



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE

Granja do Ulmeiro



Câmara Municipal de **SOURE**

dezembro de 2023

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

1.	Introdução	2
1.1	Enquadramento	2
1.2	Definições e Procedimentos	2
2.	Enquadramento	3
2.1	No Território	3
2.2	Na História	5
3.	Caracterização	6
3.1	Demografia	6
3.2	Morfologia Urbana	8
4.	ARU de Granja do Ulmeiro	10
4.1	Apresentação da Proposta de Delimitação	10
4.2	Critérios de Delimitação	11
4.3	Objetivos Estratégicos	12
5.	Quadro dos Benefícios Fiscais	12
	Anexos	

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

A reabilitação urbana apresenta-se hoje, como uma componente indispensável da política das cidades e dos lugares, tendo em conta a degradação progressiva do edificado, relativamente às condições de habitabilidade, salubridade e segurança, associada ao envelhecimento e abandono gradual dos seus residentes, contribuindo assim, para a sua desertificação.

Considerado elemento chave de competitividade, a reabilitação urbana, como processo de transformação do espaço urbano, tem sido uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Soure.

A nova delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Granja do Ulmeiro, integra-se num conjunto de diferentes iniciativas que a Câmara Municipal promoveu nos últimos tempos sob a temática da regeneração urbana, destacando-se, o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Soure, a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Parte do Centro Histórico de Soure e a revisão do Plano Diretor Municipal.

A presente proposta, que consiste numa nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado de Granja do Ulmeiro, enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- a) Memória Justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

1.2 Definições e Procedimentos

O RJRU define área de reabilitação urbana, como 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

Concretamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma operação de reabilitação urbana que integra investimentos públicos e privados.

2. ENQUADRAMENTO

2.1 No Território

O concelho de Soure localiza-se na Região Centro do País (NUT II) e na Região de Coimbra (NUT III) e pertence à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

O Município faz fronteira com os concelhos de Montemor-o-Velho a Norte, Pombal e Ansião a Sul, Condeixa-a-Nova e Penela a Nascente, e Figueira da Foz a Oeste. Totaliza uma área de 265,1Km²⁽¹⁾ e tem uma população residente de 17 261 habitantes⁽²⁾.

Após a reformulação administrativa de 2013 passou a compreender dez freguesias: União das Freguesias de Gesteira e Brunhós, União das Freguesias de Degraças e Pombalinho, Alfarelos, Figueiró do Campo, Granja do Ulmeiro, Samuel, Soure, Tapéus, Vila Nova de Anços e Vinha da Rainha.

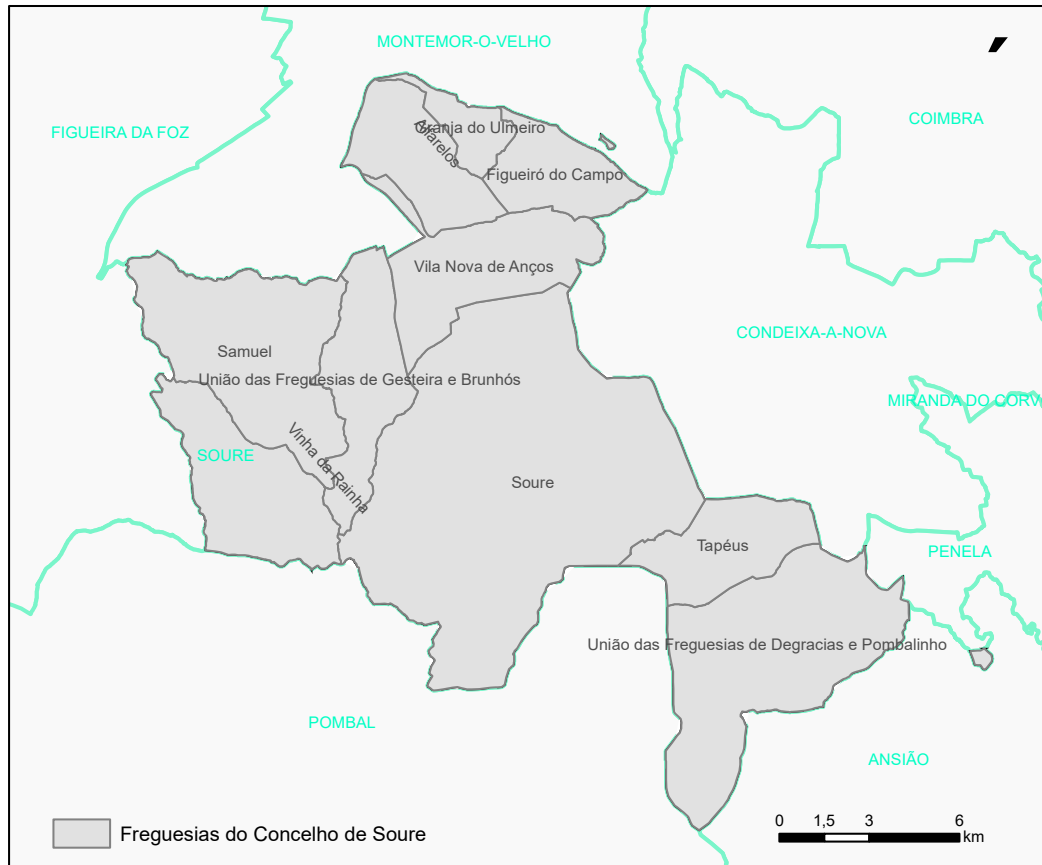


Figura 1 - Freguesias do concelho de Soure - Fonte: CMS, 2018; CAOP 2017.

(1) cm-soure.pt/concelho.html

(2) pordata.pt/municípios

O Concelho é atravessado por uma via fundamental a nível nacional - o IC2. É através desta via que se faz a ligação à Zona Serrana que integra a sub-região de Sicó – freguesia de Tapéus e União das freguesias de Degracias e Pombalinho. As estradas nacionais e municipais cruzam-se com caminhos municipais que garantem a ligação entre os cerca de duzentos lugares das dez freguesias do concelho. A rede viária local possui uma estrutura radial com centro na sede do Concelho - Soure.

No que concerne à Rede Ferroviária Nacional, o concelho é atravessado por três eixos importantes: Linha do Norte - que serve as freguesias de Soure, Vila Nova de Anços, Alfarelos e Granja do Ulmeiro; Ramal de Alfarelos - troço que une as estações de Alfarelos, na Linha do Norte e Bifurcação de Lares, na Linha do Oeste, que serve as freguesias de Alfarelos, Granja do Ulmeiro e Samuel, na localidade de Moinho de Almojarife; e Linha do Oeste - que serve a freguesia de Samuel, nas localidades de Moinho de Almojarife e Amieira, embora a estação ferroviária desta última localidade se encontre actualmente encerrada.

A freguesia da Granja do Ulmeiro encontra-se localizada no extremo Norte do concelho, na margem esquerda do rio Mondego, de cuja sede dista cerca de 14 quilómetros e ocupa uma área de aproximadamente 5,05 km², estendendo-se pelas povoações de Alagoas, Casal dos Galegos, Gabrielos, Granja do Ulmeiro, Outeiro de Gabrielos e Painça de Cima.

2.2 Na História

O topónimo Granja do Ulmeiro está ligado à existência de uma área de terra designada por Granja (terra de cultivo, designação para quinta) e à existência de vegetação florestal onde o ulmeiro se desenvolvia de forma significativa devido à abundância de água proveniente do rio Mondego e seus afluentes, ficando o local, correspondente à freguesia, conhecido como Granja do Ulmeiro.

O primeiro vestígio de ocupação humana localiza-se no atual adro da Igreja Matriz, onde nos finais do século XIX, o arqueólogo Santos Rocha encontrou fragmentos de vasos, telhas e material da época romana, assim como sepulturas e esqueletos da época medieval.

A Granja do Ulmeiro pertenceu à Ordem de Cristo, formando a Comenda de São Gabriel do Ulmeiro, tendo o Infante Dom Henrique mandado lá erguer uma ermida em honra de São Gabriel, no século XV. Esta construção com grandes reformas nos séculos XVII e XVIII, conforme se vê nas datas deixadas no edifício, encontra-se atualmente muito descaracterizada. No seu interior encontramos altares laterais em pedra e o altar central em talha dourada do séc. XVIII. Hoje, é Igreja Matriz e tem como patrono S. Gabriel Arcanjo.

Do património religioso desta freguesia, destaca-se ainda, a Capela de Nossa Senhora da Vida (século XVII), que apresenta, ainda, um nicho retabular, em talha, da época de origem.

Esta capela e o local da sua construção tem, popularmente, a sua origem numa lenda que conta que, em tempos recuados, quando a Granja do Ulmeiro era um local onde os ulmeiros eram a árvore predominante, existiu uma laranjeira que, ao ser cortada insistentemente pelo seu proprietário, medrava de novo com um vigor impressionante. Por ter sido cortada várias vezes e sem sucesso, um dia o seu proprietário resolveu moldar, no tronco já cortado da laranjeira, uma imagem de Nossa Senhora ficando conhecida por Nossa Senhora da Vida.

A Granja do Ulmeiro pertenceu a vários concelhos (Montemor-o-Velho, 1516; Santo Varão, 1840; Montemor o Velho, 1879), tendo passado definitivamente para o concelho de Soure a 29 de maio de 1880.

A freguesia beneficiou da existência da linha de comboios que, a partir de 1864 passou a circular por Alfarelos, tendo sido inaugurada a Estação desta localidade em 1890.

De referir ainda, para além da existência do centro escolar (ensino pré-escolar e do 1º ciclo), a existência do Instituto Pedro Hispano (instituição de ensino com ensino dos 2º e 3º ciclos e secundário), trouxe um significativo dinamismo à localidade da Granja do Ulmeiro através de população jovem e ativa, assim como nova fixação populacional ligada às profissões de carácter educacional.

3. CARACTERIZAÇÃO

3.1 Demografia

Nos últimos períodos intercensitários (1981-2021), a população do concelho de Soure registou uma variação demográfica negativa de -15,4%. Em termos absolutos, o concelho perdeu um total de 5 309 habitantes, sendo que, a freguesia de Granja do Ulmeiro, no mesmo período, perdeu 43 habitantes⁽³⁾.

Ano	Concelho de Soure	Freguesia de Granja do Ulmeiro
1981	22 570	1 742
1991	21 704	1 662
2001	20 940	1 669
2011	19 245	1 866
2021	17 261	1 699

Tabela 1 – População residente no concelho de Soure e na Freguesia de Granja do Ulmeiro, 1981/2021

⁽³⁾ INE, Censos

Entre 1981 e 1991, as taxas de variação concelhia desceram -3,8%. Apenas as freguesias de Soure e Alfarelos apresentam valores de crescimento populacional. Por outro lado, os maiores decréscimos populacionais ocorreram nas freguesias de Degracias e Pombalinho (-16,1%) e na freguesia de Vila Nova de Anços (-15,0%).

Entre 1991 e 2001, assinala-se uma diminuição de 3,5% da população do concelho, que se fez sentir com maior expressão nas freguesias de Pombalinho (-19%), Alfarelos (-9,6%) e Samuel (-9,5%). As freguesias com taxas demográficas positivas, mas que não alcançaram um ponto percentual, foram a sede de concelho (0,7%), Tapéus (0,4%) e Granja do Ulmeiro (0,4%).

Entre 2001 e 2011, regista-se um decréscimo demográfico continuado (-8,1%). A nível das freguesias, esta diminuição assume grande expressão em Tapéus e Pombalinho (-24,4%), sendo estas, pertencentes à Zona de Serra e, como tal, mais suscetíveis a estes fenómenos, e a freguesia Vila Nova de Anços onde as taxas demográficas negativas superam os 15%. O único aumento demográfico verificado neste período, ocorreu na freguesia de Granja do Ulmeiro (11,8%), que muito se deve à existência da estação ferroviária de Alfarelos – Granja do Ulmeiro, que torna próximos desta freguesia, os centros urbanos de Coimbra e Figueira da Foz, e também, a existência de um parque habitacional com preços mais competitivos que os daquelas cidades.

Quanto à estrutura etária, em 2011, verifica-se um envelhecimento da população, uma vez que o peso relativo de idosos (28%) é superior ao dos jovens (21%), sendo que, o grupo etário com maior peso na população residente é o dos adultos (52%).

À escala da freguesia, entre 2001 e 2011, registou-se um decréscimo da população entre os 0 e os 14 anos, em todas as freguesias do concelho, com exceção de Granja do Ulmeiro que registou um aumento de 21,4%.

A população idosa, com 65 e mais anos, cresceu neste período censitário. A freguesia de Figueiró do Campo apresenta o maior acréscimo populacional, com taxa de variação de 15,6%. Importa salientar que a freguesia de Granja do Ulmeiro, relativamente à faixa etária entre os 0 e 14 anos aumentou neste período, elevando o número de residentes para - 272, o que faz com que esta freguesia seja tendencialmente mais “jovem” comparativamente às restantes.

Entre 2011 e 2021, isto é, no último período intercensitário, assiste-se mais uma vez a um decréscimo demográfico, cujos valores situam-se agora nos -10,3%, com a particularidade de todas as freguesias diminuírem o seu índice demográfico, com principal relevância para os grupos etários entre os 0 e 14 anos e entre os 15 e 64 anos, sendo que, os maiores decréscimos populacionais registam-se na União de freguesias de Gesteira e Brunhós (-17,34%), na União de freguesias de Degracias e Pombalinho (-16,75%) e Figueiró do Campo (-14,54%) e o menor na freguesia de Tapéus (-3,56%).

Relativamente à estrutura etária, no que se refere aos grupos etários entre os 0 e 14 anos e entre os 15 e 64 anos, verifica-se, tal como foi referido atrás, uma diminuição global do índice demográfico, sendo que, quanto ao primeiro grupo etário, o maior decréscimo populacional ocorre nas freguesias de Samuel (-57,44%), Vila Nova de Anços (-27,87%) e Figueiró do Campo (-27,61%). Apesar de descida considerável, (-20,23%), a freguesia de Granja do Ulmeiro conserva ainda assim, o epíteto de freguesia tendencialmente mais “jovem”, designação atribuída aquando do último período censitário, uma vez que tem o maior número de residentes neste grupo etário.

Já quanto ao segundo grupo etário, o maior decréscimo populacional ocorre na União de freguesias de Gesteira e Brunhós (-26,43%), nas freguesias de Vila Nova de Anços (-22,85%) e Vinha da Rainha (-20,90%).

No tocante à população idosa, entre os 65 ou mais anos, fazendo o paralelo com o período anterior de 2001 a 2011, em que os índices de população idosa cresceu, no último período intercensitário, verifica-se em algumas freguesias uma descida da taxa de idosos. Assim, aquelas que apresentam maior decréscimo populacional são as freguesias de Tapéus (-40,10%) e União de freguesias de Degracias e Pombalinho (-9,12%). Ao invés, as que apresentam maior aumento da taxa de população idosa, são as freguesias de Samuel (10,99%) e Vinha da Rainha (6,00%).

No computo geral, poder-se-á dizer que se exceptuarmos a freguesia de Soure, a freguesia de Granja do Ulmeiro é a que apresenta maior índice de residentes nos dois primeiros grupos etários - 217 e 1075 respectivamente, e a freguesia da Vinha da Rainha é agora aquela que apresenta o maior número de residentes do terceiro grupo etário - 459. Recorde-se que no período entre 2001 e 2011, a União de freguesias de Degracias e Pombalinho, era a que tinha a maior taxa de população idosa - 482, e que, as freguesias de Granja do Ulmeiro, Figueiró do Campo e Alfarelos, são as freguesias com maior índice de residentes - 1699, 1288 e 1269, respectivamente, facto a que não será alheio a existência da estação ferroviária de Alfarelos - Granja do Ulmeiro, e a sua proximidade com aquelas freguesias, de resto, já sublinhado neste documento.

A tendência neste último período intercensitário mantém-se relativamente ao período anterior, isto é, verifica-se um envelhecimento gradual da população idosa relativamente à população mais jovem, mantendo-se o grupo etário adulto como aquele, cujo peso, é maior junto da população residente.

Grupo Etário	Concelho de Soure		Freguesia de Granja do Ulmeiro	
	2011	2021	2001	2021
0 – 14 anos	2 258	1 761	272	217
15 – 64 anos	11 601	9 722	1 195	1 075
65 ou mais anos	5 386	5 778	399	407

Tabela 2 – População por grupo etário no concelho de Soure e na Freguesia de Granja do Ulmeiro, em 2011 e 2021
Fonte: INE, Censos

3.2 Morfologia Urbana

Em termos de estrutura urbana, o aglomerado de Granja do Ulmeiro apresenta uma forma de ocupação, tipo concentrado linear, onde ao longo dos eixos viários se desenvolvem povoamentos contínuos, que apresentam um grau de consolidação bastante significativo.

O edificado é predominantemente destinado a habitação, com 1 ou 2 pisos, surgindo pontualmente edifícios destinados a habitação coletiva de 3 pisos, onde se localizam algumas funções económicas (comércio e/ou serviços). É uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo abandono e conseqüente envelhecimento, mas também pela dificuldade de comportar os custos de manutenção e reabilitação.

A rede de equipamentos existentes na Granja do Ulmeiro encontra-se, de uma maneira geral, em bom estado de conservação, não obstante existirem em alguns casos carência de manutenção. Da análise efectuada foram contabilizados 18 equipamentos distribuídos pelas seguintes valências:

Equipamentos Administrativos
Junta de Freguesia
Equipamentos Culturais
Associação da Granja do Ulmeiro – Cultura, Desporto e Recreio
Equipamentos Desportivos
Polidesportivo descoberto
Pavilhão Gimnodesportivo
Equipamentos de Ensino
Jardim de Infância da Granja do Ulmeiro
Jardim de Infância do Centro de Assistência Paroquial da Granja do Ulmeiro
Escola 1º CEB
Instituto Pedro Hispano
Equipamentos de Prevenção
4ª Secção dos Bombeiros Voluntários de Soure
Equipamentos de Recreio e Lazer
Jardim
Equipamentos Religiosos
Igreja Matriz da Granja do Ulmeiro
Capela Nossa Senhora da Vida

Capela de S. Gabriel Cemitério
Equipamentos Saúde
Centro de Saúde da Granja do Ulmeiro
Equipamentos Sociais
Centro de Assistência Paroquial da Granja do Ulmeiro
Outros
Posto CTT Praça de Táxis

Tabela 3 - Equipamentos da Granja do Ulmeiro

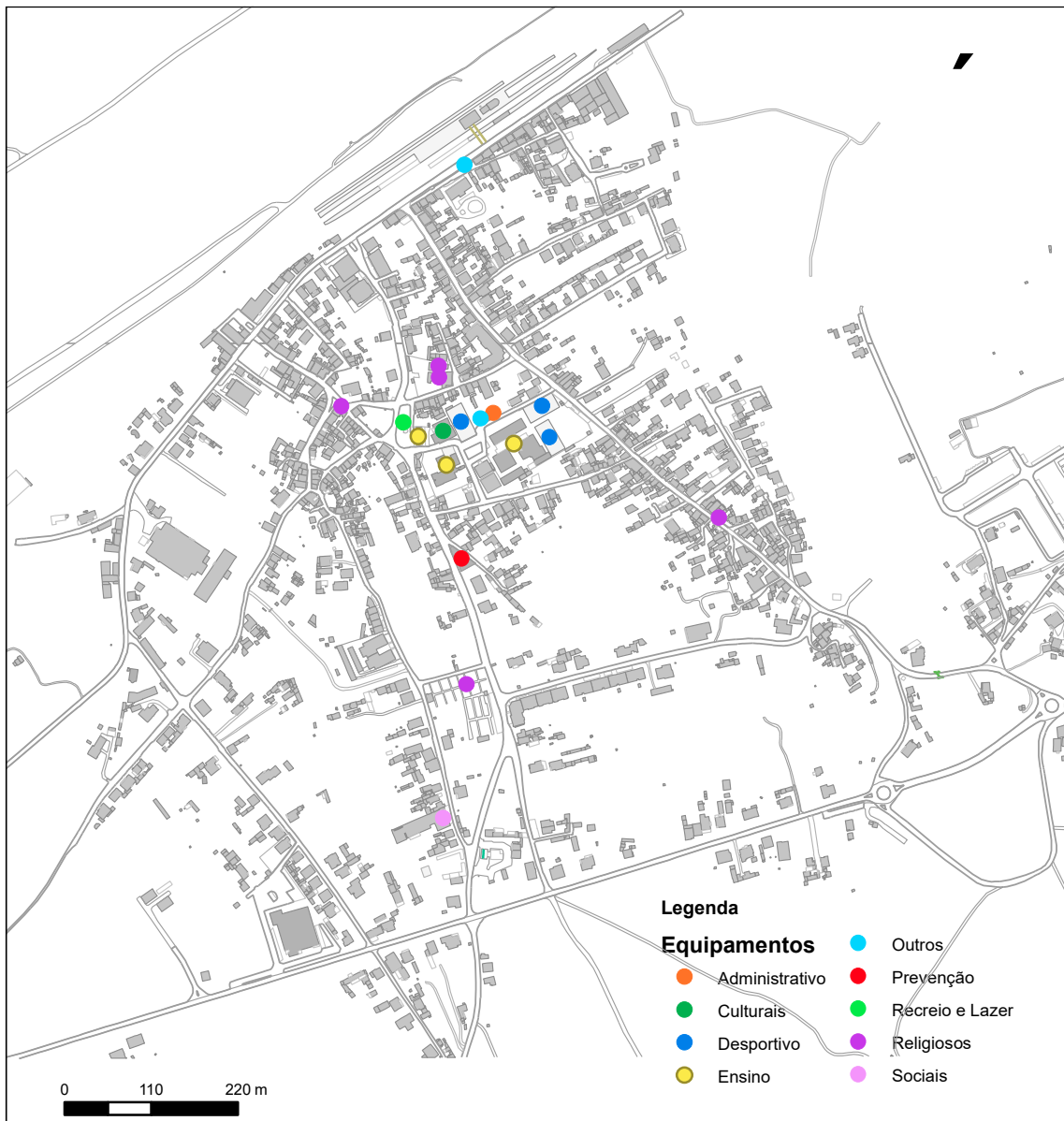


Figura 2 – Planta de Equipamentos da Granja do Ulmeiro

Ao nível do espaço público salienta-se a falta de espaços de estacionamento que provoca naturalmente um tipo de estacionamento desordenado, nomeadamente nas áreas de maior concentração de serviços. Na área envolvente à estação de caminhos-de-ferro, apesar da intervenção relativamente recente, os lugares de estacionamentos são manifestamente poucos tendo em conta que o mesmo espaço agrupa, praça de táxis, mobilidade reduzida, sendo que os restantes lugares de estacionamento estão limitados até 15 minutos, o que faz com que os utentes do comboio procurem outros espaços, dentro da localidade, para estacionar.

4. ARU de GRANJA DO ULMEIRO

4.1 Apresentação da Proposta de Nova Delimitação

A Área de Reabilitação Urbana que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 45,44 ha. É nesta área que se concentram os maiores problemas de degradação, mas também os principais equipamentos de uso colectivo, bem como as áreas mais dinâmicas da localidade da Granja do Ulmeiro.

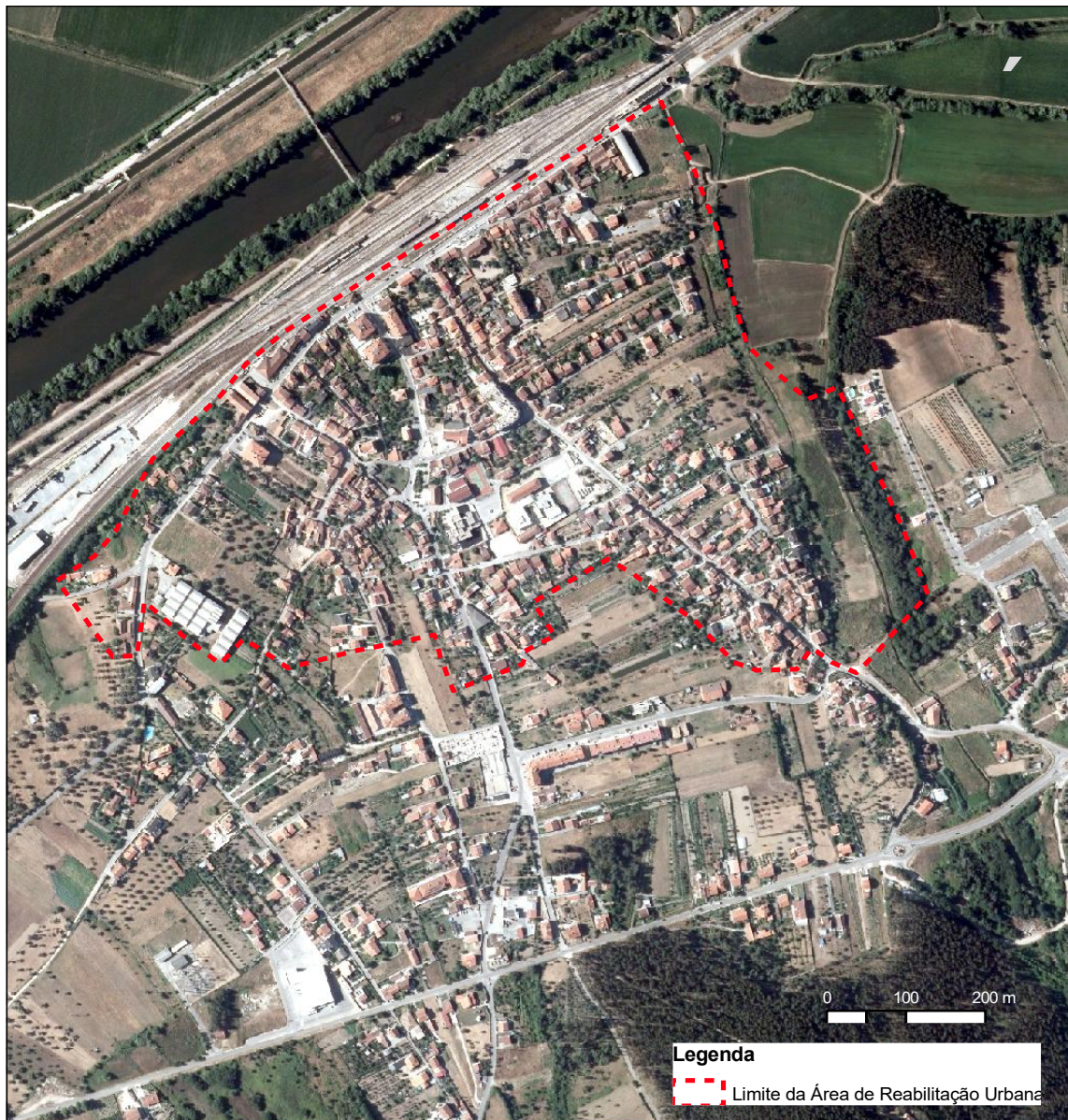


Figura 3 – Proposta de Limite da ARU da Granja do Ulmeiro

Dados Gerais:

- Área da ARU – 44,3 ha
- N.º Alojamentos – 695
- N.º Edifícios – 448
- N.º Habitantes – 1126
- N.º Alojamentos vagos – 186

4.2 Critérios de Delimitação

A Proposta de delimitação da ARU da Granja do Ulmeiro teve como base de partida a abrangência da maior parte do aglomerado da Granja do Ulmeiro, por se entender que os espaços e edifícios a necessitar de uma intervenção de reabilitação, pública e privada, se encontrarem dispersos por toda a localidade.

Para a sua fundamentação foram identificados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou desqualificação urbana que justificam a integração na ARU para efeitos de operação de reabilitação urbana. Simultaneamente foram tidos em conta um conjunto de critérios urbanísticos, morfológicos, funcionais e de dinâmica do aglomerado, de modo a preservar e qualificar o seu património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e mantendo os equipamentos de utilização pública, serviços e comércios.

4.3 Objetivos Estratégicos

Tendo em consideração as características inerentes ao território da ARU, a estratégia de intervenção, deverá ter em consideração os seguintes objetivos:

- ✓ reabilitação estrutural do património edificado em estado de ruína, mau estado de conservação ou funcionalmente desadequado para acolher funções residenciais ou terciárias;
- ✓ qualificação do espaço público e do ambiente urbano, através não só da modernização das suas infraestruturas, mas igualmente da reestruturação viária e criação de estacionamento em articulação com os transportes públicos, numa intervenção conjunta do espaço público;
- ✓ proteger e valorizar o património cultural como factor de identidade;
- ✓ promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

5. QUADRO dos BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação da ARU tem como efeito imediato o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de ações de reabilitação, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), na sua redação actual, nomeadamente:

IMI - Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMI - agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (n.º 3 do artigo 112.º do CIMI);

IMI – Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

IMT – Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMT – Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IVA - Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

Além dos benefícios fiscais referidos, será opção da Câmara disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenção das taxas municipais cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na comparticipação/disponibilização de materiais para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder.

ANEXOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Granja do Ulmeiro

MAPA 1 - ORTOFOTOMAPA

MAPA 2 - CARTOGRAFIA VETORIAL