

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### Área de Reabilitação Urbana 02 de Golegã Este



NA CAPA: Capela de São João IV

# **PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

## **Área de Reabilitação Urbana 02 de Golegã Este**

### **Câmara Municipal da Golegã**

Largo D. Manuel, 2150 Golegã

[www.cm-golega.pt](http://www.cm-golega.pt)

### **LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM**

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém

[www.leziratejosru.eu](http://www.leziratejosru.eu)

## ÍNDICE

INTRODUÇÃO .....	4
1   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU02.....	6
1.1.1 Localização .....	6
1.1.2 Enquadramento Histórico .....	9
1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia .....	10
1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município.....	13
1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	16
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO.....	19
1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários .....	21
1.3.2 Tipo de proprietário .....	22
2   LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL.....	24
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA .....	24
2.1.1 Datas aproximadas de construção .....	25
2.1.2 Número de pisos .....	27
2.1.3 Sistema construtivo.....	29
2.1.4 Classificação Patrimonial.....	31
2.1.5 Estado de conservação.....	34
2.1.7 Vazios urbanos .....	38
2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO.....	40
2.2.1 Uso dos edifícios e unidades .....	40
2.2.2 Ocupação.....	41
2.2.3 Situação contratual dos ocupantes.....	43
2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias .....	44
2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO .....	45
2.3.1 Mobiliário Urbano .....	47
2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento.....	48
2.3.3 Tipo de Pavimento .....	49
2.3.4 Estado de Conservação .....	52
2.4 CONCLUSÕES.....	55
2.4.1 Cruzamento de Dados.....	55

2.4.2	Conclusões.....	60
2.4.3	Análise SWOT .....	64
3	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	65
3.1	OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	65
3.2	DEFINIR PRIORIDADES.....	68
3.3	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU).....	70
3.3.1	Intervenção no edificado e sua extensão.....	70
3.3.2	Reabilitação Generalizada do Edificado .....	72
3.3.3	Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública .....	73
3.3.4	Acções estruturantes de Reabilitação Urbana.....	74
3.3.5	Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática .....	78
3.3.6	Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada .....	79
3.4	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU .....	81
3.5	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	81
3.5.1	Incentivos Fiscais .....	81
3.5.2	Aplicação dos Benefícios Fiscais.....	86
3.5.3	Outros Incentivos .....	88
3.5.4	Majoração para prédios urbanos degradados .....	88
3.6	PROGRAMA DE INVESTIMENTO PUBLICO.....	89
3.7	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	89
3.7.1	Sustentabilidade Financeira da ORU .....	90
3.7.2	Instrumentos de Apoio Financeiro.....	91
3.8	PRAZO DE EXECUÇÃO.....	93
3.9	ENTIDADE GESTORA.....	93
4	NOTA FINAL .....	96
5	CONCEITOS .....	97
6	INDICES.....	99
6.1	INDICE DE FIGURAS .....	99
6.2	INDICE DE PLANTAS.....	100
6.3	INDICE DE TABELAS .....	101
6.4	INDICE DE GRÁFICOS .....	102

7 | ANEXOS..... 103

## INTRODUÇÃO

A necessidade de crescimento urbano, normalmente efectuada para as zonas periféricas, em detrimento e em desequilíbrio com os centros antigos, leva ao abandono dos centros urbanos, tornando-os espaços devolutos, gradualmente abandonados pela população e consequentemente pelo comércio e serviços.

A salvaguarda e a conservação dos centros antigos são fundamentais para a criação de condições para que estes voltem a ser espaços dinâmicos que consigam sustentar-se por si próprios e atractivos para habitar e visitar. Por isso se torna fundamental a reabilitação urbana, que tem como objectivo a conservação dos legados urbanos, estabelecendo um equilíbrio entre a preservação das memórias e dos edifícios, adequando-os a novos usos.

Conseguir atingir o equilíbrio entre o passado e o futuro é um desafio que o Município da Golegã está disposto a aceitar, para restituir dignidade aos seus núcleos urbanos, valorizando-os através da integração da contemporaneidade.

Os perigos da desertificação, da degradação e ruína do património edificado associados à falta de dinamismo e vitalidade são perigos comuns dos nossos núcleos urbanos, por isso a reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade económico-social das nossas cidades, vilas e aldeias.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LT-SRU).

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objectivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT.

A LT-SRU foi fundada em 2009, e actualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

O Município da Golegã tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada ao símbolo do cavalo, no entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

Neste sentido aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de Golegã Este (ARU02), permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Com esta delimitação foram iniciados os trabalhos de levantamento e caracterização da ARU02, que serviram de base para a elaboração do presente documento, que visa a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este (ARU02) e da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

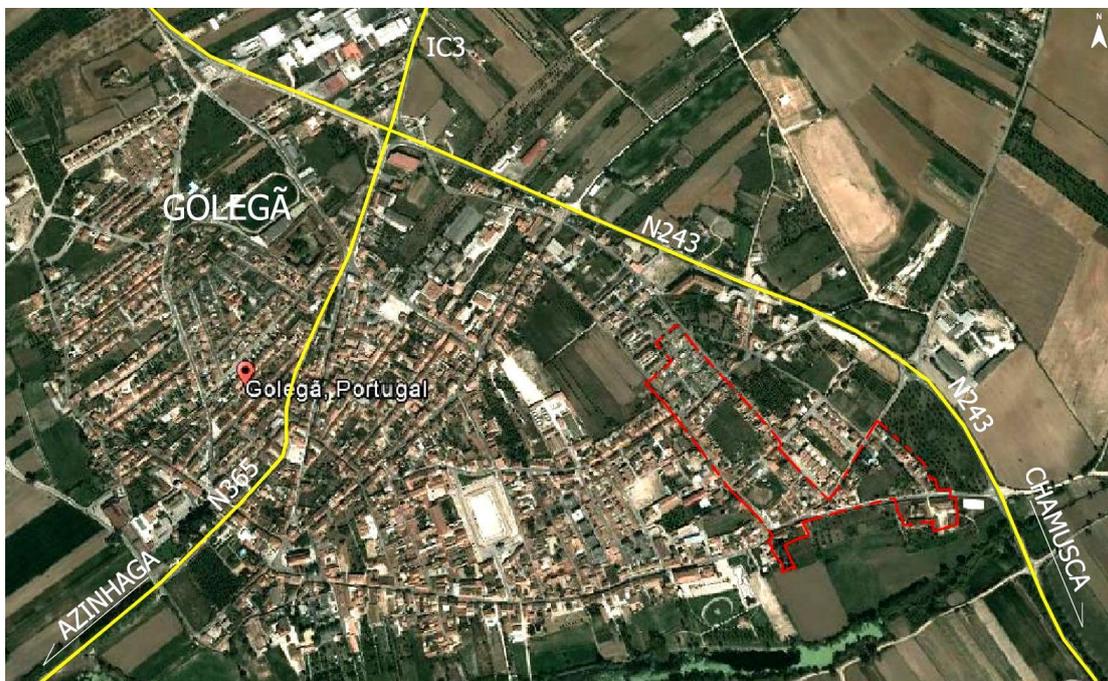
## 1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU02

#### 1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este, com 8.26 hectares, integra parte da Vila de Golegã. Vila do distrito de Santarém e sede de concelho. O Município da Golegã engloba nos seus limites concelhios, aglomerados como Azinhaga, Mato Miranda, Casal Centeio, São Caetano e Pombalinho. A Vila de Golegã situa-se em plena Lezíria Ribatejana, na margem direita do rio Tejo sendo atravessada pelo rio Almonda, faz fronteira a norte com os concelhos de Torres Novas e Vila Nova da Barquinha, a sul com Chamusca e Santarém, oeste com Santarém e a este com Chamusca.

A Vila da Golegã constitui a povoação da freguesia do mesmo nome, sendo o maior aglomerado do concelho. Constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.



**Planta 1** – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Golegã. [A vermelho o limite da ARU02]<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - Ortofotomapa retirado o sitio online <https://maps.google.com/>

**A ARU de Golegã Este [ARU 02] possui:**

Área: 8.26 Hectares

Nº. de Propriedades: 208

Nº de Edifícios: 215

A área de reabilitação é delimitada a Sul pelo limite de propriedades existentes a sul da Rua D. João IV, a este pela Rua Nova da Liberdade, Rua da Arrochela e limites das propriedades existentes a Sul da Rua da Ponte, a oeste pela Rua Sousa Alvim e troço da Rua das Laranjeiras e a norte pela Rua do Bomjardim e troço da Rua do Bom Pastor. Conforme se pode verificar na Planta 2.

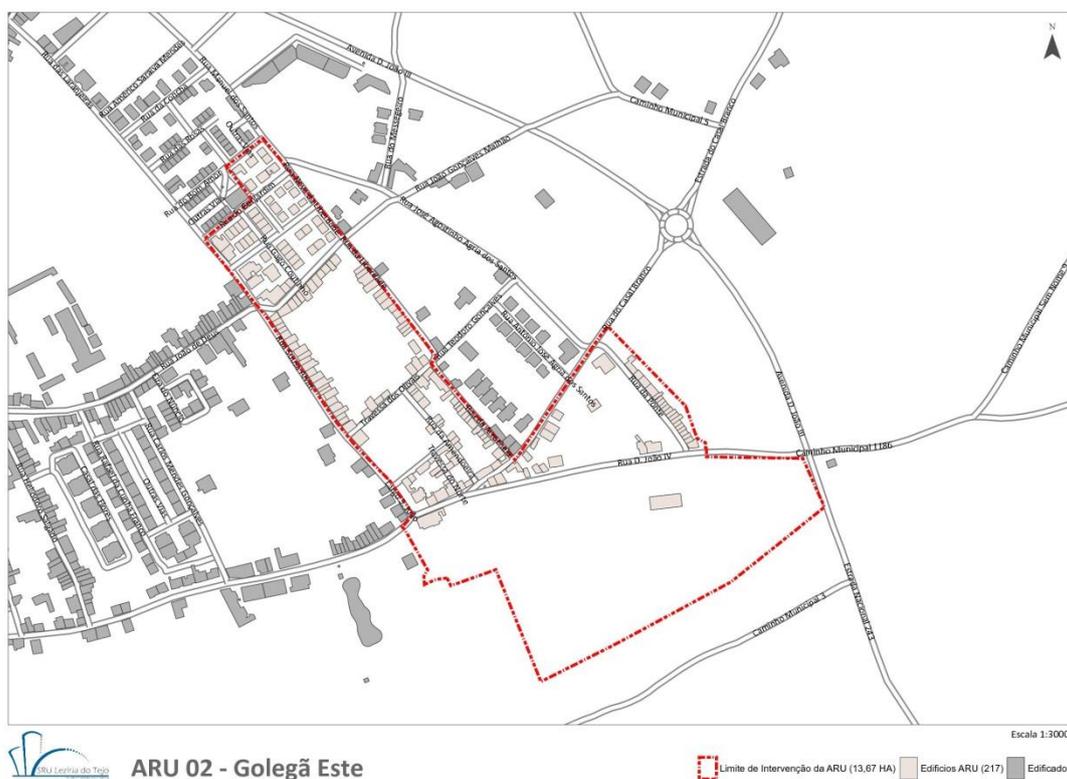


**Planta 2** – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este ARU 02

O limite da área de Reabilitação Urbana de Golegã Este, aprovado em Assembleia Municipal de 24 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1717/2013, com o decorrer dos trabalhos de levantamento de informação para a elaboração do respectivo programa estratégico de reabilitação urbana, veio

a sofrer pequenos ajustes. A ARU inicialmente aprovada com uma área de 13.67 HA (ver planta 3), sofreu uma redução em cerca de 5 HA, passando a possuir cerca de 8.26 HA.

Com a pesquisa de informação predial, constatou-se que as duas propriedades que constituem o quarteirão Q08 (1412\_ARU2\_Q08\_01 e 1412\_ARU2\_Q08\_02), possuem uma matriz rústica e urbana. No âmbito da presente operação de reabilitação urbana, o que importa incluir na área de reabilitação urbana é a área de matriz urbana, onde se localizam os edifícios das propriedades. Sendo assim, este pequeno ajuste, veio a retirar a área de matriz rural, anteriormente incluída pelo limite aprovado da ARU02.



**Planta 3** – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este [ARU02], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1717/2013;

### 1.1.2 Enquadramento Histórico

As origens de Golegã remontam à época dos primeiros reis de Portugal, quando existia nesta povoação uma albergaria/estalagem situada num ponto estratégico junto à “Estrada Real” (estrada que ligava Santarém, Tomar e Coimbra). Tratando-se de um povoamento caracterizado pela sua beleza e pela fertilidade dos seus campos, tornou-se o local ideal para oferecer pousada aos viajantes.

A estalagem, propriedade de uma galega, de uma barraca transformou-se numa construção em alvenaria, com linhas arquitectónicas características, situada no Bairro da Baralha, perto da Capela de São João. Esta foi sofrendo ampliações e transformando-se na “Venda da Galega”. Assim, a povoação começou a ser chamada de “Venda da Galega”.

O desenvolvimento comercial desta povoação deve-se à fertilidade das terras e abundância dos pastos, à proximidade da “Estrada Real” e restantes vias de comunicação terrestres e fluviais e à presença da linha de defesa dos Templários - Almourol, Tomar, Santarém e principalmente a Cardiga. De Vila da Galega a povoação passou a chamar-se Golegã.

No início do século XV Golegã adquiriu importância sempre em crescendo, tendo sido posteriormente elevada a Vila, por D. João III, em 1534.

Em meados do século XVIII, a Golegã surge ligada à criação de cavalos e à necessidade de venda de produtos agrícolas da região, na Feira de São Martinho. A partir do século XIX esta feira começou a tomar um importante cariz competitivo. Começaram a realizar-se concursos hípicas e diversas competições de raças de cavalos. Os melhores criadores de cavalos concentravam-se na Golegã.

No reinado de D. Maria I construiu-se a estrada que ligava Lisboa ao norte por Leiria e Pombal. Nesta fase, a importância e relevância da Golegã decaiu, embora a localidade tivesse continuado a crescer demograficamente. Foi durante o século XIX que este Concelho se recompôs com a valorização agrária de toda a região. Rasgada pela então “Estrada Real” que unia Lisboa ao Porto, esta constituiu um dos factores de desenvolvimento e progresso da Golegã do séc. XIX.

### 1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia <sup>2</sup>

De acordo com os Censos de 2011, a freguesia da Golegã possui cerca de 3845 residentes, tendo perdido em 10 anos (Censos de 2001), cerca de 48 habitantes. Como se pode verificar na tabela abaixo (Tabela 1), num período de 10 anos a população jovem diminuiu e a população com mais de 65 anos aumentou. Constata-se o envelhecimento da população, devido à quebra da taxa de natalidade e ao aumento da proporção de idosos, reflexo do aumento da esperança média de vida.

População Residente 2001		População Residente 2011	
Grupos Etários		Grupos Etários	
0-14	537	0-14	527
15-24	497	15-24	363
25-64	1979	25-64	1986
65 ou mais	880	65 ou mais	969
Total	3893	Total	3845

**População residente -Variação entre 2001 e 2011 = -1,23%**

**Tabela 1-** População residente – variação entre 2001 e 2011

Ao nível de alojamentos verifica-se um aumento, em 2001 eram cerca de 2059 e em 2011, eram cerca de 2289. Verifica-se que em 10 anos a freguesia da Golegã perdeu população residente, mas por sua vez teve um aumento de alojamentos disponíveis. Existe uma clara necessidade de se obter escala territorial e populacional, para se inverter a tendência de despovoamento que começa a afectar a freguesia da Golegã.

Cerca de 25% da população residente na freguesia da Golegã possui 65 anos ou mais anos, a maior parte dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que em muitos casos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa etária. (Tabela 2)

#### Censos 2011 (Dados Definitivos) - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos

<sup>2</sup> - Fonte: Instituto Nacional de estatística – Censos 2011

**residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes**

Freguesia	População residente	População residente total com 65 ou mais anos	Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	Total de alojamentos familiares	Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos
Golegã	<b>3845</b>	<b>969</b>	<b>613</b>	<b>2278</b>	<b>417</b>	<b>224</b>

**Tabela 2** - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes

O emprego nas actividades agrícolas, em muitos casos sazonal e o que ainda sustenta muita da população residente na freguesia, contribui para a existência de graves problemas de emprego, levando a população, sobretudo jovem a procurar emprego fora de Golegã, o que leva à mudança de local de residência. Verifica-se que apenas cerca de 45.02% da população residente se encontra economicamente activa. Através da tabela 3, constata-se que da população activa, cerca de 90% (1565 pessoas) encontra-se empregada, sobretudo no sector terciário.

De acordo com os Censos de 2011, foi possível apurar que a taxa de população activa é reduzida, sobretudo porque se está perante uma população idosa, cujo rendimento provem maioritariamente da reforma. Aliada a esta problemática está a taxa de desemprego de 9.59%, atingido sobretudo as mulheres.

<b>População economicamente activa</b>		<b>População Residente e Desempregada</b>	
<b>População activa</b>	<b>1731</b>	<b>População desempregada</b>	<b>166</b>
<b>População activa empregada</b>	<b>1565</b>	Procura do 1º emprego	29
Sector primário	112	Procura de um novo emprego	137
Sector secundário	296	<b>Taxa de desemprego</b>	<b>9,59%</b>
Sector terciário	1157	Mulheres	10,23%
<b>Taxa de actividade</b>	<b>45,02%</b>	Homens	8,99%

**Tabela 3** - População economicamente activa e População Residente e Desempregada

De acordo com a Tabela 4, verifica-se que o nível de escolaridade da população residente é insuficiente. A maior parte da população fica pelo ensino básico, o que vai de encontro com a faixa etária da população residente. População mais envelhecida possui pouca escolaridade, verificando-se inclusive uma taxa de analfabetismo de 7.22%.

**População Residente segundo o nível de escolaridade**

Nenhum nível de escolaridade	345
Ensino pré-escolar	97
Ensino básico	2218
Ensino secundário	671
Ensino superior	490
Analfabetos com 10 ou mais anos	254
Taxa de analfabetismo	7,22%

**Tabela 4** - População Residente segundo o nível de escolaridade\*

### 1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação do Município da Golegã, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de Azinhaga e Golegã, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade dos aglomerados do Município têm vindo a ser premissa do Município da Golegã.

O Município com o apoio da LT-SRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redacção dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, se posicionou a fim aprovar as **DELIMITAÇÕES** das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

- Área de Reabilitação Urbana de Golegã Oeste [ARU01], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso n.º. 1718/2013;
- **Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este [ARU02], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso n.º. 1717/2013; (Planta 2)**
- Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU03], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso n.º. 1716/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga [ARU04], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso n.º. 1713/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de São Caetano [ARU05], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.25, de 5 de Fevereiro 2013, Aviso n.º. 1804/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Golegã Centro [ARU06], aprovada em Assembleia Municipal de 13 de Setembro de 2013, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.192, de 4 de Outubro 2013, Aviso n.º. 12320/2013;

- Área de Reabilitação Urbana do Pombalinho [ARU07], aprovada em Assembleia Municipal de 13 de Setembro de 2013, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.192, de 4 de Outubro 2013, Aviso nº. 12319/2013.

A aprovação das delimitações das ARU vem permitir:

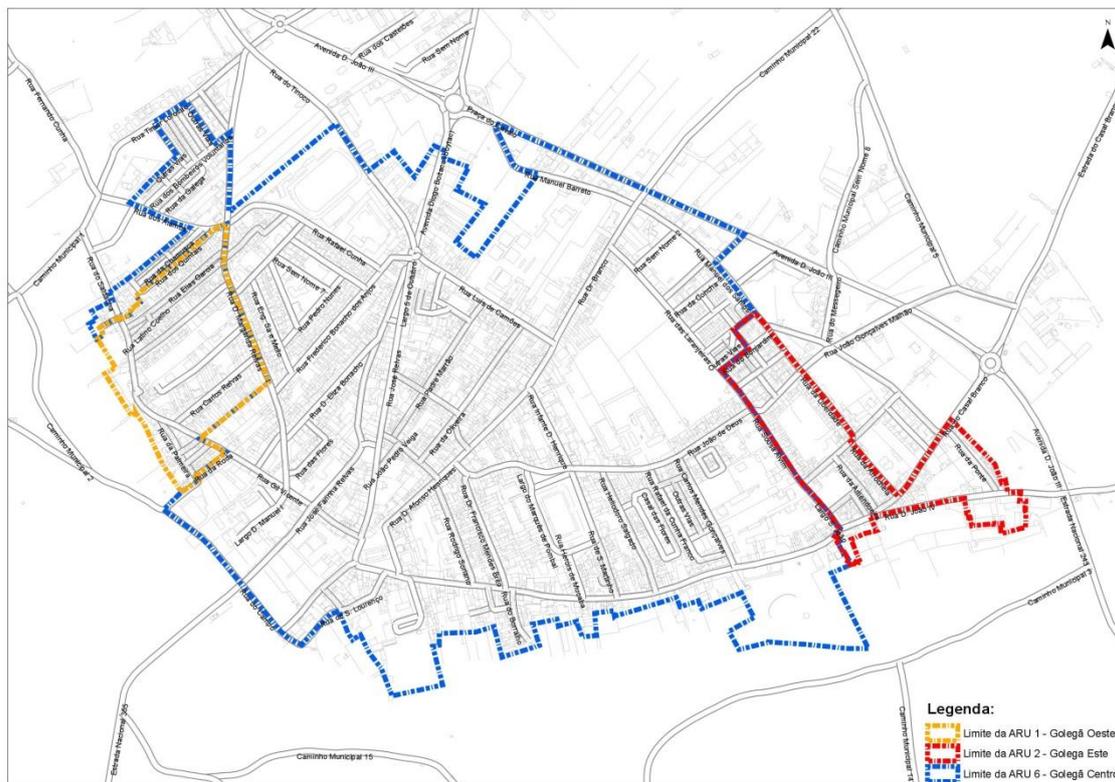
- a) Iniciar os trabalhos de levantamento de informação que servirão de base para a elaboração dos programas estratégicos;
- b) A definição e atribuição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), para quem realize obras de reabilitação no edificado.

A aprovação das delimitações das ARU, vem também permitir ao Município da Golegã a possibilidade de candidatar-se a fundos comunitários. Considerando que:

1. O próximo QREN 2014-2020 a “Reabilitação Urbana” é uma política estratégica fundamental a seguir no futuro, sendo um dos eixos para apoio com fundos comunitários;
2. Que está em discussão pela primeira vez que os fundos do QREN poderão apoiar e financiar privados em operações de reabilitação urbana;
3. Para o próximo Quadro Estratégico Comum (QEC) a reabilitação urbana é definida como fundamental para o desenvolvimento das cidades e regiões.

Relativamente ao aglomerado de Golegã, o desafio do Município passa por criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, zelando pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que correspondam às expectativas de um modelo de vida activo e com qualidade.

Neste contexto foram aprovadas três delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana na Golegã (Planta 4) a ARU 01 – Golegã Oeste, **ARU 02 – Golegã Este** e a ARU 06 – Golegã Centro. Com a aprovação destas ARU o Município da Golegã confere aos proprietários de edifícios ou fracções localizados na Vila, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.



**Planta 4** – Planta com os limites das ARU de Golegã (ARU1 – Golega Oeste, ARU 2- Golega Este, ARU 6 – Golegã Centro)

As delimitações das ARU são a fase inicial de um processo que culminando com a aprovação da operação de reabilitação urbana, através dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município da Golegã, aos proprietários de imóveis localizados nas três áreas de Golegã e possíveis investidores, ficarem munidos de uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projecção e competitividade no futuro.

## 1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A área de reabilitação urbana de Golegã Este, em face dos instrumentos de gestão urbanística encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT) e pelo Plano Director Municipal da Golegã.

**Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT)**, em vigor desde a Resolução de Conselho de Ministros nº.64-A/2009 de 6 de Agosto, na qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, apresenta objectivos que visam a concretização de uma correcta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Neste pressuposto foram considerados três opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, as quais se integram com as opções estratégicas do Município da Golegã, nomeadamente:

**I . POTENCIAR AS VOCAÇÕES TERRITORIAIS NUM QUADRO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**, no sentido de valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial;

**II – CONCRETIZAR A VISÃO POLICENTRICA E VALORIZAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA**, apostando na qualificação dos centros urbanos, através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de acessibilidade e de mobilidade adequadas, e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atractividade; Apostando em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural;

**III – DIRECTRIZES DE NIVEL MUNICIPAL**, no âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão”, pela definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos,

reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.

**O Plano Director Municipal da Golegã**, publicado a 18 de Agosto de 2000 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 106/2000), actualmente em processo de revisão, para a Vila da Golegã, assenta na premissa de contenção da actual ocupação urbana. A expansão urbana, a existir, deverá complementar e rematar a malha urbana existente. Dá-se prioridade à defesa e conservação da estrutura urbana e edificações existentes, ou ainda ao preenchimento das malhas urbanas vagas, o que deverá obedecer à continuidade da estrutura e malha existentes.

A área da ARU02 insere-se na sua totalidade na classe de Espaço Urbano, classificada como área urbana consolidada e área urbana a integrar. De acordo com o PDM, a área urbana consolidada da Vila de Golegã, apresenta uma predominância habitacional de características a manter, onde os alinhamentos e as cérceas das construções não devem ser alterados. Nesta área prevê-se ordenar o aproveitamento de parcelas não edificadas e admite-se a substituição de edifícios, bem como a alteração de usos e funções, mantendo as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano existente. Na área urbana a integrar, as reconstruções, ampliações e construções novas em lotes vagos devem obedecer aos princípios de manutenção dos alinhamentos, das cérceas e das características tipológicas, no sentido de rematar a área urbana existente.

A ARU é atravessada pela linha máxima de cheia centenária, que está alinhada com a Rua D. João IV, desta forma as propriedades do Q08, localizadas a Sul da Rua D. João IV são de Domínio Hídrico. A área de reabilitação é ainda parcialmente abrangida pela faixa de protecção da IC3, localizada a Nascente. O limite Sul da ARU02 faz fronteira com terrenos inseridos na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e na Reserva Ecológica Nacional (REN). (Plantas: 1.02 – PDM Ordenamento e 1.03 – PDM condicionantes)

No interior da ARU existe património classificado:

- **IMÓVEL OU CONJUNTO DE INTERESSE MUNICIPAL A PRESERVAR (IIM):**  
Quinta de Santo António

A ARU 02, encontra-se ainda abrangida pelo:

- Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização da Golegã
- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo – PBH do Tejo
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo – PROF Ribatejo

Com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este e respectivo Programa Estratégico, esta área ficará igualmente abrangida pelo **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA** - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 932/2012, de 14 de Agosto, doravante designado RJRU.

A ARU 02 de Golegã ficará também abrangida pelo Decreto-lei nº.53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o **REGIME EXCEPCIONAL E TEMPORÁRIO APLICAVÉL À REABILITAÇÃO de edifícios ou de fracções**, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afectos total ou predominantemente ao uso habitacional. O decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção.

A gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao **REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO** - DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual versão. Este regime agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

### **1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO**

A metodologia de trabalho utilizada para a execução do presente trabalho desenvolveu-se em três fases, nomeadamente:

#### **FASE 1 | LEVANTAMENTO DE CAMPO**

O levantamento do edificado decorreu entre 5 de Dezembro de 2013, a 20 de Fevereiro de 2014. O Levantamento de informação na ARU02, entre outros aspectos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos, o levantamento métrico de um alçado tipo e a aferição de limites de propriedade.

O levantamento do edificado consistiu na sua caracterização exterior e interior. Foram levadas a cabo visitas ao interior dos edifícios/unidades, sob autorização dos seus moradores, o que permitiu obter uma informação mais correcta acerca do estado de conservação e das suas condições de salubridade e habitabilidade.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete. Foi efectuada a pesquisa de projectos constantes nos processos de obras particulares do arquivo da Câmara Municipal da Golegã, referentes a imóveis localizados na ARU, bem como a pesquisa de informação junto da Repartição de Finanças da Golegã. Foi criada uma base de dados Access que reúne toda a informação, de caracterização da estrutura edificada. A base de dados efectuada permitiu criar fichas de caracterização, de todas as propriedades, edifícios e unidades existentes no interior da ARU.

#### **FASE 2 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS**

De Fevereiro a Março de 2014, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação actual da ARU02, por forma a desenvolver um diagnóstico actualizado.

### **FASE 3 | PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Com a elaboração da caracterização e diagnóstico da situação actual da ARU02, passou-se ao desenvolvimento do presente programa estratégico, por forma a aprovar a operação de reabilitação urbana sistemática, apresentando entre outros aspectos, decorrentes do RJRU, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área, as prioridades e objectivos a atingir, quadros de apoio e incentivos às acções de reabilitação.

### 1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários

Foi efectuada uma pesquisa de proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de edifícios localizados no interior da ARU, bem como a delimitação de propriedades, com base em informação recolhida em campo e de informação proveniente da Repartição de Finanças da Golegã, com base nos dados das cadernetas prediais.

Salienta-se que da análise ao universo total dos limites de propriedades existe uma possível margem de erro dado que não foi possível, em alguns casos, aceder ao seu interior (Planta 1.01 – Planta geral de delimitação de propriedade). Importa referir que a delimitação de propriedade é representativa e carece de confirmação/aferição.

PROPRIETÁRIOS	Nº.	%
Identificados	132	56,90%
Desconhecidos	100	43,10%
<b>Total</b>	<b>232</b>	Proprietários

Proprietários de 222 unidades e 10 Terrenos

**Tabela 5** – Identificação de Proprietários

**Constata-se que existem cerca de 232 proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios/unidades e terrenos no interior da ARU, que poderão assim intervir no processo de reabilitação urbana.**<sup>3</sup> Dos 232 proprietários, foi possível identificar 130, cerca de 56.90% do total de proprietários da ARU. (Tabela 5). Cerca de 43.10% dos proprietários são desconhecidos, por não ter sido possível a sua identificação através de informação predial e dos trabalhos de campo.

<sup>3</sup> - O número de proprietários apresentado não contempla o facto de edifícios e/ou unidades terem o mesmo proprietário. Trata-se de uma contabilização baseada no número total de unidades e terrenos identificados no interior da ARU02.



A maior parte dos edifícios existentes no interior da ARU são propriedade de privados, apenas 15 edifícios, o correspondente a 16 unidades, constituem propriedade pública, pertencendo ao Município da Golegã. Estes edifícios são habitacionais, destinados a habitação social, um deles possui duas fracções, trata-se do edifício de São Pedro, localizado na Rua do Bom Amor. Apenas 5 edifícios pertencem a empresas privadas, 1 pertence à Santa Casa da Misericórdia da Golegã e a Capela de São João é propriedade da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia da Nossa Senhora da Conceição da Golegã.

## 2 | LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL

### 2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

De seguida apresenta-se uma análise das principais características da estrutura edificada (edifícios habitacionais e não habitacionais) da ARU 02 de Golegã Este. Importa referir que a estrutura edificada foi caracterizada com base em 3 níveis de análise:

- **Propriedades:** Área de terreno devidamente delimitada, com construção ou sem construção. Pode ser constituída por uma ou mais edificações e encontrar-se em regime de propriedade total ou horizontal. Cada propriedade é identificada pelo código 1412(conselho)\_A02(ARU)\_Q0X(quarteirão)\_XX(numeração da propriedade);
- **Edifícios:** Construções permanentes de acesso independente, cobertas, limitadas por paredes exteriores ou meeiras, destinadas a utilização humana ou para outros fins, com mais de 10 m<sup>2</sup>. Cada edifício é identificado pelo código SIG 1412(conselho)\_XX(rua)\_XX (numeração do edifício);
- **Unidades:** São consideradas unidades, os conjuntos de compartimentos encerrados e com acessos independentes. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal.<sup>4</sup> Cada unidade é identificada com o código 1412(conselho)\_XX(rua)\_XX (numeração do edifício)\_XX(numeração da unidade).

---

<sup>4</sup> - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação



**Na ARU02 de Golegã Este verifica-se que a maior parte do edificado foi construído a partir do ano de 1950.**

Cerca de 70.70% dos edifícios foram construídos a partir de 1950, pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas [RGEU], sendo em alguns casos detentores de processo de obras e Licença de utilização.

Verifica-se que cerca de 28.84% dos edifícios localizados no interior da ARU, é anterior a 1951.

No interior da ARU, foi identificado apenas um edifício erigido antes de 1900, trata-se a Capela de São João IV, cuja construção data do séc. XVI.

### 2.1.2 Número de pisos

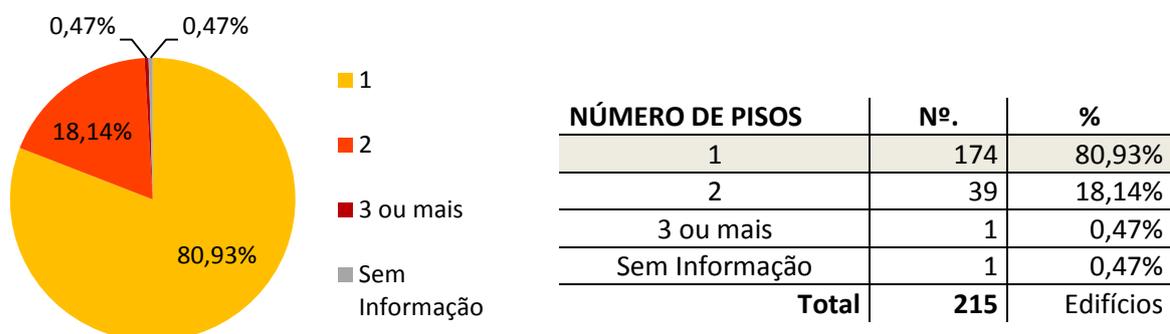


Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo



Planta 7 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo

Através da análise do gráfico e planta acima constata-se que predominam na ARU edifícios de baixa altura.

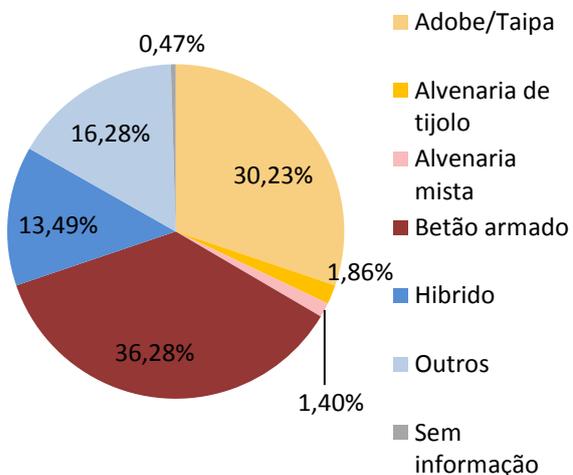
Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com uma expressão de 80.93%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 18.14%, e os de 3 ou mais pisos constituem apenas 0.47%, dos edifícios da ARU.

Verifica-se através da planta acima, que os edifícios de 1 piso encontram-se uniformemente distribuídos pela ARU. Os edifícios com mais de 1 piso são edifícios de construção recente ou que foram alvo de ampliações.

Importa referir que no interior da ARU, não foi possível caracterizar um edifício localizado do Q03, por não ser visível da via pública e não ter sido possível visitar o interior da propriedade.

- Código de propriedade: 1412\_A02\_Q03\_30
- Código SIG: 1412\_26\_4

### 2.1.3 Sistema construtivo



SISTEMA CONSTRUTIVO	Nº.	%
Adobe/Taipa	65	30,23%
Alvenaria de tijolo	4	1,86%
Alvenaria mista	3	1,40%
Betão armado	78	36,28%
Híbrido	29	13,49%
Outros	35	16,28%
Sem informação	1	0,47%
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>Edifícios</b>

Gráfico 4 - Sistema Construtivo



Planta 8 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo

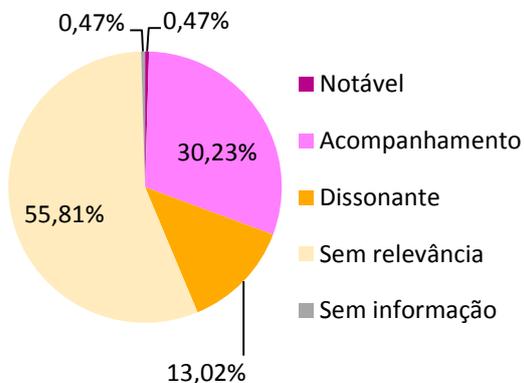
Verifica-se que mais de metade dos edifícios da ARU são de adobe. Na sua origem os edifícios eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível. A população construía suas habitações com o material existente no próprio local da construção, por isso a terra e o seixo, eram os materiais mais utilizados.

Devido a ampliações e a obras de recuperação, constata-se a existência de vários edifícios com estrutura híbrida, nomeadamente cerca de 13.49%, sobretudo pela introdução de elementos estruturais de betão.

Edifícios em alvenaria de tijolo e com estrutura de betão armado, também têm expressão no interior da ARU, constituindo cerca de 38.46% do edificado. O tijolo e o betão são os elementos construtivos mais aplicados depois do adobe, associados a edifícios de construção mais recente.

Cerca de 16.28% dos edifícios, classificados como “Outros”, caracterizam edifícios pré-fabricados em madeira, que em alguns casos possuem as paredes revestidas pelo exterior por alvenaria de tijolo. Também existem edifícios pré-fabricados em blocos de betão. Em relação a estes edifícios, destaca-se o facto da maior parte deles possuírem coberturas revestidas a telhas de fibrocimento, em alguns casos em mau estado de conservação, apresentando elementos fracturados, provocando assim infiltrações no interior das habitações.

### 2.1.4 Classificação Patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	1	0,47%
Acompanhamento	65	30,23%
Dissonante	28	13,02%
Sem relevância	120	55,81%
Sem informação	1	0,47%
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>Edifícios</b>

Gráfico 5 - Classificação Patrimonial



Planta 9 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

**Notável:** Edifícios que apresentam características arquitectónicas e construtivas, representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitectónicas de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;



Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável

**Acompanhamento:** Edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitectónica e construtiva notáveis, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;



Figura 2 – Exemplo de Edifício de Acompanhamento

**Dissonante:** Edifícios que apresentam características dissonantes, quer ao nível do próprio edifício, quer ao nível do conjunto edificado a que pertencem;



Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante

**Sem relevância:** Edifícios que não apresentam qualidade arquitectónica e que não apresentam características dissonantes.



**Figura 4** – Exemplo de Edifício Sem relevância

Verifica-se que a maior parte dos edifícios são sem relevância, cerca de 55.81%, e de acompanhamento, nomeadamente cerca de 30.23%, o que faz do conjunto edificado um conjunto harmonioso e pontualmente marcado por características arquitectónicas notáveis.

Algumas dissonâncias, no entanto, começam a ser observadas no interior da ARU, atingido uma expressão de 13.02%, o que denota a introdução de elementos que perturbam a traça tradicional e característica do edificado da Golegã.

### 2.1.5 Estado de conservação

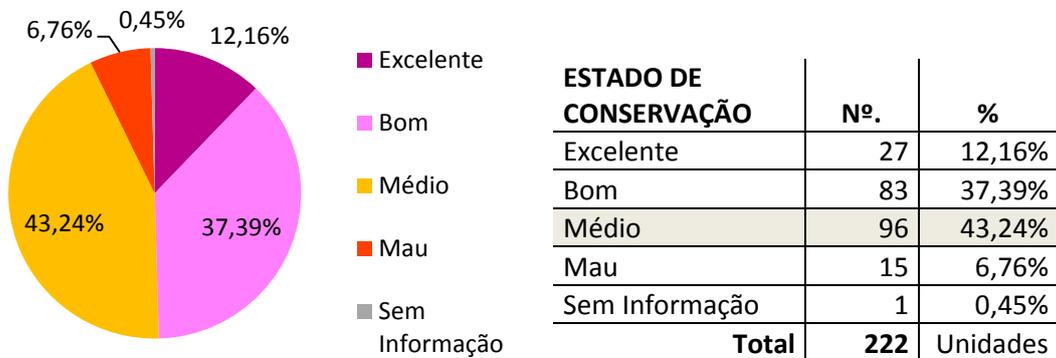


Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades



Planta 10 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios

O estado de conservação foi atribuído ao edifício e às suas unidades, resultando num estado de conservação final. Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- **Excelente:** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau:** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Péssimo:** Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infra-estrutura básica.

Através do gráfico e planta acima, verifica-se que a maior percentagem do edificado, cerca de 43.24%, encontra-se em médio estado de conservação, pelo que se depreende que algumas anomalias começam a ser notadas ao nível exterior e interior dos edifícios da ARU e suas unidades. Cerca de 37.39% dos edifícios encontram-se em bom estado de conservação e 12.16% encontram-se em excelente estado de conservação, tratando-se estes últimos, na sua generalidade, de edifícios de construção recente.

Em mau estado de conservação encontram-se cerca de 6.76% de edifícios, que necessitam de intervenções mais profundas de reabilitação. Na avaliação efectuada não foi detectado nenhum edifício em péssimo estado de conservação.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios, observou-se uma predominância de patologias no exterior, sobretudo ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores e caixilharia e portas exteriores. Numa análise geral, verifica-se que existe uma maior percentagem de patologias graves ao nível das caixilharias e da cobertura. As patologias ligeiras são predominantes em todos os elementos exteriores analisados, constatando-se alguma falta de manutenção periódica.

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados.



**Figura 5** – Exemplo de edifício com patologia grave ao nível da estrutura

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimentos em muito mau estado que exija a sua substituição;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir;
- Sistema de drenagem de águas inexistente ou inoperacional.



**Figura 6** – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados;
- Descolamento;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes;
- Revestimentos em falta, sujidades, fendilhação;
- Destruição do revestimento, que envolva a sua reparação/substituição total.



**Figura 7** - Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível das paredes exteriores

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas;
- Caixilharia e portas em mau estado – substituição total.



**Figura 8** - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia

Ao nível das unidades, foi possível verificar as seguintes patologias, sobretudo nos elementos funcionais paredes, pavimentos e tectos:

**Paredes interiores:**

- Fendilhação;
- Revestimentos com sujidades, alteração de cor ou de textura;
- Pintura removida;
- Revestimentos em falta, empolados, ataque biológico;
- Eflorescências;
- Paredes com embaulamentos e deformações;
- Paredes em risco de desabamento.

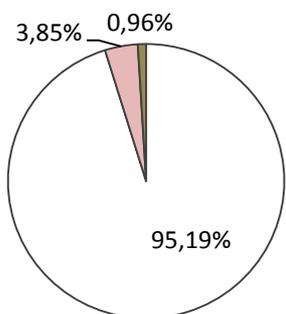
**Pavimentos interiores:**

- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos em falta, soltos, empolados, irregulares;
- Ataque biológico;
- Pavimento destruídos e Pavimento em mau estado obrigando à sua substituição;
- Grandes áreas molhadas ou húmidas.

**Tectos:**

- Fendilhação localizada;
- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos que denotam anterior presença de água, mesmo que o problema tenha sido resolvido;
- Pintura removida em certas zonas
- Manchas de humidade
- Revestimentos em mau estado implicando a sua substituição total ou parcial

### 2.1.7 Vazios urbanos



- Com construção
- Sem construção
- Demolido

CONDIÇÃO DO TERRENO	Nº.	%
Com construção	198	95,19%
Sem construção	8	3,85%
Demolido	2	0,96%
<b>Total</b>	<b>208</b>	Propriedades

Gráfico 7 - Condição do terreno



Planta 11 - Extracto da Planta 1.12 – Vazios Urbanos

Entende-se por vazios urbanos, áreas de terreno não edificadas.

No interior da ARU existem terrenos sem construção, por se tratar de terrenos que nunca foram edificados ou que se encontram vazios derivado a demolições. Estes terrenos representam cerca de 13718 m<sup>2</sup> da área da ARU, nomeadamente cerca de 20% da área total das propriedades ARU.

Através da Tabela 6, faz-se referência aos 8 terrenos sem construção existentes no interior da ARU de Golegã Este, também identificados na Planta 11.

<b>Código da Propriedade</b>	<b>Arruamento</b>	<b>Nº de Policia</b>	<b>Área do prédio (m<sup>2</sup>)</b>
1412_A02_Q01_06	Rua do Bonjardim	SN	262,83
1412_A02_Q01_08	Rua Nova da Liberdade	SN	189,17
1412_A02_Q02_21	Rua Gago Coutinho	SN	57,55
1412_A02_Q03_58	Travessa dos Olivais	11	8907,47
1412_A02_Q05_20	Rua da Arrochela	28	71,06
1412_A02_Q05_21	Rua da Arrochela	s/n	87,16
1412_A02_Q06_04	Rua do Casal Branco	SN	126,18
1412_A02_Q06_18	Rua D. João IV	SN	197,78
1412_A02_Q06_19	Rua D. João IV	SN	3410,83
1412_A02_Q07_21	Rua da Ponte	3	407,97
<b>TOTAL</b>			<b>13718</b>

**Tabela 6** – Identificação das propriedades sem construção

Através do levantamento efectuado verifica-se que a maioria das propriedades localizadas no interior da ARU, possui um edifício principal, destinado a habitação que confronta com a via publica, e no seu interior um ou mais anexos, destinados a garagem e/ou armazém.

Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 7), nomeadamente **67751,73 m<sup>2</sup>**, a implantação de edifícios representa 37% (cerca de 25204,47m<sup>2</sup> de área coberta) e a área descoberta representa 63% (cerca de 42547,26 m<sup>2</sup>).

<b>ARU02</b>	<b>M2</b>	<b>%</b>
Área Coberta Total	25204,47	37%
Área Descoberta Total	42547,26	63%
<b>TOTAL</b>	<b>67751,73</b>	<b>100%</b>
ABC Total	29177,75	

**Tabela 7** – Quadro de Áreas Totais da ARU02

## 2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

### 2.2.1 Uso dos edifícios e unidades

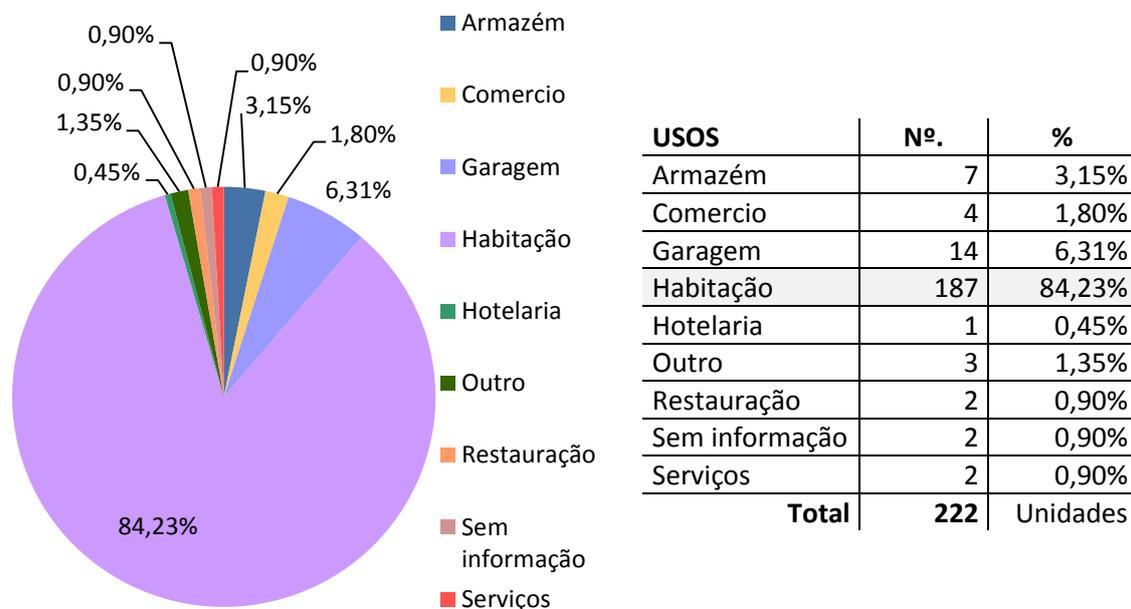


Gráfico 8 - Tipos de usos - Unidades



**Legenda:**



**Planta 12** - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios)

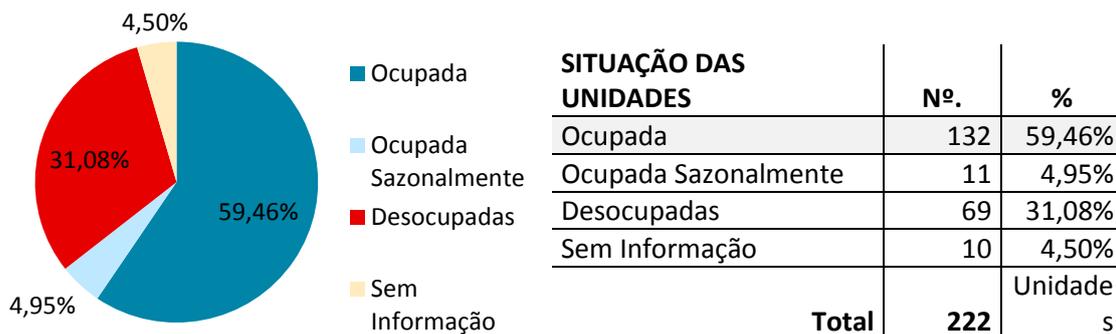
A ARU02 é maioritariamente constituída por edifícios com unidades habitacionais, nomeadamente por 187, que constituem cerca de 84.23% da área de estudo.

Denota-se a existência de edifícios destinados a garagem, normalmente associados a edifícios de habitação, e de armazéns, que adquirem uma expressão significativa no interior da ARU.

Verifica-se que usos como comércio e serviços possuem muito pouca expressão no interior da ARU, trata-se sobretudo de uma área habitacional.

A atribuição de uso “Outro” está relacionada com utilizações que suscitaram dúvidas e/ou que não se enquadravam nas tipologias de uso definidas.

**2.2.2 Ocupação**



**Gráfico 9** - Situação das Unidades



### 2.2.3 Situação contratual dos ocupantes

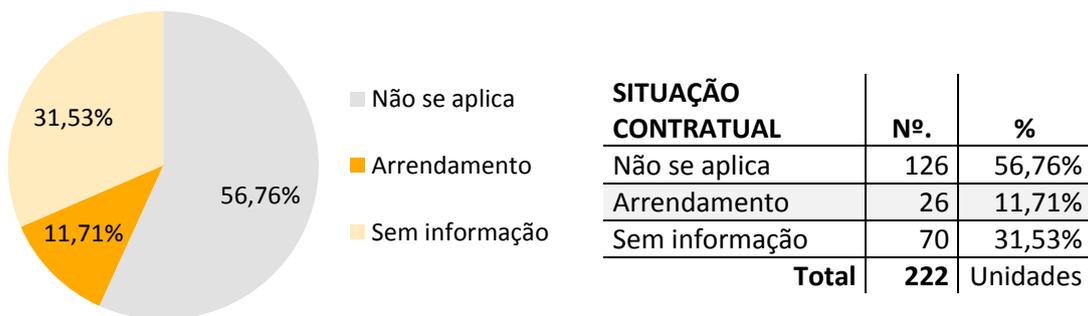


Gráfico 10 - Situação contratual dos ocupantes – Unidades



Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios

Verifica-se através do gráfico e planta acima que a maior parte das unidades dos edifícios são ocupadas pelos seus proprietários. Apenas foram detectadas 26 unidades arrendadas, no entanto, não foi possível averiguar 70 casos, pelo que o número de unidades arrendadas pode ser superior.

<b>USOS</b>	<b>Unidades Arrendadas</b>
Habitação	23
Comercio	2
Armazém	1
<b>Total</b>	<b>26</b>

A maior parte das unidades arrendadas destinam-se a habitação. Tratam-se na sua maioria de arrendamentos antigos e com valores de rendas baixos. Do que foi possível apurar as rendas variam entre os 10,00€ e os 150,00 €, e os contractos de arrendamento mais antigos datam da década de 70.

**Tabela 8** – Usos das unidades arrendadas

Destaca-se o facto de 15 das unidades habitacionais arrendadas, são propriedade da Câmara Municipal da Golegã. Trata-se de edifícios destinados a habitação social, para pessoas carenciadas, cujas rendas são calculadas com base nos seus rendimentos.

Conclui-se que existe uma predominância do ocupante proprietário e que o arrendamento tem pouca expressão na ARU02 de Golegã Este.

#### **2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias**

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU02 de Golegã Este.

Através do levantamento de campo foi possível apurar que apenas existiam 6 unidades à venda, entre os meses de Dezembro de 2013 a Fevereiro de 2014, destinados ao uso habitacional. Destaca-se o facto de duas destas seis unidades, se encontrarem-se ocupadas e quatro desocupadas.

Verifica-se que não existe oferta imobiliária no interior da ARU:

- A oferta de habitações para arrendamento regular é quase inexistente ou mesmo inexistente;
- As fracções para venda constituem uma percentagem mínima.

## 2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU02.

A ARU02 de Golegã é limitada a Nascente pelas ruas Nova da Liberdade, da Liberdade e da Arrochela e a Poente pela Rua Sousa Alvim e pelo Largo São João, que adquiriu o mesmo nome da Capela de São João aí existente. A Sul é limitada pela Rua D. João IV que permite ligação com a Estrada Nacional 243, bem como a Rua do Casal Branco que possui uma faixa destinada a percurso ciclável.

A ARU 02 é constituída por arruamentos de características distintas:

- a. **Arruamentos com perfis transversais estreitos**, sendo apenas servidos, em alguns casos, por valetas de escoamento de águas pluviais, dispensando os passeios. Nestes arruamentos a circulação automóvel torna-se complicada, quando dois veículos se cruzam na via, sobretudo quando existem automóveis estacionados na berma; (figuras 9 e 10)



Figura 9 - Rua da Liberdade



Figura 10 - Rua Sousa Alvim

- b. **Arruamentos com perfis transversais de dimensões agradáveis**, servidos por passeios, que em alguns trechos adquirem dimensões reduzidas, condicionando bastante a circulação dos peões. Destaca-se a Rua D. João IV, onde os passeios adquirem dimensões agradáveis. (figura 11)



**Figura 11** - Rua D. João IV

Verifica-se que no interior da ARU não existem espaços verdes bem como espaços públicos de convívio e permanência, para além do Largo São João (figura 12), mas que actualmente não se mostra atractivo e como local de encontro e reunião para a população. Junto ao limite Norte da ARU existe um pequeno jardim e um parque infantil, perfeitamente equipados, que servem como local de encontro e reunião da população residente nos edifícios habitacionais envolventes, mas que não faz parte integrante da ARU02. (figuras 13 e 14)



**Figura 12** - Largo São João



**Figura 13** - Parque Infantil – Rua do Bom Jardim



**Figura 14** - Jardim – Rua do Bom Amor

### 2.3.1 Mobiliário Urbano

O mobiliário urbano (Planta 2.01 – Mobiliário Urbano) é constituído sobretudo por bancos de jardim, papeleiras e candeeiros. Os bancos estão localizados em pontos singulares de alguns arruamentos e na maioria dos casos a sua localização não favorece a permanência de pessoas, pois constituem locais de passagem ou locais pouco frequentados. Existem, no entanto, bancos que são utilizados pela população idosa, que se reúne junto às suas habitações.

No geral a ARU possui pouco mobiliário urbano e verifica-se uma heterogeneidade tipológica que não se justifica tendo em conta os poucos espaços de permanência e de encontro existentes. Consta-se que existe uma preocupação em criar locais de estadia para a população mais idosa através da colocação estratégica de bancos de jardim, no entanto, alguns deles apresentam-se em mau estado de conservação e nem sempre a sua localização estimula a sua utilização.

Verifica-se que na ARU existe pouca vegetação arbórea ao longo dos arruamentos, apenas a Rua D. João IV é ladeada por árvores de pequeno/médio porte. A inexistência de vegetação arbórea contribui para uma incidência solar bastante activa durante as estações quentes, tonando desconfortável a circulação dos peões.

Constata-se que existe uma carência de mobiliário urbano no interior da ARU e que a população residente, sobretudo a idosa, vive o espaço exterior para conviver, passar o tempo e observar o movimento, pelo que o mesmo deveria proporcionar de forma mais assertiva essa forma de estar.

### 2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento

O tipo de circulação (Planta 2.02 – Sentido de Rua, Tipo de circulação, Estacionamento) é em geral automóvel e pedonal. Por circulação automóvel tem-se acesso a todos os espaços da ARU02, no entanto em alguns casos a circulação torna-se difícil pelo perfil estreito dos arruamentos. Em todos os arruamentos da ARU é possível circular em ambos os sentidos.

Na ARU os arruamentos com maior tráfego automóvel são a Rua D. João IV e a Rua do Casal Branco, que permitem a ligação à Estrada Nacional 243 e ao centro da Vila. A Rua do Casal Branco é o único arruamento da ARU com uma faixa destinada a ciclovía.

No interior da ARU foram contabilizados cerca de 65 lugares de estacionamento delimitado e não tarifado, que constituem cerca de 1209.78m<sup>2</sup> de área de espaço exterior público da ARU. Constata-se que a ARU02, é bem servida de lugares de estacionamento, com 15 áreas delimitadas, distribuídas pela Rua D. João IV e pelas ruas dos quarteirões Q1 e Q2. (figuras 15 e 16)



**Figura 15** - Estacionamento – Rua João Gonçalves Malhão



**Figura 16** - Estacionamento – Rua Maria Amália da Câmara Pina

### 2.3.3 Tipo de Pavimento

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é na sua maioria o asfalto betuminoso, existindo alguns arruamentos com pavimento em cubos de granito, como é o caso da Rua D. João IV (figura 17) e da Travessa da Amendoeira (figura 18). Os pavimentos dos passeios existentes na ARU são sobretudo em blocos de betão (figura 19) e em calçada. (Planta 2.03 – Tipo de pavimento)



**Figura 17** - Rua D. João IV – Faixa de rodagem revestida a cubos de granito e passeios em calçada



**Figura 18** - Travessa da Amendoeira – Pavimento em cubos de granito. Arruamento sem passeios



**Figura 19** - Rua D. Maria Amália da Câmara Pina – Faixa de rodagem em asfalto betuminoso e passeios em blocos de betão

A maior parte dos arruamentos da ARU possuem passeios, no entanto existem arruamentos onde estes adquirem dimensões mínimas, como por exemplo na Rua Sousa Alvim (figura 20), ou não existem. Alguns arruamentos da ARU, não possuem passeios, mas sim pequenos socalcos em cimento junto às fachadas dos edifícios, destinados a vencer a altura da soleira da porta e a proteger as fachadas dos edifícios em relação ao arruamento. Estes elementos tornam-se bastante inestéticos e perturbam a própria linguagem formal dos edifícios, destacam-se nesta situação a Rua da Liberdade e a Rua da Arrochela. (figura 22)



**Figura 20** - Rua Sousa Alvim – Passeios em calçada, de dimensões reduzidas



**Figura 21** - Rua dos Olivais – Passeios em betão betuminoso



**Figura 22** - Rua da Arrochela

Destaca-se a Rua da Ponte (figura 23), intervencionada durante o levantamento de campo efectuado, onde a área para circulação dos peões é demarcada pela utilização de um material de revestimento diferente do asfalto betuminoso, colocado ao mesmo nível da faixa de rodagem, apenas com inclinação suficiente para o escoamento das águas pluviais.

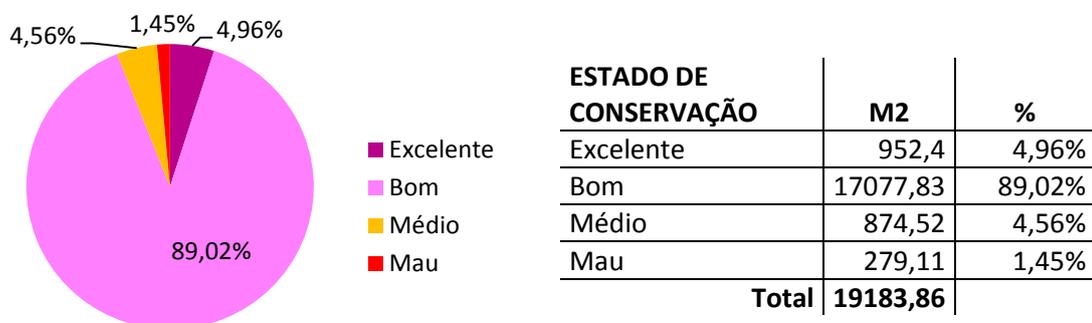
Destaca-se também a Rua da Liberdade, que não possui passeios, devido ao seu perfil transversal estreito, mas possui uma pequena faixa em cubos de granito junto à fachada dos edifícios, rematando assim o asfalto betuminoso e assegurando o escoamento das águas pluviais.



**Figura 23** - Rua da Ponte

Verifica-se que existe alguma heterogeneidade de materiais utilizados, sobretudo ao nível dos passeios, que não contribui para o bom aspecto visual e espacial dos espaços públicos exteriores da ARU.

### 2.3.4 Estado de Conservação



**Gráfico 11** – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos no interior da ARU



**Planta 15** – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação

Em geral os espaços públicos exteriores da ARU02 encontram-se em bom estado de conservação, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo o seu aspecto visual. É sobretudo ao nível dos passeios que se verificam os maiores problemas.

Como se pode verificar através do gráfico 11, cerca de 93.98% dos espaços públicos exteriores encontram-se em Excelente e em Bom estado de conservação, não necessitando de intervenção, mas sim de uma manutenção periódica. Cerca de 4.56% encontra-se em estado de conservação médio, correspondendo sobretudo aos passeios, que no geral apresentam alguns problemas ao nível dos materiais constituintes. Uma percentagem de 1.45% encontra-se em Mau estado de conservação, nomeadamente a Travessa do Norte, que necessita de tratamento e arranjo urbanístico.

Algum mobiliário urbano também se apresenta em mau estado de conservação, sobretudo ao nível dos bancos. Verifica-se que os materiais constituintes dos bancos de jardim menos utilizados encontram-se em degradação.

No gráfico 11 faz-se uma relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos. Verifica-se que os espaços públicos ocupam uma área de 19189.86 m<sup>2</sup> no interior da ARU, e apenas 279.11 m<sup>2</sup> necessita de intervenções mais significativas (Mau estado de conservação).

Para além da análise do estado de conservação foi possível identificar várias problemáticas existentes ao nível do espaço público exterior do interior da ARU. Problemas que condicionam a vivência desses espaços e a qualidade de vida dos residentes da ARU.

#### **Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspectos:**

- Carência de mobiliário urbano;
- Falta de homogeneização do mobiliário urbano;
- Heterogeneidade de materiais ao nível dos pavimentos, que perturbam a qualidade espacial dos espaços exteriores;
- O asfalto dos arruamentos em alguns casos apresenta irregularidades devido a remendos, consequência de intervenções ao nível das infra-estruturas da Rede de Abastecimento de Água ou da Rede de Saneamento;

- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a acção da humidade e a existência de materiais de revestimento soltos, o que denota um aspecto pouco cuidado;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal tornam-se mais estreitos transversalmente, adquirindo passeios de dimensões reduzidas, colocando em perigo a circulação dos peões;
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada, sobretudo devido à largura insuficiente dos passeios e à altura dos lancis;
- Existência de arruamentos sem qualidade estética e visual, ladeados por edifícios dissonantes e por traseiras de propriedades;
- Existência de edifícios em avançado estado de degradação;
- Introdução de dissonâncias no edificado que perturbam a linguagem estética e arquitectónica dos perfis de rua;
- Inexistência de espaços exteriores que potenciem a permanência de pessoas e com capacidade para se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Falta de alinhamentos arbóreos no interior da malha urbana.

## 2.4 CONCLUSÕES

De seguida será efectuado um cruzamento de dados, recolhidos através do levantamento de campo, através de uma selecção de temáticas e parâmetros pertinentes de serem analisados separadamente.

### 2.4.1 Cruzamento de Dados

#### **CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Numa realidade de 30.23% de edifícios classificados como de acompanhamento, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Médio e Bom Estado de Conservação, o que reflecte um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios. Dos 65 edifícios identificados como de acompanhamento:

-  Excelente estado de conservação = 11
-  Bom estado de Conservação = 15
-  Médio estado de conservação = 32
-  Mau estado de conservação = 7

Como notável apenas foi identificado um edifício, pertencente à Quinta de Santo António, sito na Rua D. João IV, que se encontra em Bom estado de conservação, apesar dos edifícios anexos (anexos agrícolas, cavalariças, garagens) possuírem várias patologias ao nível estrutural e da cobertura.

No contexto de uma reabilitação urbana integrada, fará sentido prestar uma atenção particular aos casos mais preocupantes, para que dissonâncias não sejam incorporadas, a identidade do edificado não seja desvirtuado e sobretudo para que o estado de conservação do mesmo não se agrave e obrigue a demolições futuras.



**Legenda:**

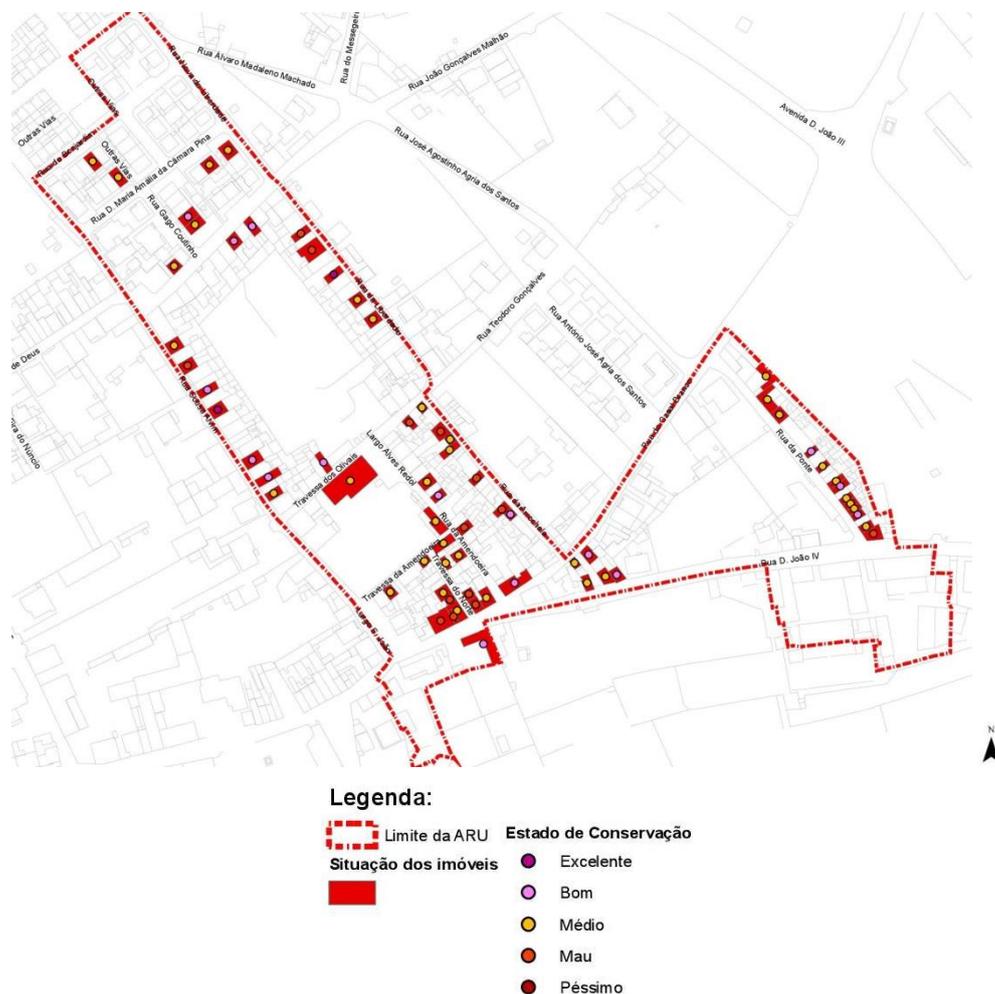
	Limite da ARU	<b>Classificação Patrimonial</b>	<b>Estado de Conservação</b>
	Acompanhamento		Excelente
	Notável		Bom
			Médio
			Mau

**Planta 16** – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

**EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO**

Verifica-se (Tabela 9) que na ARU os edifícios desocupados encontram-se na sua maioria em Médio estado de conservação, com uma percentagem de 53.62%, seguindo-se os edifícios em Bom estado de conservação com uma percentagem de 23.19%. Existe, no entanto, uma percentagem significativa de edifícios em mau estado de conservação, cerca de 20.29% (14 edifícios).

O mau estado de conservação dos edifícios está normalmente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 17). Estes edifícios, se não sofrerem obras de reabilitação, em curto prazo poderão agravar o seu estado de conservação, tornando a intervenção mais dispendiosa e complexa, inviabilizando inclusive uma possível dinâmica imobiliária, nomeadamente o arrendamento.



**Planta 17** - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Unidades Desocupadas	%
Excelente	2	2,90%
Bom	16	23,19%
Médio	37	53,62%
Mau	14	20,29%
<b>Total</b>	<b>69</b>	

**Tabela 9** – Estado de conservação de edifícios desocupados

<b>USOS</b>	<b>Unidades Desocupadas</b>
Habitação	56
Armazém	3
Comercio	2
Garagem	6
Serviços	1
Outro	1
<b>Total</b>	<b>69</b>

**Tabela 10** – Usos das unidades desocupadas

Tendo em conta que área da ARU é sobretudo habitacional, é natural que se verifique que a maior parte das unidades desocupadas se destinem a habitação (Tabela 10). (Planta 4.03 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seus usos)

#### **ARRENDAMENTO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Como foi referido anteriormente, o arrendamento no interior da ARU02 tem pouca expressão, apenas 11.71% das unidades se encontram arrendadas.

<b>USOS</b>	<b>Unidades Arrendadas</b>
Habitação	23
Comercio	2
Armazém	1
<b>Total</b>	<b>26</b>

**Tabela 11** – Usos das unidades Arrendadas

Verifica-se que apenas existem duas unidades destinadas ao comércio arrendadas e um armazém, associado a uma habitação também em regime de arrendamento (Tabela 11). A maior parte das unidades arrendadas destinam-se à habitação, nomeadamente a habitação social, cujo proprietário é a Câmara Municipal da Golegã.



## 2.4.2 Conclusões

Neste ponto apresenta-se uma síntese que permite traçar um quadro da situação actual da ARU02. Conclusões que são comuns à restante Vila de Golegã, mas um pouco mais acentuadas nesta ARU, por se tratar de uma zona maioritariamente habitacional e pouco experienciada pela população não residente.

### ➤ *Caracterização do edificado*

#### *Edifícios*

Os edifícios localizados no interior da ARU02 são sobretudo edifícios térreos, construídos aproximadamente após o ano de 1950. Verifica-se ainda a existência de edifícios construídos em adobe, mas o betão é o elemento construtivo mais utilizado.

A ARU de Golegã Este possui um conjunto arquitectónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.

#### *Ocupação e Uso*

A maior parte dos edifícios da ARU02 encontram-se ocupados, mas a percentagem de desocupação atinge os 31,08%. Também se verifica uma ocupação sazonal, que é comum na Vila da Golegã. Muitas habitações encontram-se desocupadas durante a maior parte dos meses do ano, sendo ocupadas pelos proprietários ou mesmo arrendadas sobretudo no período da Feira do Cavalo (Novembro). Esta sazonalidade provoca uma despovoação acentuada e um ambiente urbano pouco atractivo, pois muitos edifícios ficam sem utilização durante a maior parte do ano.

A ARU02 é maioritariamente habitacional. A percentagem de edifícios/unidades não habitacionais é mínima. Existem alguns serviços, restauração e comércio no interior da ARU, mas com muito pouca expressão.

#### *Regime de ocupação*

A maior parte dos edifícios são ocupados pelos proprietários. O arrendamento tem pouca expressão no interior da ARU. As fracções arrendadas são sobretudo habitacionais, em edifícios propriedade da Câmara Municipal, em regime de arrendamento social.

Na Vila da Golegã ainda não existe a cultura do arrendamento, por parte dos proprietários.

#### *Estado de conservação*

A maior parte do edificado, encontra-se em Médio e Bom estado de conservação. Apenas foram detectados 15 edifícios em Mau estado de conservação.

No período do levantamento não foram identificados edifícios em péssimo estado de conservação, nem edifícios que colocassem em perigo a segurança e saúde públicas. Sendo assim, no âmbito deste levantamento não foram detectados edifícios, que pelo seu avançado estado de degradação ou por constituírem um perigo para os seus ocupantes ou para a via pública, necessitassem de uma intervenção urgente.

➤ ***Caracterização do espaço público exterior***

O aspecto visual e espacial, constituem factores fundamentais na percepção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspectos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam espacialmente bem como à sua estética e consequentemente com o estado de conservação dos edifícios envolventes, dos pavimentos, mobiliário urbano e elementos arbóreos, pois estes são elementos fundamentais na sua constituição.

No geral o espaço público exterior da ARU02 encontra-se em Bom estado de conservação, no entanto, verifica-se que não existem espaços atractivos à permanência de pessoas, pontos de encontro e reunião. A área em estudo é sobretudo habitacional, não sendo experienciada por pessoas que habitem fora dela, pois não existem pontos de interesse que motivem a sua visita, no entanto, as pessoas que a habitam, também vivem pouco o espaço exterior.

A proximidade da ARU ao centro da Vila de Golegã condiciona a criação de comércio, serviços ou equipamentos no seu interior, pois a população não tem que se deslocar para longe para ter acesso a essas actividades, o que torna a ARU pouco dinâmica.

A ARU 02 é marcada por algumas ruas estreitas, sem passeios, com pouco mobiliário urbano. Denota-se que as vias públicas para as quais estão orientadas as traseiras de alguns edifícios possuem um aspecto espacial e visual pouco atractivo e cuidado. São arruamentos cujos edifícios que as limitam não possuem uma unidade de desenho, revelando características formais singulares, o que juntando ao facto de serem ruas sem grande circulação, tornam seu aspecto visual pouco cuidado. Por sua vez existem arruamentos com características pitorescas, que são representativos da beleza de Golegã.

Com base no levantamento de campo e a síntese efectuada é possível enumerar para a ARU02 algumas problemáticas bem como as suas causas, ao nível da habitação e acessibilidades, qualificação e emprego:

➤ **HABITAÇÃO E ACESSIBILIDADES**

**Problemas:**

---

- Habitação Degradada Sem Condições de Habitabilidade
- Dificuldade de Circulação de Peões
- Adaptação de Habitações e Outros Edifícios a Pessoas com Mobilidade Reduzida
- Mercado de Arrendamento Inflacionado
- Habitações Devolutas

**Causas:**

---

- Caracterização física das habitações;
- Insuficiente sensibilização da população idosa e adulta;
- Impedimentos económicos;
- Reduzido dimensionamento de passeios ou ausência;
- Questões legais;
- Oferta reduzida de habitações para arrendamento regular;
- Qualidade de vida oferecida pelo Concelho
- Cultura local;
- Fiscalização insuficiente;
- Desinteresse.

## ➤ **QUALIFICAÇÃO E EMPREGO**

### Problemas:

---

- Desemprego
- Insuficiência de Competências Profissionais
- Emprego Precário
- Dependência do Sector Primário

### Causas:

---

- Tecido empresarial reduzido;
- Falta de empreendedores;
- Emprego sazonal associado à actividade do sector primário;
- Poucas oportunidades de emprego para os jovens;
- Transportes públicos para fora do Concelho insuficientes;
- Grande parte dos solos integra RAN e REN;
- Desadequação da formação profissional;
- Falta de motivação e empenho;
- Baixas qualificações;
- Cultura local;
- Falta de diversidade da oferta de formação profissional.

### 2.4.3 Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<p>Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios</p> <p>Pontos singulares existentes ao longo dos arruamentos com potencialidade para constituírem locais de encontro e de estar;</p> <p>Existência de arruamentos com qualidade espacial e estética, ladeados por edifícios simples, característicos da Golegã;</p> <p>Potencial turístico da área é evidente, pela sua beleza natural e paisagística, e pelo valor histórico e cultural a ela inerente;</p>	<p>Edifícios desocupados;</p> <p>Edifícios em mau estado de conservação;</p> <p>Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;</p> <p>Utilização de materiais de revestimentos dissonantes;</p> <p>População maioritariamente idosa, reformada ou desempregada;</p>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<p>Recuperar e lançar no mercado os fogos disponíveis na ARU;</p> <p>Criar condições para combater o turismo sazonal e consequentemente a ocupação sazonal de habitações;</p> <p>Adequar a oferta à procura de habitação;</p> <p>Complementar a oferta de equipamentos de natureza banal dirigidos ao apoio da vida local – educação, saúde, desporto e apoio social, estimulando a atractividade da área para morar e trabalhar e diminuindo os riscos de exclusão socio-territorial.</p> <p>Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional;</p> <p>Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;</p>	<p>Problemas socioeconómicos;</p> <p>Turismo sazonal;</p> <p>Rendas de valor reduzido, que condicionam a execução de obras por parte dos proprietários;</p> <p>Área pouco atractiva para habitar;</p> <p>Mercado de arrendamento com pouca expressão;</p> <p>Dinâmica imobiliária quase inexistente;</p> <p>Oferta de emprego inexistente, sobretudo para a camada jovem;</p>

### 3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

#### 3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município da Golegã optou por uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As opções estratégicas do Município advêm sobretudo da necessidade de renovação e revitalização de Golegã, através do tratamento do tecido edificado, social e económico, através da sua readaptação às novas exigências da vida contemporânea. O objectivo passa pela implementação de um desenvolvimento urbano sustentável, apostando numa acção de reabilitação urbana integrada e complementar às políticas locais de planeamento. Posto isto, o Município da Golegã apresenta a seguinte **VISÃO ESTRATÉGICA** para Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este (ARU02):

#### VISÃO ESTRATÉGICA:

Fixar novos residentes
Atrair visitantes e turistas
Fixar novos negócios e actividades
Preservar a identidade de Golegã

O Município da Golegã, definindo uma visão estratégica para a ARU, apresenta assim **QUATRO** eixos (opções) estratégicos de reabilitação para a Área de Reabilitação Urbana 02 de Golegã Este:

## A. Atrair mais população

Atingir eficácia no processo de revitalização da ARU está estreitamente relacionada em conseguir fixar população na Vila de Golegã. A Vila tem perdido a sua dimensão residencial, associada a um aumento de edifícios e parcelas devolutas. Torna-se **fundamental estimular o aumento da população residente** de forma orientada, tentando equilibrar a estrutura etária e social da população, atraindo segmentos de população jovem e qualificada.

## B. Qualificação do Espaço Público e do Ambiente Urbano

A intervenção no espaço público visa, juntamente com as intervenções privadas no edificado contribuir para a revitalização da ARU na sua componente física, económica e social. Nas intervenções pretende-se garantir a preservação das características morfológicas, de ambiente e imagem urbanas, melhorando as condições de acessibilidade viária e pedonal e suprimindo barreiras urbanísticas.

A operação de reabilitação urbana deverá centrar-se na conjugação dos elementos espaciais, funcionais e simbólicos em locais carentes de atractividade e poder de reunião (entre população e visitantes).

Na estratégia de intervenção, deve-se ter em conta os seguintes aspectos:

- Promover espaços atractivos para uso da população local e visitantes;
- Conferir aos lugares uma imagem clara e reconhecível;
- Facultar elementos facilitadores do reconhecimento e da orientação (luz, informação, sinalização);
- Promover soluções de convivência entre o peão e o automóvel.

### **C. Impulsionar a Reabilitação Urbana**

No processo de reabilitação a intervenção dos privados é fundamental, para tal é necessário incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio, bem como a criação de possíveis parcerias com empresas de materiais de construção, de construção e empresas de Arquitectura e Engenharia.

No âmbito da presente estratégia torna-se fulcral a valorização, divulgação e promoção das dimensões económicas, sociais, históricas, culturais, cívicas e identitárias de Golegã, ainda incorporadas na estrutura edificada da ARU e na população residente.

### **D. Captar mais empresas e emprego**

A oferta comercial constitui uma âncora fundamental para a dinâmica económica e social da ARU. A opção estratégica deverá orientar-se no sentido de qualificar e modernizar o pouco comércio existente e sobretudo potenciar a instalação de novo comércio, atraindo pessoas para a ARU. A estratégia de reabilitação da ARU deverá assentar num processo de modernização das funções e actividades instaladas. Na aposta na atracção de actividades relacionadas com o sector da criação e produção de serviços ligados à cultura, bens e serviços pessoais, qualidade de vida, tecnologias de informação e comunicação.

### 3.2 DEFINIR PRIORIDADES

Para cada opção estratégica de reabilitação urbana foram definidas prioridades na execução da operação de reabilitação urbana.

#### A. Atrair mais população

**1. Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial.**

**2. Criação de uma Bolsa de arrendamento habitacional:**

Utilizando edifícios desocupados de propriedade privada (54 unidades habitacionais desocupadas identificadas), promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano. Atraindo população para a ARU de Golegã Este e consequentemente serviços, comércio, criando assim oferta de emprego;

**3. Definir os públicos-alvo a que se deve dirigir a oferta habitacional:**

Privilegiando os jovens – individuais e casais (para rejuvenescer a população existente);

**4. Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas:**

Através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.

#### B. Qualificação do Espaço Público e do Ambiente Urbano

**1. Requalificar espaços públicos:**

Através de melhoramentos ao nível dos passeios e arruamentos, de redução/eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com mobilidade condicionada, favorecendo assim a circulação pedonal na ARU;

**2. Modernização das infraestruturas urbanas**

**3. Melhoria da acessibilidade e mobilidade:**

Promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal e a supressão de barreiras arquitectónicas;

**4. Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e equipamento estruturante**

## C. Impulsionar a Reabilitação Urbana

### 1. Promover a reabilitação do edificado por parte dos proprietários:

Criando condições de apoio financeiro, logístico e de informação/divulgação;

Reduzindo os valores aplicados às vistorias e procedimentos administrativos desenvolvidos no âmbito da presente operação de reabilitação urbana;

### 2. Criação de bolsa de fornecedores, técnicos e empreiteiros:

Disponibilizando aos proprietários uma listagem de fornecedores e profissionais com experiência comprovada na área da construção civil e sobretudo em intervenções de reabilitação, da região e não só;

### 3. Elaboração de um Manual de Boas práticas de Intervenção na ARU:

Disponibilização, nos serviços municipais e junto dos proprietários e/ou moradores da ARU e dos operadores na área da construção civil, de um referencial que enquadra e orienta as intervenções no parque edificado e no espaço público desta área;

## D. Captar mais empresas e emprego

### 1. Promover a requalificação do comércio tradicional e a instalação de actividades comerciais qualificadas;

### 2. Incrementar as oportunidades económicas:

De modo a gerar mais emprego e alargar a oferta de bens e serviços à população mas também apoiando as actividades de exploração do património cultural;

### 3. Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo;

### 4. Incentivar novos negócios:

Na área dos serviços de apoio doméstico (por ex: lavandarias, *take away*, mercearias, serviços de limpezas, reparações domésticas etc), que facilitam a vida quotidiana;

### 5. Instalação de Novas Iniciativas Empresariais:

Criação de uma estrutura de acolhimento de iniciativas empresariais de micro e pequena dimensões da área dos serviços, com módulos-base e salas para a realização de reuniões, acções formativas e outros eventos pontuais;

### 3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

#### 3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

O estudo/caracterização efectuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

- **Nível 5** – Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.
- **Nível 4** – Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais;
- **Nível 3** – Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício;
- **Nível 2** – Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais;
- **Nível 1** – Corresponde à execução de um novo edifício com possível demolição do existente. Corresponde à execução de trabalhos de reforço estrutural;

Considerando que, os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão directamente relacionados com o seu Estado de Conservação, apresenta-se o gráfico abaixo sobre níveis de intervenção referentes ao edificado da ARU.

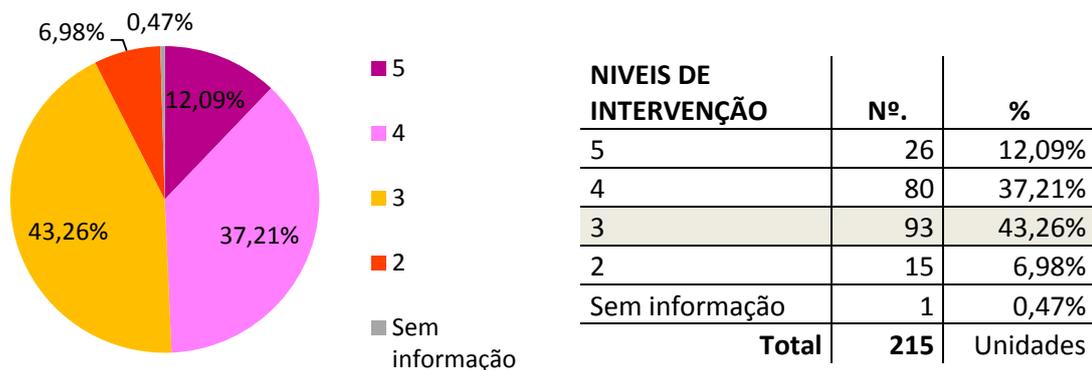


Gráfico 12 – Níveis de Intervenção



Planta 19 – Extracto da Planta 5.02 – Níveis de Intervenção

Verifica-se que a maior parte dos edifícios da ARU, cerca de 37.21% (80 edifícios), apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação. Cerca de 43.26% (93 edifícios) necessita de maiores intervenções e cerca de 6.98% (15 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição parcial e reforço estrutural.

### 3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com o estado de conservação do edificado, foram aplicados níveis de intervenção, aos quais estão associados valores estimados para a reabilitação dos edifícios, no âmbito da presente ORU Sistemática (Tabela 12).

Nível	Valor
5	- €
4	150,00 €
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

**Tabela 12** – Custos de intervenção

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos derivados, como por exemplo: compra do imóvel, indemnizações, realojamentos, projecto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas<sup>5</sup>.

**Assim, para um total de 215 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 6 272 208,00€ (seis milhões, duzentos e setenta e dois mil e duzentos e oito euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários.** (Planta 5.03 – Planta de custos)

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5	3066,27	- €
4	15775,8	2.366.370,00 €
3	9182,28	3.213.798,00 €
2	1153,4	692.040,00 €
<b>Total</b>	<b>29177,75</b>	<b>6.272.208,00 €</b>

**Tabela 13** – Custos de Intervenção no edificado

<sup>5</sup> - Os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projectos, assim como caderno de encargos com especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

Através da tabela acima verifica-se que a maior percentagem de custos está associada a edifícios que se encontram em Médio Estado de Conservação, que ocupam no interior da ARU uma área de construção de 9 182.28 m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública

Como foi referido anteriormente, para um total de 215 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 6 272 208,00€ (seis milhões, duzentos e setenta e dois mil e duzentos e oito euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. Tendo em conta o tipo de proprietário, publico e privado, faz-se a seguinte referencia:

**Valor Estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade privada na ARU de Golegã Este (200 edifícios) = 5.819.509,50 €** (cinco milhões, oitocentos e dezanove mil, quinhentos e nove euros e cinquenta cêntimos)

**Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade pública (15 edifícios) = 452.698,50 €** (quatro centos e dois mil, seiscentos e noventa e oito euros e cinquenta cêntimos)

Identifica-se em seguida os custos estimados, relativos a obras de reabilitação, nos edifícios de propriedade pública existentes no interior da ARU02 (Identificação dos edifícios propriedade pública - Planta 4.05 – Tipo de proprietário (Publico), situação do imóveis e estado de conservação):

Cod_SIG	Custos de intervenção
1412_32_4	29.410,50 €
1412_33_2	26.789,00 €
1412_33_5	24.706,50 €
1412_34_1	28.945,00 €
1412_34_2	36.032,50 €
1412_34_6	31.703,00 €
1412_34_7	31.892,00 €
1412_35_1	25.529,00 €
1412_35_2	10.678,50 €
1412_35_3	25.389,00 €
1412_35_4	11.677,50 €

1412_35_7	36.963,50 €
1412_36_7	69.720,00 €
1412_63_2	32.480,00 €
1412_63_8	30.782,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>452.698,50 €</b>

**Tabela 14** - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo)

### 3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU 02 de Golegã Este e em resposta às opções estratégicas e prioridades definidas, o Município da Golegã, apresenta as seguintes acções estruturantes de Reabilitação Urbana (ver anexo 7 – Peças desenhadas – 5.01-Planta Síntese de Intervenção):

<b>DESCRIÇÃO:</b>	<b>REQUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS EXTERIORES PÚBLICOS DA ARU02</b>
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal da Golegã
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rua Sousa Alvim</li> <li>• Travessa do Norte</li> <li>• Rua da Amendoeira</li> <li>• Rua da Arrochela</li> <li>• Travessa dos Olivais</li> <li>• Rua da Liberdade</li> </ul>
<b>ÁREA:</b>	Aproximadamente uma área de 5100 m2
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL <sup>1</sup> :</b>	94.350,25 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Câmara Municipal da Golegã
<b>CALENDARIZAÇÃO:</b>	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 02
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:</b>	Alguns arruamentos da ARU02 possuem perfis transversais muito estreitos e circulação automóvel em ambos os sentidos, o que impossibilita a execução de passeios com as devidas dimensões para uma circulação pedonal segura. Alguns arruamentos não

possuem passeios, o que torna a relação peão e automóvel bastante complicada, originando constrangimentos.

A imagem estética de alguns arruamentos também necessita de intervenção, nomeadamente ao nível dos revestimentos dos pavimentos, que em alguns locais encontram-se em mau estado de conservação.

Pretende-se assim a repavimentação das faixas de rodagem e passeios, a execução de passeios para circulação pedonal ou, caso não seja possível devido à pouca dimensão transversal dos arruamentos, criar outras soluções para que o carro e o peão possam conviver harmoniosamente e em segurança.

Os arranjos urbanísticos também prevêm a eliminação de barreiras arquitectónicas à circulação de pessoas com mobilidade reduzida.

Esta acção integra a requalificação de arruamentos, que visa renovar urbanisticamente espaços que evidenciam sintomas de degradação física e funcional, na perspectiva da sua efectiva utilização e fruição pelos cidadãos.

**LEVANTAMENTO  
FOTOGRAFICO:**



Rua da Arrochela – Exemplo de arruamento sem passeio



Travessa do Norte – Exemplo de arruamento sem passeios

<sup>1</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

<b>DESCRIÇÃO:</b>	<b>OBRAS DE MELHORAMENTO - HABITAÇÃO SOCIAL</b>
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal da Golegã
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Edifícios de Habitação Social, localizados nas ruas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rua do Bonjardim</li> <li>• Rua D. Maria Amália da Câmara Pina</li> <li>• Rua Gago Coutinho</li> <li>• Rua Nova da Liberdade</li> <li>• Rua Sacadura Cabral</li> </ul>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1017.08 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	1017.08 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL <sup>1</sup>:</b>	102 000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Câmara Municipal da Golegã
<b>CALENDARIZAÇÃO:</b>	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 02
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:</b>	<p>No interior da ARU existem edifícios de habitação social, propriedade da Câmara Municipal.</p> <p>São edifícios pré-fabricados, com algumas deficiências ao nível de conforto e qualidade de construção. Alguns deles possuem cobertura revestida a telha de fibrocimento. Foram contabilizados nesta situação 12 edifícios.</p> <p>O Município executa obras de manutenção e conservação periodicamente, no entanto, a fraca qualidade das construções requer uma atenção redobrada.</p> <p>Com o objectivo de melhorar a qualidade de vida dos moradores destas habitações o Municípios pretende executar obras de beneficiação, sempre que se mostre necessário. Face à necessidade de intervenção nas coberturas dos edifícios, o Município tem intenção de proceder à remoção das telhas de fibrocimento, substituindo-as por telha lusa.</p>

<sup>1</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

<b>DESCRIÇÃO:</b>	<b>REABILITAÇÃO DA CAPELA DE SÃO JOÃO</b>
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição da Golegã Rua Sousa Alvim - Largo de São João
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Código de propriedade: 1412_A02_Q04_21 Código Edifício: 1412_227_4
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	175.24 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	175.24 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	175.24 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL <sup>1</sup> :</b>	52 572,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Câmara Municipal da Golegã, a celebrar protocolo com a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição da Golegã
<b>CALENDARIZAÇÃO:</b>	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 02
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:</b>	<p>A Capela de São João, construção do século XVI, está localizada no Largo de São João.</p> <p>O edifício, propriedade da Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Nossa Senhora da Conceição da Golegã, encontra-se em médio estado de conservação, apresentando alguns problemas ao nível da cobertura e anomalias que prejudicam o aspecto da construção, obrigando a trabalhos de fácil execução e de limpeza, substituição ou reparação.</p> <p>Pretende-se a reabilitação do edifício, através de uma intervenção que dê primazia ao respeito pelas suas características arquitectónicas.</p>
<b>LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:</b>	

<sup>1</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

### **3.3.5 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática**

Para os projectos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Golegã Oeste: para as acções estruturantes apresentadas o Município não possui uma calendarização pré-definida, pelo que se propõe a execução das acções durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

**2015**

**Reabilitação generalizada do edificado**

**2030**

**2015**

**Requalificação dos Espaços Exteriores Públicos da ARU02**

**2030**

**2015**

**Obras de Reabilitação e conservação - Habitação Social**

**2030**

**2015**

**Reabilitação da Capela de São João**

**2030**

### 3.3.6 Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada

#### A. Projectos Elegíveis para subsídios

##### Características e requisitos:

- Risco elevado;
- Reduzida viabilidade financeira;
- Projectos que promovam o desenvolvimento social económico;
- Falta de interesse do mercado.

##### Projectos elegíveis:

- Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras;
- Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento no interior da ARU.

#### B. Projectos Elegíveis JESSICA

##### Características e requisitos:

- O financiamento reveste a forma de empréstimo;
- Projectos terão que ser executados no prazo máximo de dois anos, excepto em casos devidamente justificados;
- Projectos económica e financeiramente sustentáveis;

##### Projectos elegíveis:

- Criação ou requalificação de empreendimentos turísticos ou actividades turísticas, culturais ou de lazer;
- Projectos empresariais que potenciem a actualização e fruição dos espaços públicos e do património cultural;

Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;

Modernização e requalificação de empreendimentos ou actividades turísticas, culturais ou de lazer nas áreas da eficiência energética, das energias renováveis, das tecnologias e sistemas de informação, incluindo banda larga e infra-estruturas sem-fios;

Criação ou reabilitação de áreas pedonais e condicionamento da circulação e da melhoria do estacionamento automóvel;

### **C. Projectos viáveis no mercado**

#### **Características e requisitos:**

Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;

Retornos dos projectos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores.

#### **Projectos elegíveis:**

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar para arrendamento;

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de arrendamento.

### 3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

A Área de Reabilitação Urbana 02 de Golegã Este terá um modelo de gestão misto:

- a. por iniciativa pública – Município da Golegã;
- b. por iniciativa de particulares.

O investimento de iniciativa municipal será financiado com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se, tanto quanto possível, a colaboração dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

### 3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

#### 3.5.1 Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após **1 de Janeiro de 2008** e que se encontrem concluídas até **31 de Dezembro de 2020**. [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam **prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas** nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em '**áreas de reabilitação urbana**'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

#### **IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)**

Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

### **IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)**

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

### **IVA (Imposto Valor Acrescentado)**

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente 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. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

### **IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)**

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
  - Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- [ponto 4, art.º 71 EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

### **Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana**

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Colectivas) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

### ÂMBITO DE APLICAÇÃO

<b>Âmbito temporal</b>	1-1-2008 a 31-12-2020
<b>Âmbito de aplicação</b>	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
<b>Acção de reabilitação</b>	Intervenção que resulte numa <b>subida de 2 níveis de intervenção</b>

### BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IMI</b>	Isenção de 5 anos após reabilitação;
<b>IMT</b>	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação;
<b>IVA</b>	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra);
<b>IRS</b>	Os proprietários de imóveis podem deduzir à colecta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com a reabilitação;
<b>IRS</b>	Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
	Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento;
	Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento.

Tabela 15 – Tabela Síntese

### 3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

**Ações de reabilitação** - as 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 fracções, 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, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

**Terrenos Vazios** - Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotograma, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado actual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Considerando os **níveis de conservação** acima referidos, expõe-se a tabela abaixo:

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



**Tabela 16** – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

### 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

### 2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

### 3.5.3 Outros Incentivos

O Município da Golegã com o objectivo de incentivar a reabilitação urbana aprovou o **Regulamento Municipal de Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos em Matéria Habitacional** (Publicado em Diário da República, 2ª série, nº.124, de 1 de Julho de 2013). O Regulamento foi desenvolvido com o objectivo de melhorar as condições de habitabilidade dos Municípes com vista à progressiva melhoria de vida da população mais carenciada.

#### Âmbito de aplicação:

- Obras de recuperação, reabilitação ou reparação de habitações degradadas, incluindo redes internas de água, esgotos e electricidade;
- Melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco, relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento e ou doenças crónicas debilitantes e ou portadores de deficiência física – motora comprovada.

#### Comparticipação:

- Fornecimento de materiais, a título gratuito, num montante correspondente ao valor máximo de 4 salários mínimos nacionais.

### 3.5.4 Majoração para prédios urbanos degradados

No âmbito desta operação de reabilitação urbana estão previstas **majorações para prédios urbanos degradados**, conforme legislação aplicável:

Prevê-se a majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, localizados na área de reabilitação urbana, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

### 3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Fazem parte do programa de investimento público do Município da Golegã na ARU02 de Golegã Este, os seguintes projectos (Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção):

Designação	Promotor	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
<b>Requalificação dos Espaços Exteriores Públicos da ARU02</b>	Câmara Municipal da Golegã	94.350,25 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
<b>Obras de melhoramento - Habitação Social</b>	Câmara Municipal da Golegã	102.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
<b>Reabilitação da Capela de São João</b>	Câmara Municipal da Golegã, a celebrar protocolo com a Fábrica da Igreja Paroquial da Golegã	52.572,00 €	Financiamento Municipal
<b>TOTAL de Investimento Público</b>		<b>248.922,25 €</b>	

**Tabela 17** - Investimento Público Estruturante do PERU de Golegã Este

### 3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O programa de financiamento aponta para um investimento privado de **6 272 208,00€** (seis milhões, duzentos e setenta e dois mil, duzentos e oito euros), para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. O programa de investimento público aponta para um investimento de **248 922,25€** (duzentos e quarenta e oito mil e novecentos e vinte e dois euros e vinte cinco cêntimos).

Constata-se que o investimento de natureza privada (por parte de proprietários ou promotores imobiliários) é uma fatia bastante relevante do investimento total da operação de reabilitação urbana para a ARU02. O financiamento da operação decorre sobretudo de estímulos e incentivos à reabilitação e ao investimento de natureza privada ou individual.

Ao indicar possíveis fontes de financiamento existe sempre um grau de incerteza, que decorre da oportunidade e probabilidade de obter apoios nos casos em que estão em causa candidaturas a sistemas de apoio públicos, nacionais ou comunitários. No caso de não ser possível mobilizar tais apoios, competirá às entidades envolvidas garantir o financiamento, seja com recurso a crédito bancário ou a fundos de desenvolvimento urbano, seja com recursos dos seus próprios orçamentos.

### **3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU**

O Município da Golegã procura orientar a sustentabilidade da ORU através da aplicação de um sistema baseado em três níveis de financiamento: Privado, Parcerias público privadas, Instrumentos de financiamento publico:

➤ **Acção privada:**

Acção de reabilitação individual, coordenada pela entidade gestora através do PERU;  
Acção de reabilitação colectiva, através de criação de associações de proprietários, orientadas pela entidade gestora.

➤ **Acção mista:**

Através da expropriação por parte da Câmara Municipal de imóveis/terrenos negociando com um promotor a sua construção/recuperação ou colocando-os no mercado. A liquidez gerada poderia subsidiar proprietários carenciados para a reabilitação dos seus imóveis;  
Através da criação de parcerias público/privadas efectuadas através de concessão pública, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana.

➤ **Acção pública:**

Alteração das taxas urbanísticas (agravar taxas para a construção nova e aplicar o valor daí proveniente na reabilitação);  
Catalisação de apoios públicos para candidatura a possíveis fundos comunitários.

### 3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro

#### **Novo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 (QEC) <sup>6</sup>**

O Quadro Estratégico Comum será o sucessor do actual Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) e enquadrará os apoios estruturais da União Europeia entre 2014 e 2020, tendo como prioridades o sector privado e o emprego.

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

- Estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, internacionalização da economia e à qualificação do perfil de especialização da economia portuguesa;
- Reforço do investimento na educação, incluindo formação avançada, e de medidas e iniciativas dirigidas à empregabilidade;
- Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e de combate à exclusão social;
- Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;
- Apoio ao programa da reforma do Estado, assegurando que os fundos possam contribuir para a racionalização, modernização e capacitação institucional da Administração Pública e para a reorganização dos modelos de provisão de bens e serviços públicos.

#### **Fundo JESSICA <sup>7</sup>**

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia , do Banco Europeu de Investimentos e do *Council of Europe development Bank*, que tem como objectivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para a regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

O *JESSICA Holding Fund Portugal*, trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira, o fundo de participações, dotado de 130 milhões de euros: 100 milhões de euros do Fundo de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção Geral do Tesouro e Finanças.

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

<sup>6</sup> - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

<sup>7</sup> - Fonte: <http://www.fundojessicaportugal.org/>

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

### 3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página electrónica do município.

### 3.9 ENTIDADE GESTORA

O MUNICÍPIO DA GOLEGÃ assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Azinhaga do Intendente, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o MUNICÍPIO DA GOLEGÃ irá dispor, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;

- vii)** o desenvolvimento de acções de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii)** o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix)** e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o MUNICÍPIO DA GOLEGÃ, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Golegã Este, os seguintes poderes:

- a) As competências para a prática dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Recepção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

## 4 | NOTA FINAL

Os objectivos globais com a delimitação da Área de reabilitação de Golega Este, realizada em instrumento próprio, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, são os decorrentes do regime jurídico, dos quais se destacam a realização de uma intervenção integrada na zona consolidada, que apresenta algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços exteriores públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Desta forma pretende-se contribuir para a requalificação do tecido urbano da Vila de Golegã e o seu respectivo enquadramento no território e paisagem envolvente, criando uma interligação entre o solo urbano e o solo rural envolvente, tão característico e marcante.

Ao nível da reabilitação urbana, importa sobretudo apoiar a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios e efectuar algumas intervenções ao nível dos equipamentos de utilização colectiva e do espaço público, dando coesão e uma melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efectivamente a presente delimitação e a conseqüente execução da operação de reabilitação urbana, pretende realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

## 5 | CONCEITOS

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, 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; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contractos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorrerem há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto

municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**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 fracções 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; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**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 colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

## 6 | INDICES

### 6.1 INDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável.....	32
Figura 2 – Exemplo de Edifício de Acompanhamento .....	32
Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante .....	32
Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância.....	33
Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia grave ao nível da estrutura .....	36
Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura .....	36
Figura 7 - Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível das paredes exteriores.....	36
Figura 8 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia.....	37
Figura 9 - Rua da Liberdade.....	45
Figura 10 - Rua Sousa Alvim .....	45
Figura 11 - Rua D. João IV.....	46
Figura 12 - Largo São João.....	46
Figura 13 - Parque Infantil – Rua do Bom Jardim.....	47
Figura 14 - Jardim – Rua do Bom Amor.....	47
Figura 15 - Estacionamento – Rua João Gonçalves Malhão.....	48
Figura 16 - Estacionamento – Rua Maria Amália da Câmara Pina .....	48
Figura 17 - Rua D. João IV – Faixa de rodagem revestida a cubos de granito e passeios em calçada.....	49
Figura 18 - Travessa da Amendoeira – Pavimento em cubos de granito. Arruamento sem passeios .....	49
Figura 19 - Rua D. Maria Amália da Câmara Pina – Faixa de rodagem em asfalto betuminoso e passeios em blocos de betão .....	49
Figura 20 - Rua Sousa Alvim – Passeios em calçada, de dimensões reduzidas.....	50
Figura 21 - Rua dos Olivais – Passeios em betão betuminoso .....	50
Figura 22 - Rua da Arrochela .....	50
Figura 23 - Rua da Ponte .....	51

## 6.2 INDICE DE PLANTAS

Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Golegã. [A vermelho o limite da ARU02] .....	6
Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este ARU 02 .....	7
Planta 3 – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Golegã Este [ARU02], aprovada em Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1717/2013; .....	8
Planta 4 – Planta com os limites das ARU de Golegã (ARU1 – Golega Oeste, ARU 2- Golega Este, ARU 6 – Golegã Centro).....	15
Planta 5 - Extracto da Planta 1.13 – Tipo de proprietário (Edifícios) .....	22
Planta 6 - Extracto da Planta 1.07 – Datas aproximadas de construção.....	25
Planta 7 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo .....	27
Planta 8 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo .....	29
Planta 9 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial .....	31
Planta 10 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios .....	34
Planta 11 - Extracto da Planta 1.12 – Vazios Urbanos .....	38
Planta 12 - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios).....	41
Planta 13 - Extracto da Planta 1.09 – Situação dos edifícios.....	42
Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios .....	43
Planta 15 – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação .....	52
Planta 16 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação .....	56
Planta 17 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação .....	57
Planta 18 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação .....	59
Planta 19 – Extracto da Planta 5.02 – Níveis de Intervenção .....	71

### 6.3 INDICE DE TABELAS

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011.....	10
Tabela 2 - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes.....	11
Tabela 3 - População economicamente activa e População Residente e Desempregada.....	12
Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade* .....	12
Tabela 5 – Identificação de Proprietários .....	21
Tabela 6 – Identificação das propriedades sem construção .....	39
Tabela 7 – Quadro de Áreas Totais da ARU02 .....	39
Tabela 8 – Usos das unidades arrendadas .....	44
Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados.....	57
Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas .....	58
Tabela 11 – Usos das unidades Arrendadas.....	58
Tabela 12 – Custos de intervenção .....	72
Tabela 13 – Custos de Intervenção no edificado .....	72
Tabela 14 - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo) .....	74
Tabela 15 – Tabela Síntese .....	85
Tabela 16 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação .....	86
Tabela 17 - Investimento Público Estruturante do PERU de Golegã Este.....	89

## 6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Unidades / Tipo de proprietário .....	22
Gráfico 2 – Datas aproximadas de construção.....	25
Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo .....	27
Gráfico 4 - Sistema Construtivo.....	29
Gráfico 5 - Classificação Patrimonial .....	31
Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades .....	34
Gráfico 7 - Condição do terreno.....	38
Gráfico 8 - Tipos de usos - Unidades .....	40
Gráfico 9 - Situação das Unidades.....	41
Gráfico 10 - Situação contratual dos ocupantes – Unidades .....	43
Gráfico 11 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos no interior da ARU .....	52
Gráfico 12 – Níveis de Intervenção .....	71

## 7 | ANEXOS

### PEÇAS ESCRITAS

Fichas de caracterização das Propriedades/Edifícios e Unidades da ARU02

### PEÇAS DESENHADAS

Cartografia de Apoio:  
Edificado  
Espaço Público  
Alçado da Rua da Arrochela  
Análise Diagnóstica  
Proposta

### LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS