinação das orientações políticas, urbanísticas, sociais ou económicas, que precederam o trabalho entregue pelo responsável, seja sob a forma de contrato, programa preliminar ou identificação das entidades que intervieram no processo desta encomenda.

Apesar das dúvidas suscitadas quanto às opções defendidas por este plano enquanto instrumento regulador do desenvolvimento da cidade, é possível fazer uma análise positiva da proposta apresentada, por a mesma indicar muitas das orientações encontradas, mais tarde, no plano de Lima Franco de 1947.

#### **I.2.2.1.**

##### **Plano Geral de Urbanização da Marinha Grande (1947-1974)**

O Plano de Lima Franco surge-nos como a primeira oportunidade de articular as pulsões sociais com a necessidade de organizar o espaço físico com base numa metodologia adequada a um plano de urbanização; análise, programa, condicionamentos, zonamento e faseamento das operações.

O Plano de 47 denota uma tendência para o alinhamento das edificações e um padrão geométrico das mesmas, simplificando o sistema e facilitando a circulação de veículos, sendo o centro do aglomerado classificado como “zona precária.” Assume principal destaque a criação de um novo centro cívico, cujo arranjo completa a encenação de um espaço de poder, com dimensão formalmente transposta das orientações da época, propondo também importantes espaços verdes, conotados com o ideal da cidade jardim, em contraponto com o nível de industrialização do aglomerado.

A Marinha Grande conheceu, durante as décadas de 60 e 70, uma considerável expansão industrial e a pressão urbanística alastrou para as áreas e lugares envolventes, integrando-as num perímetro urbano mais alargado. A revisão do Plano, em 1974, realizada pelo arquiteto Santa Rita, nunca passou de um estudo de revisão, realizado num contexto diferente e apontando já políticas baseadas em zonamento, antecipando a chegada da “geração” dos planos diretores municipais da década de 90.



Figura 3 – Extrato do Plano Geral de Urbanização da Marinha Grande  
1947

### 1.2.2.2.

#### Plano Diretor Municipal (1995)

A resolução do Conselho de Ministros n.º 37/95 ratificou o Plano Diretor da Marinha Grande (PDMMG), publicado em Diário da República n.º 94 de 21 de abril de 1995.

O Plano Diretor Municipal aponta caminhos na qualificação e revitalização dos espaços e, para atingir esses objetivos, são propostos pelo plano: a elaboração do Plano de Salvaguarda do Centro Tradicional; a hierarquização funcional viária e espacial; áreas prioritárias; Planos de Pormenor das áreas industriais; uma rede de espaços públicos, etc.

Ainda que se encontre bem delimitado na Carta de Ordenamento, o território do Centro Tradicional tem, de acordo com o disposto no regulamento do PDM, apenas princípios de intervenção de natureza qualitativa, remetendo para o Plano de Salvaguarda a elaborar, a natureza e detalhe do tipo de operações urbanísticas que levariam a atingir os objetivos gerais de preservação e requalificação do centro.



Figura 4 – Extrato da carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal 1995

### 1.2.2.3.

#### Plano de salvaguarda do centro tradicional (1999 – 2001)

Entre 1999 e 2001, fruto de uma candidatura ao Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), esteve em funcionamento o Gabinete Técnico Local com o intuito de elaborar o Plano de Salvaguarda do Centro Tradicional da Marinha Grande, conforme previsto no PDM.

Constituído por uma equipa multidisciplinar, este gabinete realizou um trabalho de levantamento sistemático e caracterização da área urbana, bem como diversos estudos de âmbito social e económico. Destes estudos resultou uma proposta de Plano de Urbanização que continha os princípios e regras de intervenção no edificado existente, ou em novas construções a implantar na área de aplicação do plano, com o propósito de consolidar a qualidade da imagem urbana deste núcleo primordial na história da Marinha Grande.

Não tendo esta proposta de plano resultado num instrumento de gestão plenamente eficaz, a verdade é que também não foi ignorado o imenso trabalho de levantamento e caracterização física e social entretanto realizado. De facto, e com carácter interno, a gestão urbanística desde então sempre se socorreu destes instrumentos de apoio para completar todos os fundamentos das decisões que recaíram sobre operações urbanísticas na área do centro tradicional. As principais linhas orientadoras, presentes na proposta de plano então elaborado, foram constantemente confirmadas por decisões que recaíram sobre operações urbanísticas no Centro Tradicional.

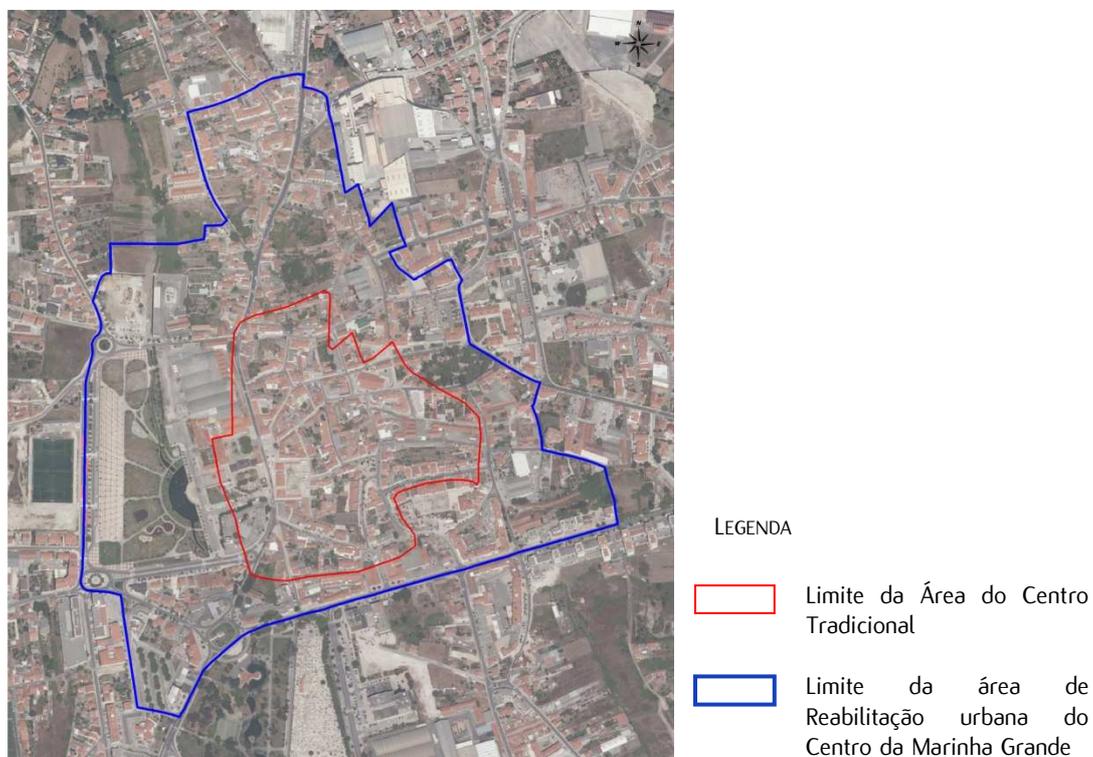


Figura 5 – Plano de Salvaguarda do centro Tradicional 2001

### **I.2.3.**

#### **Dinâmica Territorial**

O território é, cada vez mais, encarado numa perspetiva dinâmica, onde atuam as autarquias, as pessoas, as empresas e as ideias.

Por tudo isto a requalificação urbana deve, antes de mais, ser encarada como um desafio e como uma oportunidade e, no caso concreto da Marinha Grande, como uma oportunidade para o seu Centro Tradicional.

É nele que se concentram grande parte dos serviços administrativos com relevo para a vida dos cidadãos e se têm reabilitado, ou construído, os equipamentos culturais mais relevantes do concelho, e onde se continuam a realizar fortes investimentos, ao nível da infraestruturaração e da qualificação do espaço público.

Nos últimos anos, fruto dos apoios comunitários, foi possível desencadear um conjunto de ações que possibilitaram a transformação da cidade a vários níveis, aproveitando todos os mecanismos financeiros de apoio para qualificar o Centro Tradicional, no âmbito da reabilitação do património edificado e da melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade.

No domínio da requalificação dos espaços públicos, merecem destaque as candidaturas a programas estruturantes como o URBCOM, o Programa POLIS e, já no âmbito do QREN e com intervenções ainda em curso, as Parcerias para a Regeneração Urbana.

### I.2.3.1.

#### URBCOM - Projeto de Urbanismo Comercial (2000-2001)

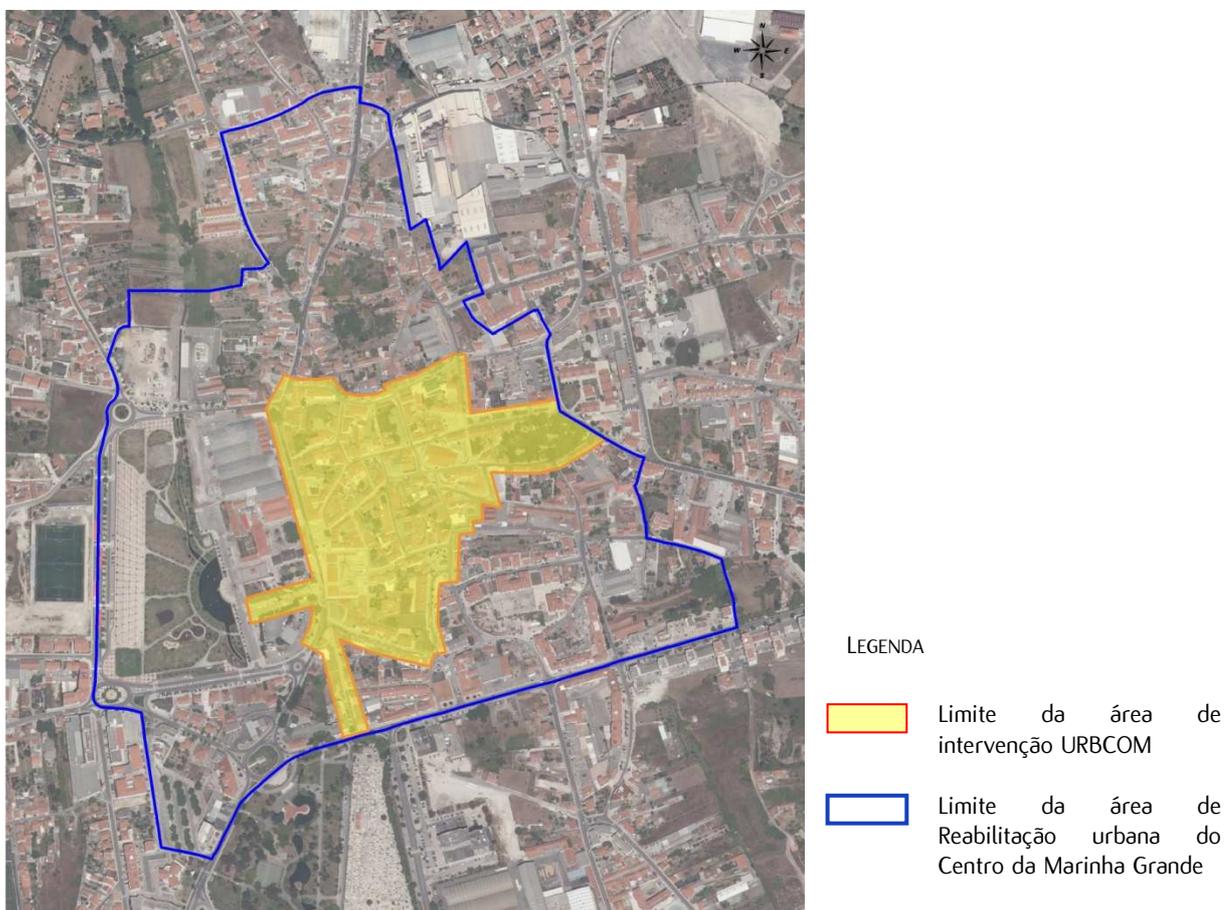


Figura 6 - Área de intervenção do URBCOM

O Projeto de Urbanismo Comercial – URBCOM – teve como principal missão tornar o espaço público urbano mais atrativo e funcional, dinamizando por essa via o aparelho empresarial diretamente envolvido no projeto.

Pretendia-se tornar o espaço público numa rede estruturada de apoio à atividade individual, num palco de oportunidades para a iniciativa privada, sem perder de vista o seu caráter público.

Foram elaborados os projetos e executadas as obras de substituição e reforço de todas as infraestruturas do Centro Tradicional e concretização de vias alternativas que permitiram dotar a área de espaços próprios para o peão, dando-lhe um maior protagonismo. Apostou-se na renovação e consolidação da estrutura verde, na promoção da identidade própria dos espaços exteriores, no incremento da utilização do espaço público dotando-o de equipamento e mobiliário urbano adequados e na promoção da circulação pedonal e de lazer.

Para que isso fosse possível, investiu-se:

- Na regulação da circulação viária, concedendo prioridade ao peão;
- No reforço da oferta e regulação do estacionamento público;
- Na adoção de novo mobiliário urbano e no incremento dos níveis de segurança dos peões, reforçando a qualidade da iluminação pública;
- No reforço das redes de infraestruturas existentes, com dimensionamento adequado à capacidade de evolução do aglomerado, bem como na instalação e reforço dos dispositivos de segurança contra incêndio.



Fotos 1 – Intervenção URBCOM (antes e depois)

### I.3.3.2.

#### PROGRAMA POLIS (2001 -2005)

A intervenção POLIS visou a promoção de uma estrutura verde contínua, assente sobre a linha de água designada por Ribeira das Bernardas, que constitui um dos corredores verdes fundamentais na estrutura ecológica do aglomerado urbano da Marinha Grande. Investiu-se na qualificação e dignificação do espaço público, tendo sido realizadas profundas intervenções em áreas que, sendo contíguas ao Centro Tradicional, têm um impacto direto na dinâmica urbana e económica neste núcleo, entre as quais:

- a reabilitação do Parque Mártires do Colonialismo (com uma área de 5,2 ha), dotando-o de espaços de estar e lazer bem dimensionados e em condições de segurança, devolvendo-o à fruição da generalidade da população residente e visitante;

#### LEGENDA

 Limite da área de intervenção Programa POLIS

 Limite da área de Reabilitação urbana do Centro da Marinha Grande

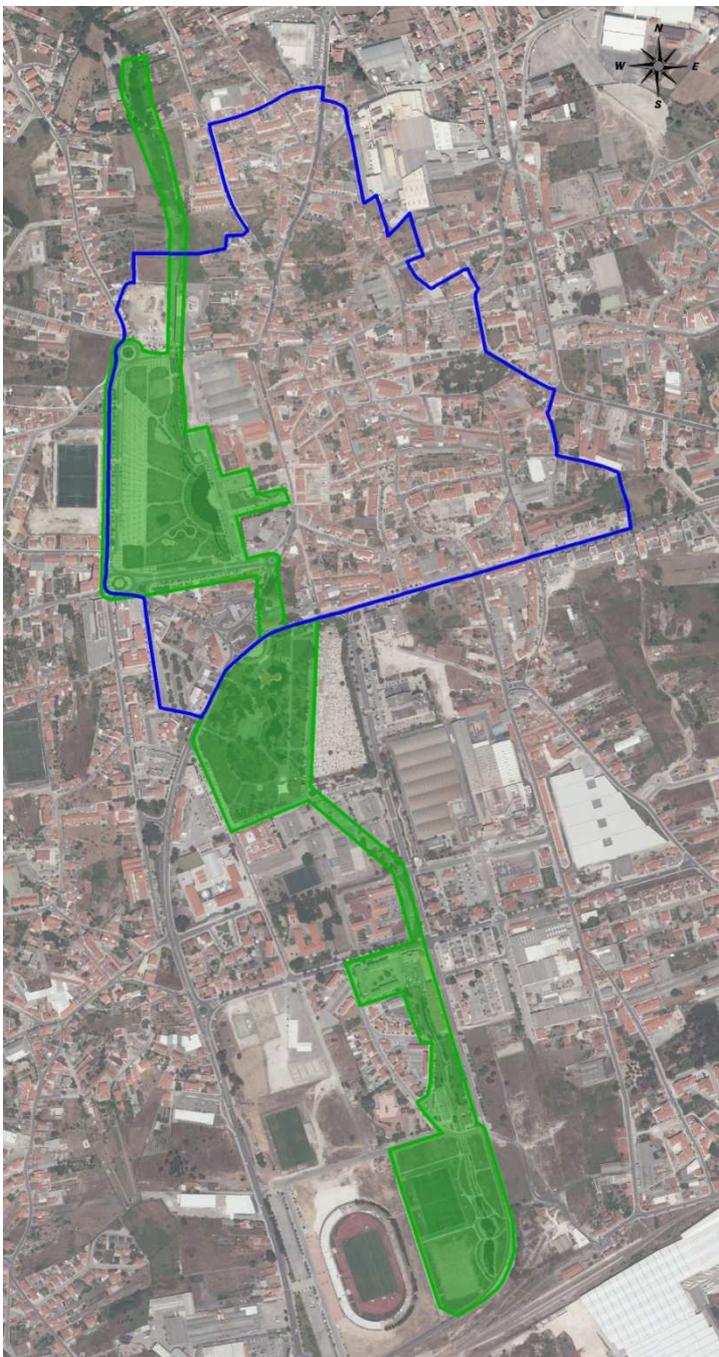


Figura 7 - Área de intervenção do Programa POLIS

- a construção do Parque Urbano da Cerca (com a reabilitação de uma área de 6,8 ha) contendo espaços multifuncionais eficazes e de baixa manutenção, nomeadamente espaços de recreio infantil, espaços radicais e zonas de estadia, integrando e requalificando os elementos naturais preexistentes como sejam a linha de água e a consolidação da galeria ripícola envolvente, que se reconstituiu.



Fotos 2 – Intervenção POLIS – Parque da CERCA (antes e depois)

Os trabalhos efetuados na linha de água e espaços envolventes permitiram reabilitar áreas associadas a este espaço canal estimadas em 1,6ha.



Fotos 3 – Intervenção POLIS – ligação Parque Mártires Colonialismo ao Parque Ribeira das Bernardas (antes e depois)

O investimento associado à execução do Programa POLIS resultou num montante final de 8 038 128,00 €.

Os espaços da cidade que foram alvo de intervenção encontravam-se ambiental e socialmente degradados – a sua utilização era feita por estratos sociais marginais – pelo que a sua reabilitação, tornando-os disponíveis e apetecíveis para a utilização e usufruto da generalidade da população (residente e turística) se traduziu numa conquista significativa e no incremento dos padrões de qualidade de vida. As áreas afetadas a estas intervenções apresentam dimensões consideráveis no contexto do aglomerado urbano da Marinha Grande e a sua requalificação e integração na estrutura pedonal e ambiental, tendo sido baseada em critérios qualitativos, traduz-se numa mais-valia para a vivência urbana e foi facilmente interiorizada e adotada por residentes e visitantes.



Fotos 4 – Intervenção POLIS – Parque Ribeira das Bernardas (antes e depois)

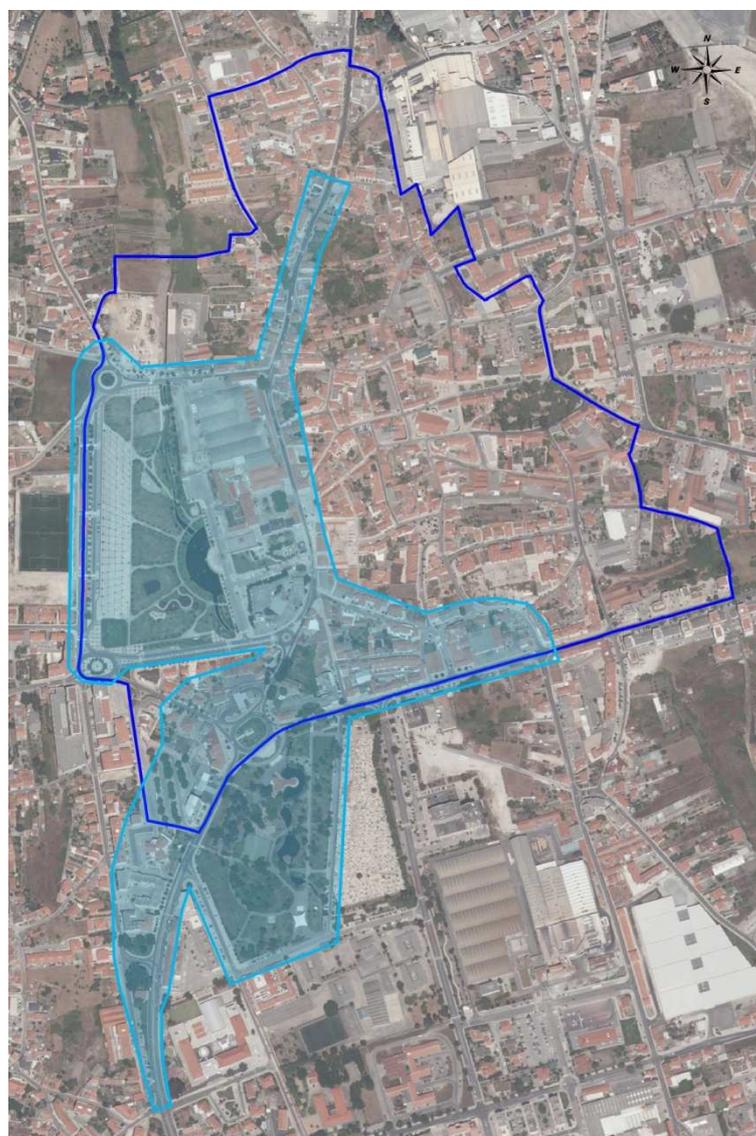
A estrutura pedonal e ciclável da cidade assumiu-se como estruturante, através do reforço das estruturas vocacionadas para o peão, proporcionando melhores condições de circulação e acesso a quem a utiliza, com ganho de área associada próxima de 1 ha.

Para além dos princípios que se encontram na base de todas as propostas elaboradas podemos, igualmente, referir o facto destas intervenções se terem traduzido:

- Na redução dos fluxos de circulação viária no centro da cidade, com a sua transferência para percursos periféricos;
- Na criação de bolsas de estacionamento público significativas, promovendo a organização e disciplina do espaço público;
- No aumento de zonas exclusivamente pedonais e de utilização mista – pedonal e ciclável;
- Na melhoria dos percursos existentes, promovendo o conforto urbano;
- Na criação de espaços públicos de estadia e na requalificação dos espaços existentes.

### I.3.3.3. REDE NACIONAL DE CIDADES E VILAS COM MOBILIDADE PARA TODOS (2003-2006)

Uma cidade democrática é também uma cidade acessível a todos!



Por isso a Marinha Grande aderiu em 2003, por ocasião do Ano Europeu das Pessoas com Deficiência e sob proposta da Associação Portuguesa de Planeadores do Território, à Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos. Para atingir uma meta de desenvolvimento sustentável, não se pode exigir, de modo repentino, uma total transformação da cidade e dos seus atores, mas é imperativo que o trabalho de conversão de espaços seja feito de forma programada e planeada.

#### LEGENDA

-  Limite da Área do Centro Tradicional
-  Limite da área de Reabilitação urbana do Centro da Marinha Grande

Figura 8 - Área de intervenção do Plano Intervenção Acessibilidades

Com base nos princípios específicos estabelecidos no Plano de Mobilidade da Marinha Grande foram executadas algumas intervenções pontuais que visam mostrar que, com pequenas alterações ao nível da execução dos passeios, do alinhamento do material arbóreo e da adoção de regras simples para colocação de sinalética ou mobiliário urbano, podemos melhorar exponencialmente as condições de circulação das pessoas na cidade, que se quer construída para todos, sejam ou não

portadores de alguma limitação à sua mobilidade, de caráter temporário (pessoas que transportam um carrinho de bebê, canadianas...) ou definitivo (caso de deficientes motores, invisuais, idosos...).



Fotos 5 – Intervenções para promoção de um território com mobilidade para todos (antes e depois)

#### I.3.3.4. PARCERIAS PARA A REGENERAÇÃO URBANA (2007-2014)

O instrumento de política «Parcerias para a Regeneração Urbana», é um dos 3 vetores de intervenção da Política de Cidades POLIS XXI, enquadrado financeiramente nos programas operacionais do QREN 2007-2013, que visa apoiar ações dirigidas à revitalização integrada de espaços intraurbanos, tendo como suporte uma estrutura de parceria local alargada (município, serviços desconcentrados da administração central, ONG, empresas, etc.).

Privilegiam-se, neste eixo, operações integradas de requalificação e reinserção urbanas, em detrimento de projetos dispersos. Contam-se entre elas intervenções em zonas de excelência (centros históricos, espaços públicos, zonas valiosas do ponto de vista ambiental, patrimonial ou paisagístico), em zonas críticas (periferias ou áreas degradadas ou desordenadas social ou fisicamente), assim como a recuperação e qualificação ambiental, a refuncionalização de edifícios ou áreas urbanas ou, ainda, a criação de novas centralidades.

A conjugação das dimensões ambiental, física, económica e social da estruturação urbana, por um lado, e a mobilização de vários atores (públicos e privados) através do estabelecimento de parcerias, por outro, são duas características essenciais e diferenciadoras desta área de intervenção.

No caso da Marinha Grande o programa de ação definido, e presentemente em execução, privilegiou a refuncionalização da área do centro tradicional, através da requalificação dos edifícios que constituem o património Stephens. A requalificação do antigo teatro Stephens, agora designado Casa da Cultura Teatro Stephens, e a sua articulação funcional com o Museu do Vidro, serviços educativos e Galeria Municipal, permite completar a requalificação iniciada em 1998 com a criação do Museu do Vidro.



Fotos 6 – Parcerias para a regeneração Urbana – Intervenção Casa da Cultura Teatro Stephens (antes e depois)

Complementada com a requalificação do Jardim Central, em redor do qual se desenvolve este património edificado, e pela intervenção feita pelo parceiro Escola Profissional e Artística da Marinha Grande no edifício onde se encontra instalada, este conjunto apresenta, pela primeira, coerência funcional, articulação e complementaridade entre os diversos espaços e usos, resultando como, polo de atração para diferentes públicos-alvo. A convergência de valências culturais, de ensino, lúdicas, turísticas e de investigação terá uma importância alargada na dinamização e atratividade do centro tradicional.



Fotos 7 – Parcerias para a regeneração Urbana – Intervenção Jardim Stephens (antes e depois)

Outra intervenção estruturante para o sucesso da reabilitada urbana do centro tradicional é a reconversão do edifício da Resinagem. Com este projeto e as suas diversas valências (comércio, serviços e cultura) nomeadamente, “Front Office” da Câmara Municipal (Gabinete de Apoio ao Município), Núcleo de Arte Contemporânea, Coleção Visitável do Futuro Museu dos Moldes e praça exterior, pretende-se dinamizar não só o edifício em si mesmo (devoluto desde o encerramento pela ASAE do mercado municipal que aí funcionava), mas o espaço envolvente, sobretudo no que respeita ao comércio tradicional.



Fotos 8 – Parcerias para a regeneração Urbana – Intervenção Fábrica da Resinagem (antes e depois)

Também faz parte da parceria, envolvimento da ACIMG em todas as ações que visem promover a informação e sensibilização dos proprietários e arrendatários que fazem do Centro Tradicional o seu ponto de negócio. Por seu turno esta Associação colabora na elaboração do plano estratégico, nomeadamente através do fornecimento de dados sistematizados relativos aos seus associados e coordena com o Município eventuais oportunidades comerciais, fomentando o aparecimento de novas atividades económicas (através de aconselhamento e promoção da ocupação de espaços devolutos e apoio técnico aos associados).



Figura 7 - Ações das Parcerias para a Regeneração Urbana

LEGENDA

-  Limite da área de Reabilitação urbana do Centro da Marinha Grande
  
- 1** Requalificação Património Stephens Fase 1
- 2** Requalificação Património Stephens Fase 2
- 3** Reabilitação da Fábrica da Resinaçem
- 4** Requalificação das Instalações da EPAMG
- 5** Requalificação Urbana da J. Ferreira Custódio
- 6** Requalificação do Auditório do S.O.M.



Figura 8 – Parcerias para a Regeneração Urbana - Intervenção no espaço da J. Ferreira Custódio (criação de um parque de estacionamento público)

### 1.3.3.5. OUTRAS INTERVENÇÕES (2014)

antes



depois



Figura 9 – Intervenção no Jardim Luís de Camões

### I.3

## DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL

A caracterização inicial da área delimitada como ARU do Centro da Marinha Grande assentou no diagnóstico anteriormente efetuado no âmbito do Plano de Urbanização de Salvaguarda do Centro Tradicional da Marinha Grande, enquanto unidade operativa de planeamento e gestão, que tinha entre outros, o objetivo de contrariar a desertificação do espaço urbano, promover a habitação como uso predominante do solo e condicionar os outros usos à sua compatibilidade com aquela.

Tendo como ponto de partida este diagnóstico, que teve como objetivo a caracterização do estado de conservação dos edifícios aí inseridos e a sua identificação como de intervenção prioritária ou urgente, os que, à época, se encontravam em estado de degradação acentuada ou em ruínas, procedeu-se a uma atualização desses elementos, aplicando-se esta metodologia a toda a área agora delimitada para a ARU do centro da Marinha Grande.

A metodologia adotada para realização desta caracterização, teve por base a necessidade de dividir a área em 10 zonas e a subdivisão de cada zona em quarteirões, num total de 52 Quarteirões (planta no anexo 4).

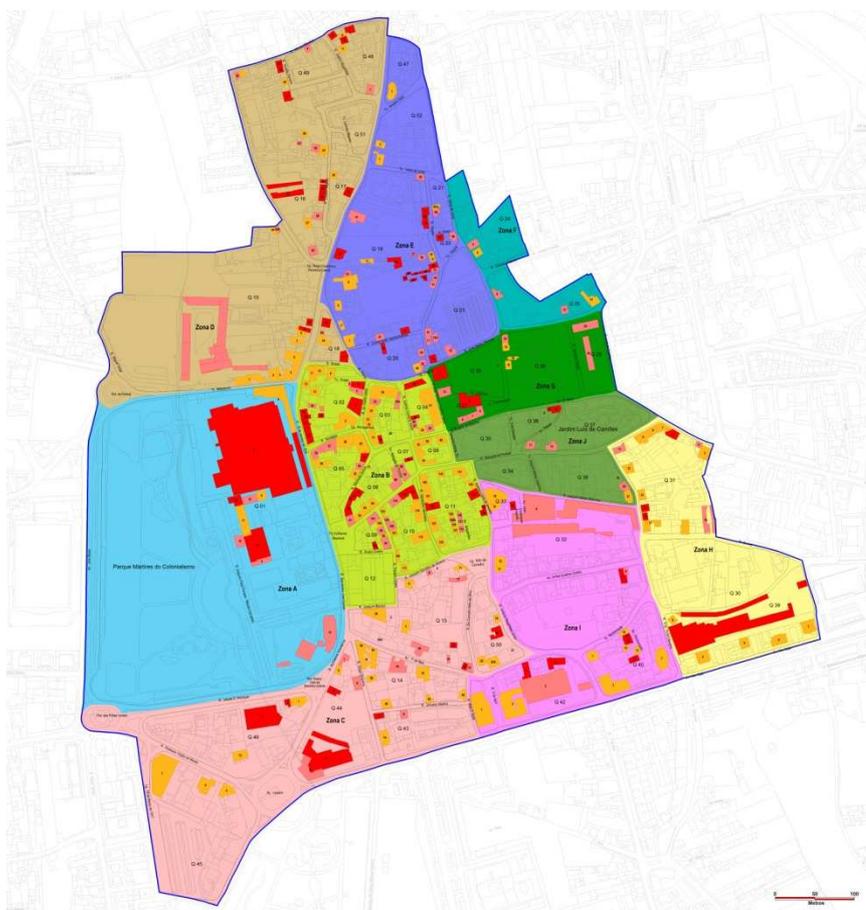


Figura 10 – Área de Reabilitação Urbana do centro da Marinha Grande – Delimitação das zonas e quarteirões

Dos 586 imóveis que constituem o universo total de imóveis, foram inventariados 294 imóveis, aos quais se impõe intervenção de reabilitação, caracterizados em três categorias:

- estado de conservação MAU (129)
- estado de conservação PÉSSIMO (85)
- estado de conservação em RUÍNA (80)

Importa desde já ressaltar que o estado de conservação atribuído teve somente por base a visualização exterior do edifício e as patologias presentes, não tendo sido possível, nem assegurada, a entrada no interior desses edifícios para verificação e complemento da informação para definição do estado de conservação.

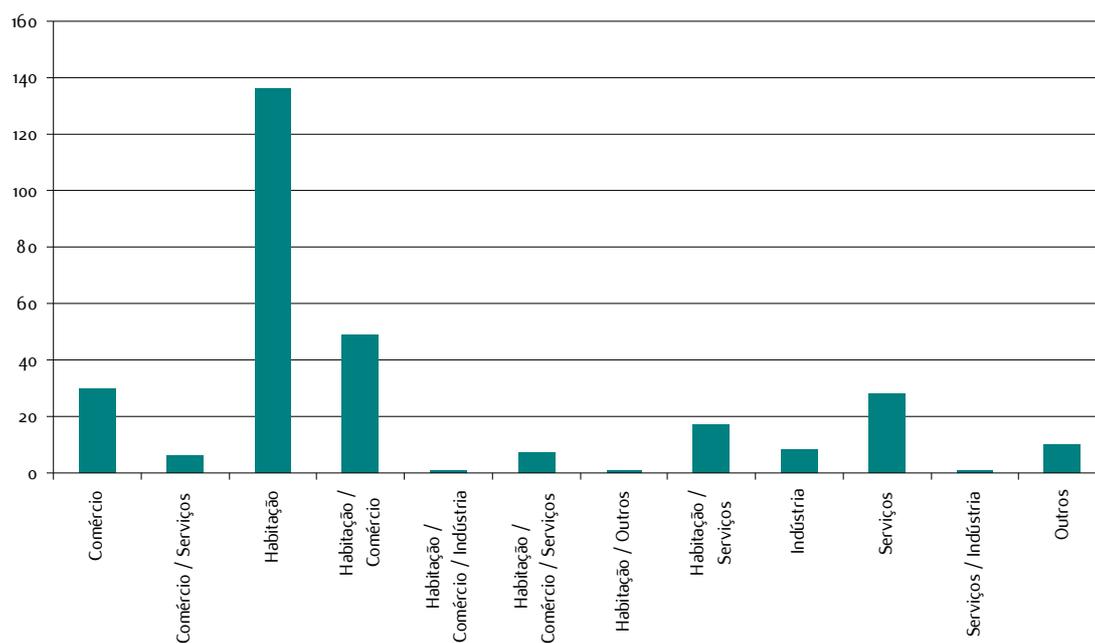
As categorias atribuídas – estado de conservação MAU, PÉSSIMO ou em RUÍNA, seguiram sempre a mesma metodologia e checklist de fatores e de patologias presentes que, depois de preenchida, resultou na atribuição de um determinado estado de conservação (planta anexo 5).

Deste modo, resultou:

- Estado de conservação MAU – foi atribuída esta classificação de estado de conservação a todos os imóveis que apresentam as seguintes patologias: pinturas degradadas, rebocos danificados, janelas degradadas;
- Estado de conservação PÉSSIMO – foi atribuída esta classificação de estado de conservação a todos os imóveis que apresentam as seguintes patologias: coberturas em fibrocimento; coberturas danificadas que permitem infiltrações; problemas estruturais e janelas em muito mau estado;
- Estado de conservação em RUÍNA – foi atribuída esta classificação de estado de conservação a todos os imóveis que apresentam as seguintes patologias: coberturas em ruína (parte já terá ruído); janelas emparedadas ou em ruína; paredes a cair; imóveis cujo estado geral se encontra totalmente degradado.

Dos 294 imóveis cujo estado de conservação impõe, desde já, uma intervenção é possível proceder a uma análise do uso atual do edifício, distribuindo-se este de acordo com o seguinte quadro:

USOS	N.º Imóveis
Comércio	30
Comércio / Serviços	6
Habitação	136
Habitação / Comércio	49
Habitação / Comércio / Indústria	1
Habitação / Comércio / Serviços	7
Habitação / Outros	1
Habitação / Serviços	17
Indústria	8
Serviços	28
Serviços / Indústria	1
Outros	10
Total	294



Numa análise ao quadro e gráfico anteriores é possível constatar que a maioria dos imóveis cujo estado de conservação é “mau”, “péssimo” ou “em ruína” estado de conservação se encontra afeta ao uso habitacional (136 imóveis). Destaca-se igualmente, o número de imóveis cujo uso é habitacional e comercial com 49 edifícios e os edifícios destinados exclusivamente a comércio com 30 imóveis.

## II PARTE

---

### ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

---

Como já foi referido, a definição da presente Área de Reabilitação Urbana do centro da Marinha Grande engloba a área central da Marinha Grande, incluindo a área anteriormente definida como Centro Tradicional e áreas adjacentes, com potencial de atratividade económica e social, face à localização de monumentos relevantes, equipamentos e serviços.

Analisando a organização urbana da Marinha Grande é possível constatar que o “centro tradicional”, independentemente do seu valor patrimonial e cultural, com o natural desenvolvimento da cidade perdeu o seu carácter central e deixou de ser a principal área de fixação da população.

Num momento de decréscimo da atividade construtiva, em que a oferta imobiliária excede a procura e os municípios são obrigados a lidar com as consequências do recente crescimento disperso da habitação e das infraestruturas associadas, a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar a cidade como espaço privilegiado de ocupação e congregação social promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado e invertendo um ciclo de esvaziamento populacional e de segregação urbana.

A presente proposta de delimitação da ARU visa o futuro estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente, de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, através do compromisso de definição de uma Operação de Reabilitação Urbana e criando, à partida, um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

O RJRU, ao definir que a ARU pode compreender “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção” e “áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”, vai de encontro a um novo paradigma de urbanismo, que substitui o ímpeto de expansão pela contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação, ou mesmo de renovação, é uma forma de promover a consolidação e a ocupação do tecido já edificado e dos espaços expectantes dentro da cidade.

Ao dotar as estruturas existentes de condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fatores de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados constituindo-os como uma opção viável e desejável em relação às novas construções, edificadas fora do perímetro urbano.

Na sequência do exposto, a delimitação da Área de Reabilitação urbana do centro da Marinha Grande, tem os seguintes **Objetivos Gerais**:

- a) Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana;
- b) Integrar e sustentar a futura Estratégia de Reabilitação Urbana na política de desenvolvimento territorial da cidade e do concelho da Marinha Grande, nomeadamente nas opções de ordenamento contidas em sede de revisão do Plano Diretor Municipal (cuja deliberação de dar início ao processo de revisão foi tomada em reunião de câmara de 10 de janeiro de 2013) ;
- c) Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa da ARU, promovendo a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Facilitar o surgimento de uma nova geração de promotores, que reabilitem e coloquem no mercado de arrendamento o edificado reabilitado;
- e) Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego.

## **II.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

A delimitação da ARU permite, de imediato, e tal como referido no ponto 3 deste documento, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, enquanto possíveis investidores, mecanismos que incentivem a manutenção e a construção de um espaço qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

Tendo consciência que a concretização da reabilitação urbana não é, nem poderá ser, responsabilidade única das entidades públicas recaí, contudo, sobre a sua alçada o estabelecimento de diretrizes orientadoras do investimento dos diferentes agentes, tanto privados como públicos, com o objetivo de garantir uma ação concertada e eficaz na recuperação do espaço urbano e na melhoria da qualidade de vida dos seus utilizadores.

Considerando as características deste território, e a adoção de uma ORU simples, que será aprovada posteriormente, através de uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado, a presente proposta prevê que a concretização dos objetivos gerais anteriormente referidos seja implementada, segundo os seguintes **Objetivos Estratégicos**:

**1. Fomentar a reabilitação do edificado degradado e devoluto com a promoção da coesão social e rejuvenescimento da população residente:**

- a) Agilizar a instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;
- b) Introduzir diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem;
- c) Criar um Manual de Apoio, orientador da reabilitação de edifícios;
- d) Fomentar a reabilitação de edificado degradado ou devoluto;
- e) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

**2. Valorização da identidade cultural como forma de afirmação urbana, garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado:**

- a) Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- b) Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes.

**3. Promoção e atração de funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos no centro:**

Privilegiar a instalação de serviços e de comércios de carácter criativo (“indústrias criativas”);

**5. Implementação de medidas fiscais especiais:**

Promover o acesso a apoios e a benefícios fiscais de âmbito municipal (IMI e IMT) e nacional (IRS, IRC e IVA) para obras executadas, nos termos da estratégia de reabilitação urbana;

PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA  
ÁREA ABRANGIDA

---

# QUADRO DE BENEFICIOS FISCAIS

---

### III PARTE

---

## QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

---

### III.1

#### **Quadro de benefícios fiscais associado ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT)**

A delimitação da ARU permite o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos por esta, quando objeto de ações de reabilitação, iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do número 20 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com a redação dada pela Lei nº83-C/2013, de 31 de dezembro, sem prejuízo da adaptação a novos regimes fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão deste documento.

Os benefícios fiscais que se elencam dizem respeito, aos imóveis localizados na “Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande.

#### 1 - ISENÇÕES DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)

- a. Isenção de IMI, dos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (nº 7 do artigo 71º do EBF, na sua atual redação);
- b. Isenção de IMT, nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (nº 8 do artigo 71º do EBF).

#### 2 - ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para efeitos de acesso aos mencionados benefícios fiscais, as ações de reabilitação em imóveis localizados na ARU constituem *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel,*

*pele menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.*” – Alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF.

Assim, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com a alínea c) do número 22 do já citado artigo 71º, o estado de conservação de um edifício ou da habitação é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do 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:

Níveis	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A aplicação dos incentivos fiscais 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 pela Câmara Municipal (n.º 23 do artigo 71º do EBF).

A avaliação do estado de conservação tem como objetivo verificar se as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial (n.º 22 do artigo 71º do EBF).

# PRÓXIMOS PASSOS

---

## **Constituição da Operação de Reabilitação Urbana**

A cada Área de Reabilitação Urbana corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana. Ao optar pela aprovação da delimitação da ARU desfasada em relação à ORU (ação consubstanciada no n.º 3 do artigo 7.º do RJRU), o município da Marinha Grande fica comprometido a proceder à sua elaboração e aprovação no prazo de 3 anos, sob pena da caducidade da presente delimitação e efeitos decorrentes, nos termos do artigo 15.º do RJRU.

Uma ORU consiste num conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área, sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º do RJRU).

No presente caso, a operação de reabilitação urbana a desenvolver através de instrumento próprio, será de acordo com a deliberação de câmara de 06 de março de 2014 uma operação de reabilitação urbana simples, dirigida essencialmente à reabilitação do edificado.

Considerando as opções estratégicas anteriormente elencadas, bem como as características específicas e a avaliação do estado geral de conservação do edificado abrangida na ARU do centro, e de acordo com a deliberação tomada em reunião de câmara de 06 março 2014, será através de uma operação de reabilitação urbana simples.

Esta opção decorre, em grande medida, da constatação do trabalho de reabilitação já realizado em diversos edifícios públicos e privados, bem como os avultados investimentos na requalificação de espaços públicos realizados na última década pela Câmara Municipal. Este trabalho, de há vários anos, tornou possível o desenvolvimento e conclusão de muitas intervenções no domínio da reabilitação urbana, evidenciando-se, neste momento, como prioritária a reabilitação do edificado.

A operação de reabilitação urbana simples, ou seja, “dirigindo -se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (art.º 8.º do RJRU) não obsta a que se atinjam resultados de atuação mais alargados e integradores, por cumulação com componentes do tecido urbano já reabilitado (infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, etc.).

O conteúdo do instrumento de programação da área de reabilitação urbana, no caso de uma operação de reabilitação simples intitula-se estratégia de reabilitação urbana, está elencado no

artigo 30.º do RJRU a qual deverá tratar entre outras matérias “a) *Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;* b) *Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;* c) *Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;* d) *Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;* e) *Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;* f) *Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto -lei;* g) *Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados e* h) *Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.”*

Uma ORU aprovada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na Estratégia de Reabilitação Urbana com possibilidade de prorrogação, no máximo de 15 anos a contar da data da referida aprovação.

# BIBLIOGRAFIA

---

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia; “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado”; Almedina, Coimbra, 2011;

ROSSA, Walter; “A urbe e o traço - Uma década de Estudos sobre o Urbanismo Português”; Almedina, Coimbra, 2002;

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

# ANEXOS

---

# ANEXO 1

Deliberação “Necessidade de promover a Reabilitação Urbana no Centro da Marinha Grande”  
tomada em Reunião de Câmara de 06 março 2014

## ANEXO 2

Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande

Escala 1/2000

## ANEXO 3

Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande com  
identificação dos edifícios relevantes

Escala 1/2000

# ANEXO 4

Planta com identificação das Zonas e Quarteirões definidos na  
Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande

## ANEXO 5

Planta Estado de conservação dos 305 edifícios inventariados a necessitar de intervenção inseridos  
na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Marinha Grande

Escala 1/2000