

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano



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 Principal da Quinta da Cardiga

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 São Caetano, 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 São Caetano (ARU5).

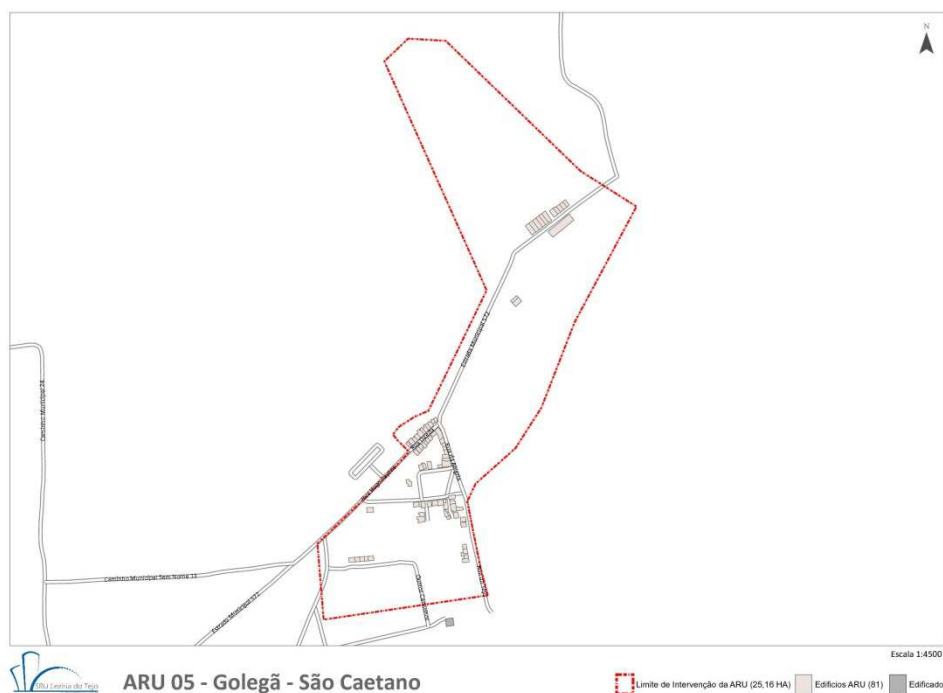
2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana de São Caetano, com 25.16 hectares, integra o aglomerado de São Caetano, que se situa a nordeste da sede do concelho da Golegã, a Vila da Golegã. São Caetano constitui o quarto maior aglomerado do concelho da Golegã e é servido pelos eixos viários EM 572 que liga o aglomerado à EN 365, no sentido sul e à Golegã no sentido sudoeste.

Ao longo dos tempos em redor da Vila de Golegã formaram-se modelares quintas afamadas pelas explorações agrícolas e pecuárias mas também pela beleza das suas casas. Salienta-se a Quinta da Cardiga (fotografia de capa), intrinsecamente associada à origem do aglomerado de São Caetano. Não se consegue falar acerca de São Caetano sem fazer referência à Quinta da Cardiga, localizada no limite norte da ARU, constituída por um conjunto edificado de importância reconhecida, que marca no concelho da Golegã, um domínio que se traduziu numa das mais notáveis propriedades do país.

O conjunto edificado da Quinta da Cardiga deu origem a uma estrutura urbana, que é constituída pelo edifício de residência, que se situa junto das margens do rio Tejo. Nas suas proximidades encontram-se as instalações agrícolas, que comportavam várias atividades tais como: lagares de azeite e de vinho, oficinas de fabrico de queijo e manteiga, adegas, celeiros e dependências para os trabalhadores. Atualmente a propriedade encontra-se numa situação de degradação.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU São Caetano (ARU 5) possui:

Área: 25.16 Hectares

Nº. de prédios: 81

A Área de Reabilitação Urbana de São Caetano é limitada a este pelo Rio Tejo, a oeste pela Rua Direita, a norte pela Quinta da Cardiga e a sul por terrenos agrícolas. Conforme se pode verificar no mapa acima.

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

Analisando a estrutura urbana de São Caetano verifica-se que este aglomerado surgiu como um “apoio” às grandes propriedades e estruturas que se encontravam nas proximidades.

O espaço central de São Caetano é o Largo de São Caetano, emoldurado por um parque habitacional onde prevalece a cêrcea de 1 piso. Este espaço é constituído por um jardim, equipado com o mobiliário necessário para potenciar a permanência de pessoas e com espaços destinados a estacionamento. Na área central do aglomerado, destaca-se a presença

de dois equipamentos, nomeadamente a Capela de São Caetano (Figura 2) e a Escola Primária (Figura 1), que atualmente se encontra desactivada, devido à falta de crianças.

A população residente é sobretudo idosa e com poucos recursos para efetuar obras de reabilitação. São Caetano não possui condições para a fixação de população, pois não existe oferta habitacional de qualidade, serviços, comércio e equipamentos que respondam às necessidades da população. Tendo em conta a realidade atual, São Caetano não possui atrativos nem condições para os mais jovens se estabelecerem. Mesmo na atualidade, verifica-se que este aglomerado ainda está arreigado à vivência de outros tempos relacionada com a dinâmica que a Quinta da Cardiga atribuía ao local. Mas essa dinâmica já não existe, deixando uma sensação de abandono, que é notório para quem passa por São Caetano.

A sua identidade e história não deverão ser esquecidas, no entanto, através de uma ação de reabilitação concertada será possível revitalizar este local, dando-lhe novas aptidões e valências.



Figura 1 – Escola Primária



Figura 2 – Capela de São Caetano

A Área de Reabilitação Urbana abrange a maior parte do edificado do aglomerado. Verifica-se a degradação de algum do edificado, visto que ainda não foi objeto de uma intervenção séria de reabilitação por parte dos proprietários. São Caetano pelas suas características, sendo objeto de uma revitalização e requalificação integradas, tem um largo potencial para atividade turística, o que, seguramente conduzia a um crescimento da população local.

São Caetano atualmente surge como um aglomerado isolado, onde a desertificação começa a ser preocupante. A pacatez do local é apaziguante, no entanto, é reveladora da pouca população existente e da inexistência de qualquer valência para além da habitacional e da atividade agrícola, nos terrenos em redor. A Quinta da Cardiga e a paisagem envolvente atraem curiosos a São Caetano, mas o local não tem condições para potenciar a permanência de pessoas, para fins turísticos ou para habitar.

No geral o aglomerado é constituído por um conjunto arquitetónico simples e harmonioso, onde, no que diz respeito ao património arquitetónico e cultural se destaca a presença da Quinta da Cardiga e da Capela de São Caetano (Figura 2):

➤ Quinta da Cardiga:

Classificada como IIP Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 38 673, DG 57, de 12 de Março de 1952.

➤ Capela de São Caetano:

Situada no Largo de São Caetano, Travessa do Forno. Capela de fachada simples, com torre sineira, sacristia e arrecadação. O edifício foi provavelmente construído no século XVIII, sofrendo obras de alargamento da nave em 1988

Atualmente este lugar serve apenas de passagem, onde poucos vivem. Deparamo-nos com a Quinta da Cardiga, que apesar de ter um enorme potencial, onde se poderia desenvolver uma série de atividades de âmbito afecto ao comércio, serviços e sobretudo ao turismo.

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

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Casas habitadas sem condições mínimas de habitabilidade e salubridade, ocupadas em grande parte por população envelhecida e sem condições económicas para inverter a situação pelos seus próprios meios;
- Ausência de um estudo tipológico;

- Degradação avançada e ruína das estruturas edificadas pertencentes à Quinta da Cardiga.



Figura 3 – Edificações em avançado estado de degradação na Rua Direita



Figura 4 – Edifício em mau estado de conservação, Rua Direita (EN 572)



Figura 5 - Edifícios em mau estado de conservação, Rua Direita



Figura 6 – Edifícios de traça simples de apenas 1 piso marcam a estrutura edificada do aglomerado



Figura 7 – Antigos edifícios habitacionais de trabalhadores da Quinta da Cardiga



Figura 8 – Estruturas edificadas pertencentes à Quinta da Cardiga

ESPAÇO PÚBLICO

- Inexistência de uma relação volumétrica entre espaço construído e espaço livre;
- Ineficiente sinalética informativa;
- Espaços exteriores sem manutenção periódica e pouco utilizados por parte da população;
- Inexistência de pontos atrativos para a permanência e reunião da população residente e não residente;
- Margens do Rio Tejo desqualificadas e subaproveitadas;
- Espaços exteriores da Quinta da Cardiga sem qualquer tipo de manutenção.



Figura 3 – Jardim do Largo de São Caetano



Figura 4 – Espaço para merendas, no Largo de São Caetano, onde se denota falta de manutenção e limpeza



Figura 5 – Equipamento lúdico, Largo de São Caetano



Figura 6 – Rua Direita (EN 572). Arruamento em bom estado de conservação



Figura 7 – Margens do rio Tejo desqualificadas

POPULAÇÃO RESIDENTE

Ao nível social 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.

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.

A necessidade de aplicar um projeto de desenvolvimento sustentável neste aglomerado do concelho da Golegã, constitui-se como uma prioridade, particularmente no que diz respeito às necessidades da urbanização em conflito com a conservação dos recursos e proteção ambiental. Na complexa interação das diferentes forças e pressões que dão origem aos problemas urbanísticos, o papel do ordenamento e gestão do território é crucial.

Assumir-se-á que a expansão urbana não se far-se-á às expensas do ambiente, promovendo a reabilitação urbana em oposição à construção em locais novos.

A necessidade de criação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano decorre da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infra-estruturas, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a reorganização de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade deste aglomerado.

A criação da Área de Reabilitação Urbana e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico, cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

Esta recuperação urbana terá sempre um carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e estará principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território para, inclusive, um melhor desempenho económico.

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 São Caetano. A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade do aglomerado 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 São Caetano.

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 paramentos 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:
 - o **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - o **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 São Caetano