

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	12
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	14
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	17
6 ANEXO.....	21

Capa: Edifício de Azinhaga

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana de por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

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 (LTSRU).

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

A LTSRU 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.

Sendo a LTSRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, regendo-se naturalmente pela lei deste sector, a recente alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, veio trazer novas possibilidades.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que a LTSRU se posicionou a fim aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Azinhaga, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município da Golegã dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga (ARU3).

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, com 16.73 hectares, integra o aglomerado urbano de Azinhaga. Azinhaga é sede de freguesia, com o mesmo nome, pertencente ao concelho da Golegã.

A Freguesia da Azinhaga está implementada em plena lezíria ribatejana, dentro do concelho da Golegã distando desta cerca de 7 Km no sentido sudoeste. É uma freguesia com 38,04 km² de área e 1817 habitantes (2001), tendo uma densidade populacional de 47,8 hab/km². Esta freguesia é ainda constituída pelos aglomerados de Mato Miranda e Casal de Centeio.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU de Azinhaga (ARU 3) possui:

Área: 16.73 Hectares

Nº. de prédios: 242

Nº frações: 316 frações (habitacionais e não habitacionais)

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga é limitada a Poente por um arruamento que adquire várias toponímias ao longo do seu perfil longitudinal, tais como: Rua da Alagoa, Rua de São José, Rua da Misericórdia, Rua Espírito Santo (Figura 2) e Rua Cabo das Casas. Este arruamento constitui o eixo estrutural de Azinhaga, que permite a ligação à vila de Golegã, apresentando características singulares e pitorescas ao longo do seu perfil e permitindo a distribuição para os arruamentos transversais da ARU. A Nascente é limitada pelo Rio Almonda (Figura 1) que constitui um marco no desenvolvimento da Azinhaga enquanto povoação, sendo detentor de valor cultural e natural na região. A Sul e a Norte a ARU é limitada por terrenos agrícolas. A Norte é limitada pela Rua do Rio Barrio e terrenos a norte da Rua do Lobo e a Sul por um troço da Rua das Forças Armadas.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento de campo, com a aferição dos limites prediais.



Figura 1 – Vista sobre o Rio Almonda

O território da ARU de Azinhaga é constituído na sua maioria por propriedades, constituídas por um edifício principal que confronta com a via pública e por anexos edificadas no seu interior ou no limite tardoz. Algumas destas propriedades possuem terrenos agrícolas associados. Na ARU também existem edifícios constituídos por frações autónomas não habitacionais no rés-do-chão e habitacionais nos andares superiores.

A ARU de Azinhaga possui alguma heterogeneidade espacial, dado que existem ruas com qualidade estética que conferem a Azinhaga uma beleza particular em detrimento de outras que se apresentam sem qualidade estética e visual. Denota-se que as vias públicas para as quais estão orientadas as traseiras das propriedades possuem um aspecto espacial e visual pouco atrativo e cuidado. Por sua vez existem arruamentos com características pitorescas, que são representativos da beleza de Azinhaga como é o caso do eixo estrutural de Azinhaga, destacando-se o troço da Rua da Misericórdia.

A rua principal de Azinhaga (Figura 2) destaca-se por ser a mais heterogénea, marcada por vários momentos que permitem uma percepção espacial diferenciada, pela forma como esta comunica com os edifícios e com os espaços mais desafogados existentes ao longo do seu perfil.



Figura 2 – Rua do Espírito Santo – Eixo estrutural de Azinhaga

Na ARU existe um défice de espaços atrativos à permanência de pessoas, pontos de encontro e reunião. A ARU é experienciada ocasionalmente por pessoas que não residem na área, pois existem pontos de interesse que motivam a sua visita e passagem e as pessoas que residem na área, sobretudo as idosas, vivem o espaço exterior de uma forma muito própria.

A ARU de Azinhaga possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Este conjunto também é marcado por edifícios com qualidade arquitetónica e patrimonial relevante. Destaca-se inclusive a existência no interior da ARU de património classificado:

➤ Capela de São José:

Classificado como IIP Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 735/74, DG n.º 297, de 21-12-1974

➤ Igreja Matriz de Azinhaga (Figura 2):

Também designada por Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Conceição
Imóvel de interesse municipal a preservar (IIM)

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas ao nível do edificado, do espaço público e ao nível social:

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.



Figura 3 - Igreja Matriz de Azinhaga



Figura 4 - Edifício em mau estado de conservação



Figura 5 - Edifício em ruína



Figura 6 - Exemplo de edifício com características dissonantes relativamente ao conjunto edificado a que pertence

ESPAÇO PÚBLICO

- Carência de mobiliário urbano;
- Estacionamento desorganizado, ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- As suas margens do Rio Almonda apresentam sinais de degradação ambiental e paisagista, necessitando de requalificação;
- Área facilmente inundável. Em grandes cheias o rio Tejo cresce para rio Almonda inundando os campos de Azinhaga, cortando inclusive vias de comunicação;

- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente.



Figura 7 – Margens do Rio Almonda descuidadas



Figura 8 - Margens do Rio Almonda – Situações de tardoz



Figura 9 – Estacionamento na via pública, Rua da Amendoeira



Figura 10 – Arruamento sem passeios e sem qualidade estética e visual, Rua do Rio Barrio

POPULAÇÃO RESIDENTE

Ao nível social, de qualificação e emprego também são identificadas algumas problemáticas no interior da ARU. A realidade social da população da ARU afecta a qualidade de vida da população e do próprio ambiente urbano. A área é maioritariamente habitada por pessoas idosas e reformas, não existe mercado de trabalho, o que não potencia a fixação de população jovem, o que vem a justificar a existência de muitos edifícios degradados, desocupados e devolutos.

Apresentam-se as seguintes problemáticas:

- Desemprego;
- Insuficiência de competências profissionais;
- Baixas qualificações;
- Emprego Precário;
- Dependência do Sector Primário;
- Emprego sazonal associado à actividade do sector primário;
- População envelhecida;
- Poucas oportunidades de emprego para jovens;
- Parte significativa da população residente exerce a sua atividade profissional

fora do Concelho;

- População com poucos rendimentos.

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

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

Atualmente a ARU de Azinhaga é uma área centrada no seu eixo viário estrutural, onde se localizam alguns serviços e comércio, e onde alguma população se reúne. Constitui uma área estagnada, quase exclusivamente habitacional, habitada sobretudo por pessoas idosas.

Entendendo o tecido urbano da Azinhaga como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado. Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de todo o aglomerado, num contíguo urbano, de modo a evitar rupturas morfológicas que conduzem à marginalização da rua principal. Torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a identidade de Azinhaga seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano de Azinhaga. A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade de Azinhaga não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características do aglomerado urbano de Azinhaga.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Golegã tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- 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.

3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- 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;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de 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».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- 'Acções 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]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

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

1º 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 art.º 71 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).

2º 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.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta;

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m3);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Azinhaga