

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 05 de São Caetano



Capa: Palácio da Quinta da Cardiga

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 05 de São Caetano

Câmara Municipal da Golegã

Largo D. Manuel, 2150 Golegã

www.cm-golega.pt

LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém

www.leziriatejosru.eu

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU05.....	6
1.1.1 Localização	6
1.1.2 Enquadramento Histórico	8
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.....	15
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO.....	18
1.3.1 Identificação e Tipo de Proprietários	19
2 LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL.....	21
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA	21
2.1.1 Património edificado com valor cultural reconhecido.....	22
2.1.2 Datas aproximadas de construção	27
2.1.3 Número de pisos	28
2.1.4 Sistema construtivo.....	29
2.1.5 Classificação Patrimonial.....	30
2.1.6 Estado de conservação.....	33
2.1.7 Risco de Segurança e Saúde Públicas.....	37
2.1.8 Vazios urbanos	40
2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO.....	41
2.2.1 Uso dos edifícios e unidades	41
2.2.2 Ocupação.....	43
2.2.3 Situação contratual dos ocupantes.....	44
2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias	45
2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO	46
2.3.1 Mobiliário Urbano	48
2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento.....	49
2.3.3 Tipo de Pavimento	50
2.3.4 Estado de Conservação	51
2.4 CONCLUSÕES.....	54

2.4.1 Cruzamento de Dados	54
2.4.2 Conclusões.....	59
2.4.3 Análise SWOT	62
3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	63
3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	63
3.2 DEFINIR PRIORIDADES.....	66
3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)	69
3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão.....	69
3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado	71
3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública	72
3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana	73
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 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.

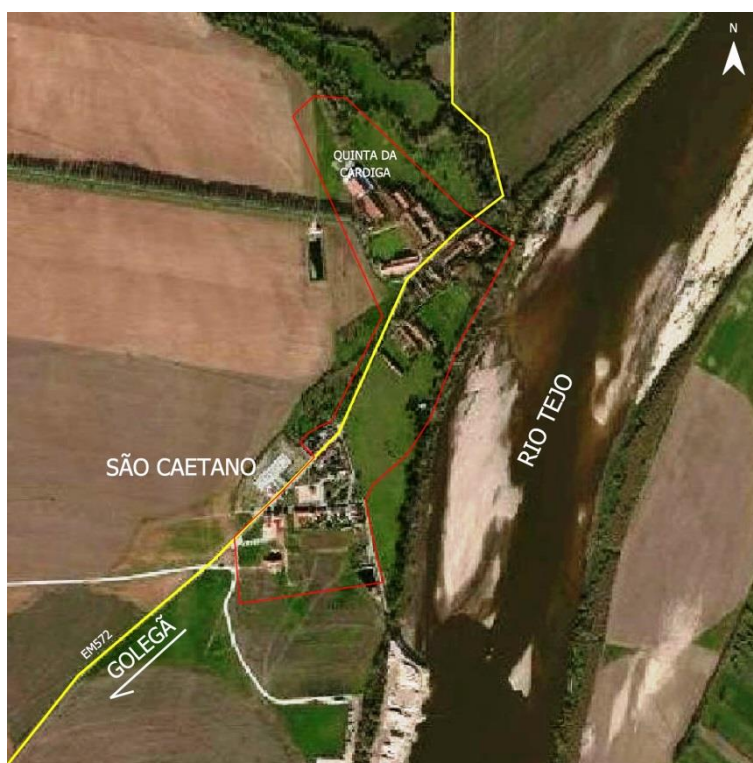
Neste sentido aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de São Caetano (ARU05), permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Com esta delimitação foram iniciados os trabalhos de levantamento e caracterização da ARU05, que serviram de base para a elaboração do presente documento, que visa a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano (ARU05e da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU05

1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de São Caetano, com 25.16 hectares, integra o lugar de São Caetano, que se situa a nordeste da sede do concelho da Golegã, a Vila da Golegã. São Caetano pertence à freguesia 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.



Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Golegã. [A vermelho o limite da ARU05]¹

A ARU de Golegã Este [ARU 05] possui:

Área: Hectares: 26.15 HA

Nº. de Propriedades: 56

Nº de Edifícios: 75

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

A Área de Reabilitação Urbana de São Caetano é limitada a este pelo Rio Tejo, a oeste pelas ruas Direita e Hugo Payens, a norte pelos terrenos da Quinta da Cardiga e a sul por terrenos agrícolas, conforme se pode verificar na Planta 2. O limite da ARU integra a Quinta da Cardiga, uma das quintas que marcam o concelho da Golegã e uma das propriedades mais notáveis dos pais.



Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano - ARU 05

1.1.2 Enquadramento Histórico

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 é possível elaborar o enquadramento histórico de São Caetano sem fazer referência à Quinta da Cardiga, localizada no limite norte da ARU, constituída por um conjunto edificado de importância reconhecida.

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 actividades e inclusive dependências para os trabalhadores.

A estrutura da Quinta está em termos urbanos associada ao aglomerado de São Caetano, que se situa a nordeste da sede de concelho e constitui uma das menores povoações pertencentes à freguesia da Golegã.

O aglomerado de São Caetano nasceu como uma estrutura urbana de apoio às grandes propriedades agrícolas que se encontravam nas proximidades, nomeadamente à Quinta da Cardiga. Desenvolveu-se em função da sua base de sustentação agrícola, apoiada na actividade da Quinta da Cardiga. São Caetano era sobretudo habitado por trabalhadores da Quinta, cujas habitações eram cedidas pelos proprietários da Cardiga.

O traçado do aglomerado é marcado pela Rua Direita, ladeada por edifícios de um piso, de fachada com traça simples, destinados a habitação, e pelo Largo de São Caetano. Este, constitui o centro de São Caetano igualmente ladeado por edifícios de habitação e marcado pela presença da Capela de São Caetano. Nos tempos áureos São Caetano possuía armazéns, adega e mercearia, para fornecimento dos residentes, e era uma estrutura urbana que respondia às necessidades dos seus habitantes.

Com o passar dos anos a produção da Quinta da Cardiga diminuiu, até se extinguir, o que teve um impacto significativo no aglomerado de São Caetano, que dependia maioritariamente da produção e dinamismo da Cardiga. São Caetano foi perdendo população e foi ficando esquecido, embebido nas memórias da vida que a actividade da Quinta dava ao local.

Actualmente é habitado maioritariamente por pessoas idosas, antigos trabalhadores da Quinta, que vão mantendo a muito custo os edifícios e preservando o lugar de São Caetano.

1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia ²

Para o enquadramento do lugar de São Caetano é pertinente efectuar um enquadramento geral da freguesia a que pertence, nomeadamente da freguesia da Golegã.

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. Num período de 10 anos a população jovem diminuiu e a população com mais de 65 anos aumentou.

São Caetano, possuía em 2011, cerca de 53 residentes, o que corresponde a 1.38% da população residente na freguesia. (Tabela 1)

Residentes/ Residentes com 65 ou mais anos de idade (Censos 2011)		
GOLEGÃ	População residente	População residente total com 65 ou mais anos
	3845	969
São Caetano	53	30
% em relação à Freguesia	1,38%	3,10%

Tabela 1 – Residentes/ Residentes com 65 ou mais anos de idade

Na freguesia, constata-se um 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. Cerca de 25% da população residente na freguesia da Golegã possui 65 anos ou mais anos, sendo que a maior parte dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que em muitos casos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa etária. No lugar de São Caetano, predominam as pessoas com 65 ou mais anos, não existindo jovens com idades compreendidas entre os 5 e os 20 anos. (Tabela 2)

² - Fonte: Instituto Nacional de estatística – Censos 2011

Lugar	Numero Residentes	
	Homens	28
	Mulheres	25
	TOTAL 2011	53
São Caetano	Faixa Etária	
	Residentes com 0 a 4 anos	3
	Residentes com 20 a 64 anos	20
	Residentes com 65 anos	30

Tabela 2 – Faixa etária dos 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 em muitos casos leva à mudança de local de residência, São Caetano não foge à realidade da freguesia. De acordo com os censos de 2011, existem 36 pessoas reformadas e 12 pessoas empregadas, sobretudo no sector terciário. Durante os censos não foram contabilizadas pessoas à procura de emprego. A taxa de população activa é muito reduzida, sobretudo porque estamos perante uma população idosa, cujo rendimento provem maioritariamente da reforma. (Tabela 3)

Situação perante o emprego	
População empregada	12
População reformada	36
População activa empregada	12
Sector primário	2
Sector secundário	8
Sector terciário	8

Tabela 3 – População residente activa

O nível de escolaridade da população residente na freguesia é insuficiente. A maior parte da população fica pelo ensino básico, o que vai de encontro à faixa etária da população residente. Em São Caetano a realidade não difere da realidade global da freguesia. (Tabela 4)

**População Residente segundo o nível
de escolaridade**

Não saber ler nem escrever	10
Ensino básico	35
Ensino secundário	2
Ensino superior	1
	48

Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade

Constata-se que São Caetano possui pouca população residente e que corresponde a uma percentagem mínima relativamente à realidade da freguesia da Golegã. São caetano é um aglomerado de pequena dimensão cuja realidade populacional é bastante reduzida, constituída por pessoas idosas, que vivem de sua reforma. São essas pessoas que mantêm viva a identidade deste lugar, cujo dinamismo há muito se dissipou com a passagem dos anos.

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, 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, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 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, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1717/2013;
- 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, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 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, nº.24, de 4 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 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, nº.25, de 5 de Fevereiro 2013, Aviso nº. 1804/2013; (Planta 2)**
- 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, nº.192, de 4 de Outubro 2013, Aviso nº. 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 lugar de São Caetano, 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.

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 ARU 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 São Caetano, 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, 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 ARU05 insere-se na classe de Espaço Urbano, classificada como área urbana consolidada, e na classe de Espaço Urbanizável através da classificação de duas zonas de expansão. De acordo com o PDM, a área urbana consolidada, apresenta uma predominância habitacional de características a manter, onde os alinhamentos e as cêrceas 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. Para as zonas de expansão o PDM prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como instalação de indústrias compatíveis e armazéns.

O perímetro urbano de São Caetano está inserido na sua quase totalidade na ARU05, com a excepção de uma zona de expansão, actualmente loteada para construção de moradias unifamiliares. A ARU compreende áreas verdes de lazer e recreio e áreas de equipamento.

A totalidade da área abrangida pela ARU é do Domínio Hídrico, sendo considerada uma área ameaçada pelas cheias. A ARU é envolvida por 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 DE INTERESSE PÚBLICO (IPP):**

Conjunto formado pela torre ameada da Quinta da Cardiga, claustros, capela e celeiro e pequena colunata rematada por cúpula semiesférica - Decreto nº. 38 673, DG, I Série, nº.57, de 12-03-1952.

A ARU 05, 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 São Caetano 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.º32/2012, de 14 de Agosto, doravante designado RJRU.

A ARU 05 de São Caetano ficará também abrangida pelo Decreto-lei nº.53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o **REGIME EXCECIONAL 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 22 de Maio de 2014, a 5 de Junho de 2014. O levantamento de informação na ARU05, entre outros aspectos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos e a aferição de limites de propriedade. O levantamento do edificado consistiu na sua caracterização exterior e avaliação do seu estado de conservação.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete e foi levada a cabo uma pesquisa de projectos constantes nos processos de obras particulares do arquivo da Câmara Municipal da Golegã, referentes a imóveis localizados na ARU. 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. (ver 7 Anexos)

FASE 2 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De Junho a Agosto 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 ARU05, 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 ARU, passou-se ao desenvolvimento do presente programa estratégico, por forma a aprovar a operação de reabilitação urbana sistemática para a ARU05, apresentando entre outros aspectos, decorrentes do RJRU, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área, as prioridades e objectivos a atingir e quadros de apoio e de incentivos às acções de reabilitação.

1.3.1 Identificação e Tipo 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 testemunhos dos residentes. 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, pelo que alguns limites são desconhecidos. (Planta 1.01 – Planta geral de delimitação de propriedade) Importa referir que a delimitação de propriedade é representativa e carece de confirmação/aferição.

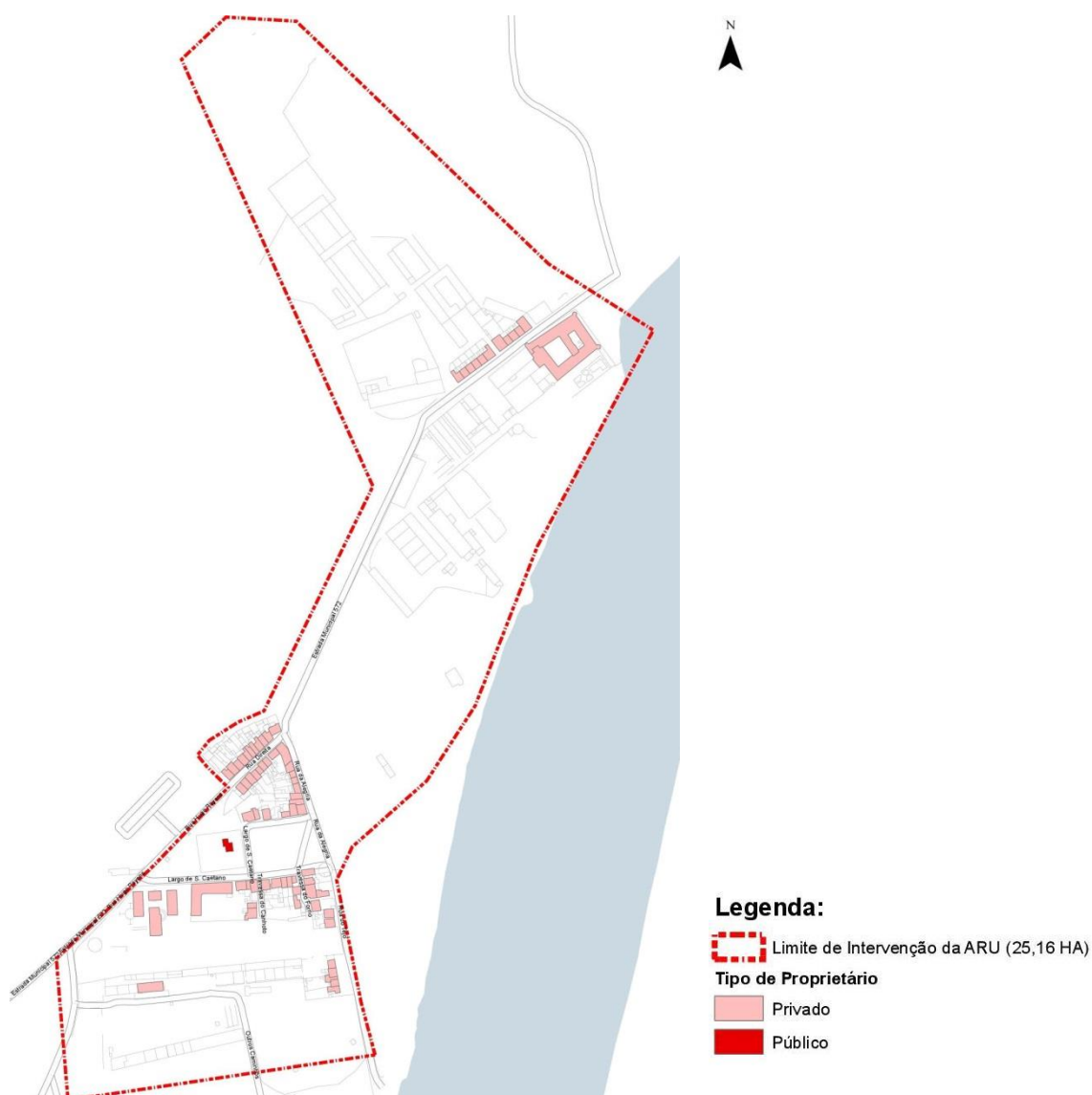
PROPRIETARIOS	Nº. UNIDADES	%
Identificados	70	92,11%
Desconhecidos	6	7,89%
Total	76	

Tabela 5 – Identificação de Proprietários

Existem 75 edifícios e 76 unidades, dado que um dos edifícios encontra-se em regime de propriedade horizontal, sendo constituído por duas fracções habitacionais. Foram identificados os proprietários de 70 unidades, nomeadamente cerca de 92.11% da totalidade das unidades. Desconhecem-se os proprietários de apenas 6 unidades.

Do levantamento realizado constatou-se que existem 11 proprietários conhecidos e 6 desconhecidos, o que perfaz um total de 17 proprietários, sendo um a Câmara Municipal da Golegã. O edifício pertencente ao Município da Golegã trata-se da antiga Escola Primária de São Caetano, localizada no Largo de São Caetano (Código SIG 1412_195_10), actualmente ocupada pelo Núcleo de Investigação e Divulgação de Arqueologia e Paleontologia. (Planta 3)

Os proprietários privados são 16, existindo um proprietário maioritário detentor de 50 edifícios, nomeadamente cerca de 67% do edificado da ARU. Cerca de 50 edifícios são propriedade dos herdeiros da Quinta da Cardiga, nomeadamente o Palácio da Quinta, 12 edifícios localizados junto ao palácio e 37 edifícios localizados no interior do perímetro urbano de São Caetano.



Planta 3 – Planta Tipo de Proprietário – [Extracto da Planta 1.13 – Planta de tipo de proprietário]

TIPO DE PROPRIETÁRIO	Nº. unidades	%
Privado	75	98,68%
Público	1	1,32%
Total	76	

Tabela 6 – Tipo de Proprietário

Na ARU existem cerca de 17 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.

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 05 de São Caetano. 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)_A05(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 m². 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.³ Cada unidade é identificada com o código 1412(conselho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício)_XX(numeração da unidade).

³ - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação

2.1.1 Património edificado com valor cultural reconhecido

O concelho da Golegã é marcado por preciosos exemplares de património arquitectónico que merecem a salvaguarda e valorização. Estes exemplares são constituídos por alguns edifícios de habitação, mas sobretudo pelo Palácio e Quinta da Cardiga, conjunto classificado como Imóvel de Interesse Público. A Quinta da Cardiga merece destaque pelo seu valor arquitectónico, mas também por estar associada à origem e formação de São Caetano.

Quinta da Cardiga:

Localizada na margem direita do rio Tejo, a Quinta da Cardiga era na sua origem um terreno de cultivo, que fora doado em 1169, por D. Afonso Henriques aos Templários. No local foi edificado um castelo, que conjuntamente com os castelos de Almourol, de Ceras e do Zêzere, constituía a cintura de defesa do rio Tejo. A propriedade foi assim, pertença dos Templários e posteriormente dos Freires de Cristo. No ano de 1834, foi vendida a Almeida Lima, conhecido pelo “Lima da Cardiga”.

O palacete apresenta uma estrutura de palácio-fortaleza renascentista, ladeado por torreões circulares rematados por cúpulas, que integra pátios interiores, galerias e diversas dependências. Do antigo castelo templário resta a torre de planta quadrangular de seis pisos. A fachada principal do palacete está adossada à capela primitiva, dedicada à Nossa Senhora da Misericórdia.

Ao redor do palácio (Planta 4) encontram-se as grandes instalações agrícolas da Quinta da Cardiga, que em outros tempos comportavam coudelarias, lagares de vinho e azeite, oficinas de fabrico de queijos e manteigas, adegas e celeiros, bem como dependências para os trabalhadores. Existiam na Cardiga cerca de 16 habitações destinadas aos trabalhadores, na sua maioria de tipologia T2, existindo também habitações de tipologia T3. As habitações possuíam instalação sanitária e cozinha. (Figura 3) Para os trabalhadores sazonais, também existiam dependências, mas mais afastadas do Palacete.

A quinta possuía meios e instalações adequadas para a produção de vinho, azeite, leite, queijos, manteigas, pão, vinagre e produtos hortícolas. A dimensão da sua actividade e produção estão bem patentes na grandeza das estruturas agrícolas que rodeiam o palacete. A quinta tinha ainda uma central eléctrica que fornecia energia ao palacete e às restantes construções, bem como um sistema de rega, que permitia a rega dos terrenos agrícolas. A Cardiga era completamente autónoma na sua dinâmica de produção.

Os Senhores da Quinta colocavam à disposição dos seus trabalhadores as condições básicas para satisfazer as suas necessidades. Os trabalhadores trabalhavam e viviam na quinta, a estes e à sua família era dada casa sem custos adicionais, alguns bens alimentares e direito a 300m2 de terreno para cultivo próprio.

O palacete, nomeadamente o *“Conjunto formado pela torre ameada da Quinta da Cardiga, na freguesia da Golegã, e antigas construções que a envolvem, designadamente os claustros, capela e celeiro e pequena colunata rematada por cúpula semiesférica.”* encontram-se classificados como IIP – Imóvel de Interesse Público - Decreto nº. 38 673, DG, I Série, nº.57, de 12-03-1952.

Actualmente a quinta é propriedade de nove famílias, herdeiros de Sommer de Andrade e do Conde de Murça. Encontrando-se em estado de degradação, é uma miragem do que existiu noutros tempos. As estruturas agrícolas e as habitações encontram-se em avançado estado de degradação, existindo perigo de ruir na maioria dos casos. O nível de degradação coloca em perigo um património que contém memórias de uma época áurea, que marca a história e a população do lugar de São Caetano. A actividade da Cardiga dava vida a um lugar que vivia para a quinta.



Planta 4 - Planta esquemática com a indicação dos usos dos edifícios da Quinta da Cardiga

Palácio da Cardiga:

A construção inicialmente de carácter militar, apresenta uma planta fechada, característica das construções de carácter defensivo. Ao longo dos tempos, foi objecto de várias alterações e adaptações tipológicas, e de uma construção de carácter militar foi-se transformando num palacete, integrando a torre medieval e em redor da qual se foi desenvolvendo (Figura 1). Com o passar dos anos e devido aos vários proprietários, o palacete e a quinta foram-se transformando, de uma função defensiva no contexto militar passou para uma ocupação conventual com exploração agrária e por fim a extinção do conceito rural de carácter agrícola foi dando lugar a espaços habitacionais adaptados às vivências actuais, dando origem a uma construção monumental, inserida num ambiente com forte componente rural.



Figura 1 – Vista sobre a Torre medieval

O palacete trata-se de um edifício constituído por quatro torreões dispostos em cada um dos seus vértices, possui dois pisos e uma planta em trapézio, de onde se realça a torre medieval do século XII. O edifício organiza-se em torno de 2 pátios interiores. Ao nível térreo situam-se as dependências de serviço, acomodações dos empregados, a capela e a adega, no piso superior desenvolve-se a zona social, em torno do pátio mais pequeno e a zona íntima em torno do pátio grande. Os dois pátios são separados por uma ala marcada pela presença marcante da torre medieval, por onde se estabelecem as ligações entre pisos. Um terceiro pátio surge a poente do palácio, aberto para sudoeste e envolvido por construções, nomeadamente, pelo celeiro, lagar e armazém. (Figura 2)

A nascente do palácio encontra-se o jardim, que acompanha o comprimento da fachada nascente, estabelecendo ligação entre o rio e o palácio.



Figura 2 – Vista sobre o palacete. Celeiro à esquerda e Lagar à direita



Figura 3 – Vista sobre habitações destinadas aos trabalhadores da quinta



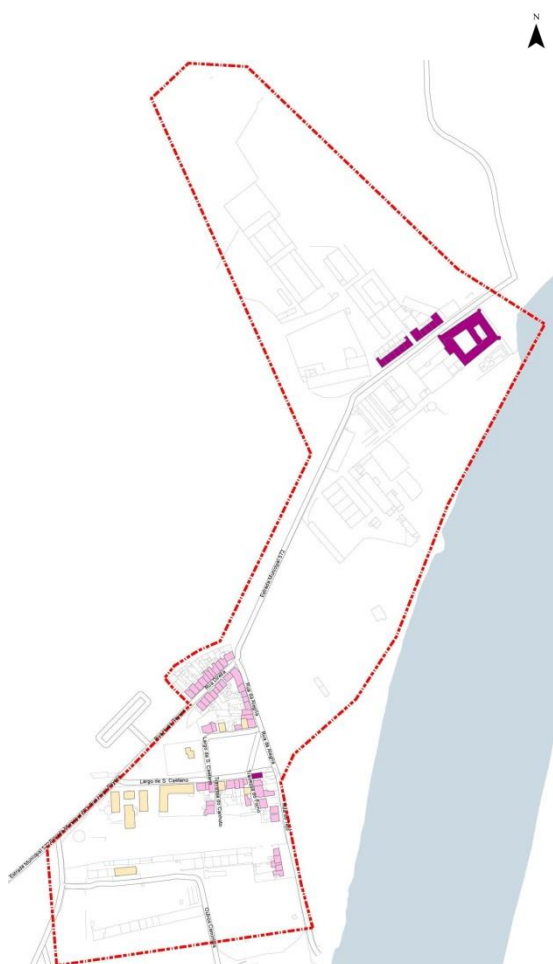
Figura 4 – Vista sobre o edifício que era ocupado pelos escritórios da quinta



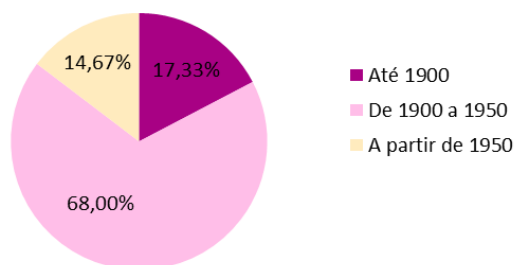
Figura 5 - Vista do edifícios utilizado como serralharia e carpintaria no rés-do-chão e arrecadação no 1º piso

Informação baseada em textos de: ROVISCO, Carla – *“Metamorfoses do Médio Tejo – Das quintas ribeirinhas e da causalidade com o rio”* – Prova final em arquitectura, departamento de Arquitectura
Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade de Coimbra, Setembro 2009

2.1.2 Datas aproximadas de construção



DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO



DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO	Nº.	%
Até 1900	13	17,33%
De 1900 a 1950	51	68,00%
A partir de 1950	11	14,67%
Total	75	Edifícios

Planta 5 – Datas aproximadas de construção –
[Extracto da Planta 1.07 – Planta de datas
aproximadas de construção]

Gráfico 1 - Datas aproximadas de construção

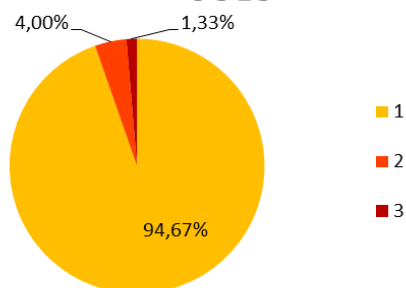
Na ARU05 de São Caetano estima-se que a maior parte do edificado foi construído entre os anos de 1900 e 1950. Não foi possível aferir com exactidão as datas de construção dos edifícios, por essa razão poderá existir erros de avaliação. Salienta-se que são datas aproximadas.

Cerca de 14.67% 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]. Verifica-se que cerca de 17.33% dos edifícios localizados no interior da ARU, é anterior a 1900, incluindo o edifício do Palácio da Quinta da Cardiga e construções adjacentes, bem como a Capela de São Caetano.

2.1.3 Número de pisos



NUMERO DE PISOS ACIMA DO SOLO



NÚMERO DE PISOS	Nº.	%
1	71	94,67%
2	3	4,00%
3	1	1,33%
Total	75	Edifícios

Planta 6 - Número de pisos – [Extracto da Planta 1.08 – Planta de numero de pisos]

Gráfico 2 - Número de pisos

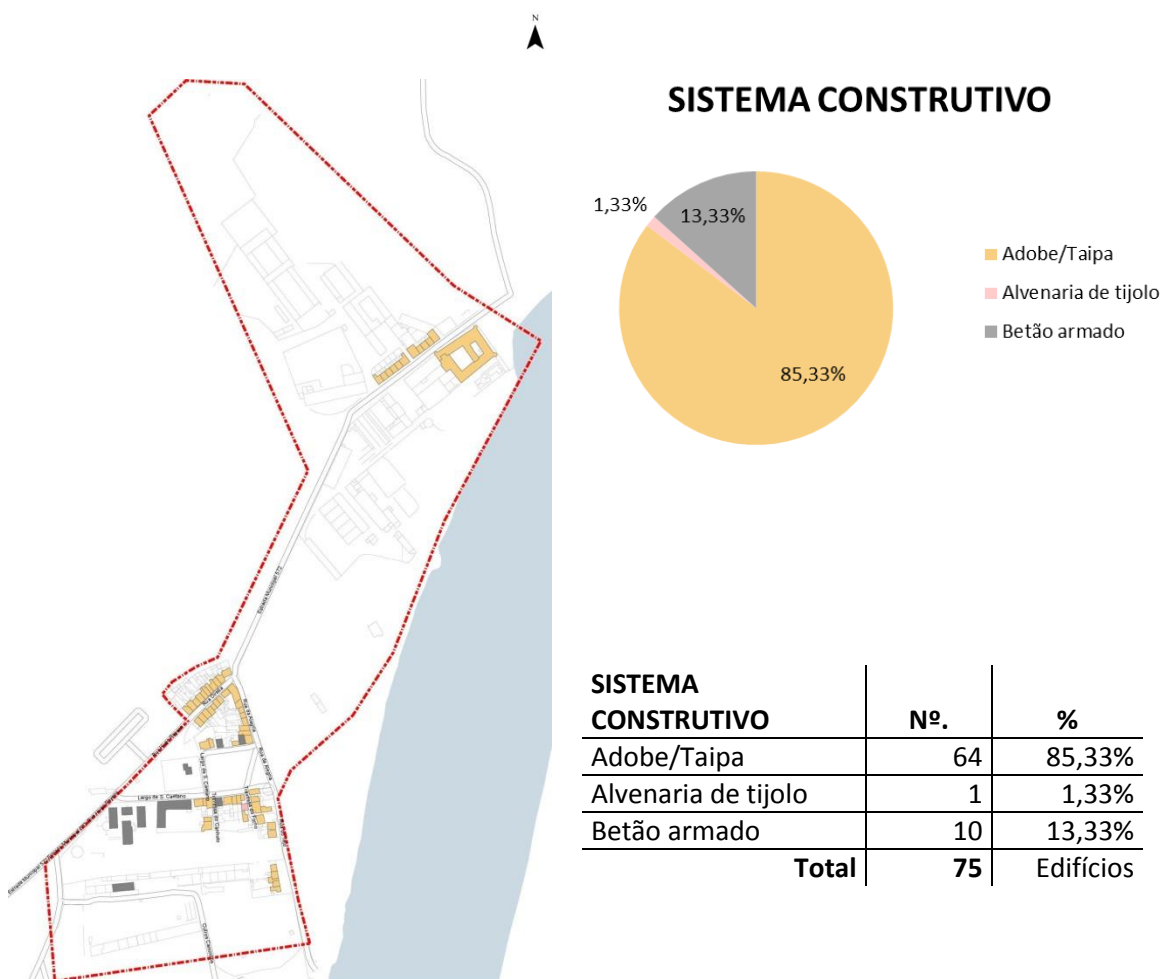
Através da análise do gráfico e planta acima constata-se que predominam na ARU edifícios de baixa altura. [Planta 3.01 – Alçado]

Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com uma expressão de 94.67%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 4%, e os de 3 ou mais pisos constituem apenas 1.33%, 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. Apenas um edifício de habitação possui um piso abaixo da cota

de soleira, trata-se de uma construção recente com o processo de obras datado do ano de 2006, com o Código SIG 1412_195_9. [Planta 1.08 – Planta de número de pisos]

2.1.4 Sistema construtivo



Planta 7 – Sistema Construtivo – [Extracto da Planta 1.06 – Planta de sistema construtivo]

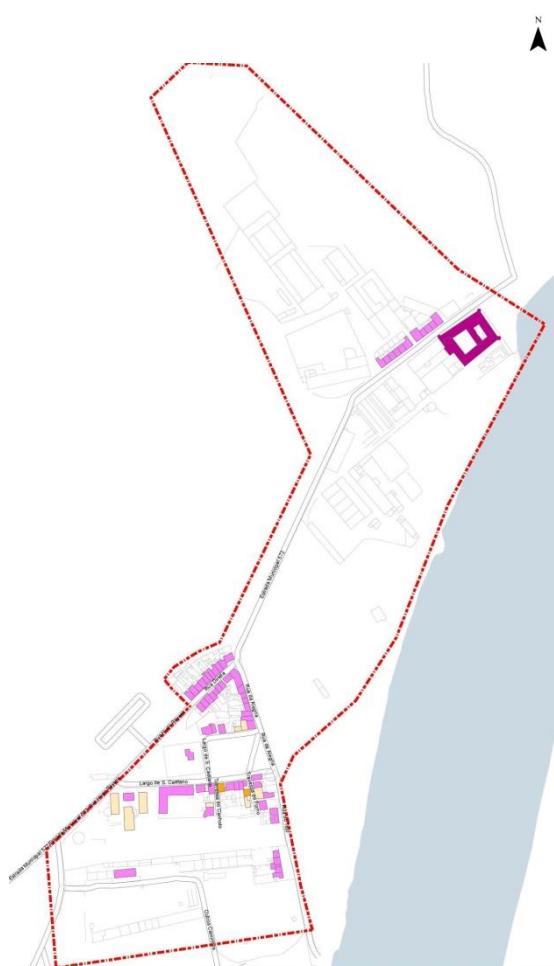
Gráfico 3 – Sistema Construtivo

Verifica-se que a maior parte do edificado da ARU foi construído em 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.

Existe apenas um edifício em alvenaria de tijolo e 10 edifícios com estrutura em betão armado e paredes em alvenaria de tijolo furado. Estes edifícios são de construção recente, possuindo uma expressão de apenas 13.33% na ARU.

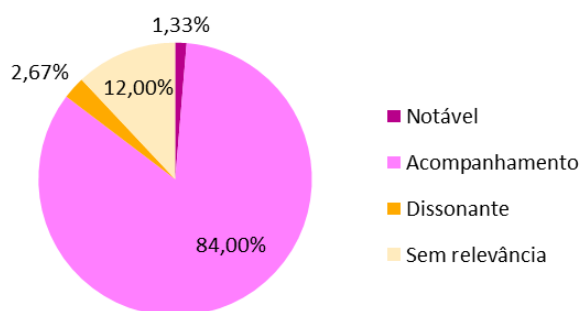
Pela avaliação exterior efectuada, verifica-se que os edifícios em adobe, com o passar dos anos, não sofreram alterações ao nível estrutural mantendo as suas características construtivas originais.

2.1.5 Classificação Patrimonial



Planta 8 – Classificação Patrimonial – [Extracto da Planta 1.05 – Planta de Classificação patrimonial]

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	1	1,33%
Acompanhamento	63	84,00%
Dissonante	2	2,67%
Sem relevância	9	12,00%
Total	75	Edifícios

Gráfico 4 - Classificação Patrimonial

Verifica-se que a maior parte dos edifícios foram considerados de acompanhamento, cerca de 84% o que faz do conjunto edificado um conjunto harmonioso e pontualmente marcado por características arquitectónicas notáveis.

O palacete da Quinta da Cardiga foi considerado Notável, pelas suas características arquitectónicas e valor patrimonial associado.

Foram detectados dois edifícios dissonantes e nove sem relevância.

No geral o edificado da ARU possui características homogéneas e uma linguagem simples, que lhe confere uma beleza singular. As intervenções no edificado foram muito poucas e as tipologias arquitectónicas não sofreram alterações ao nível da fachada. Os edifícios mantêm a traça original, emoldurando as ruas e largo de São Caetano. [ver a Planta 3.01 – Alçado – exemplo das tipologias de fachada existentes]

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 6 – 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 7 – Exemplos de Edifícios de Acompanhamento – Rua Direita

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



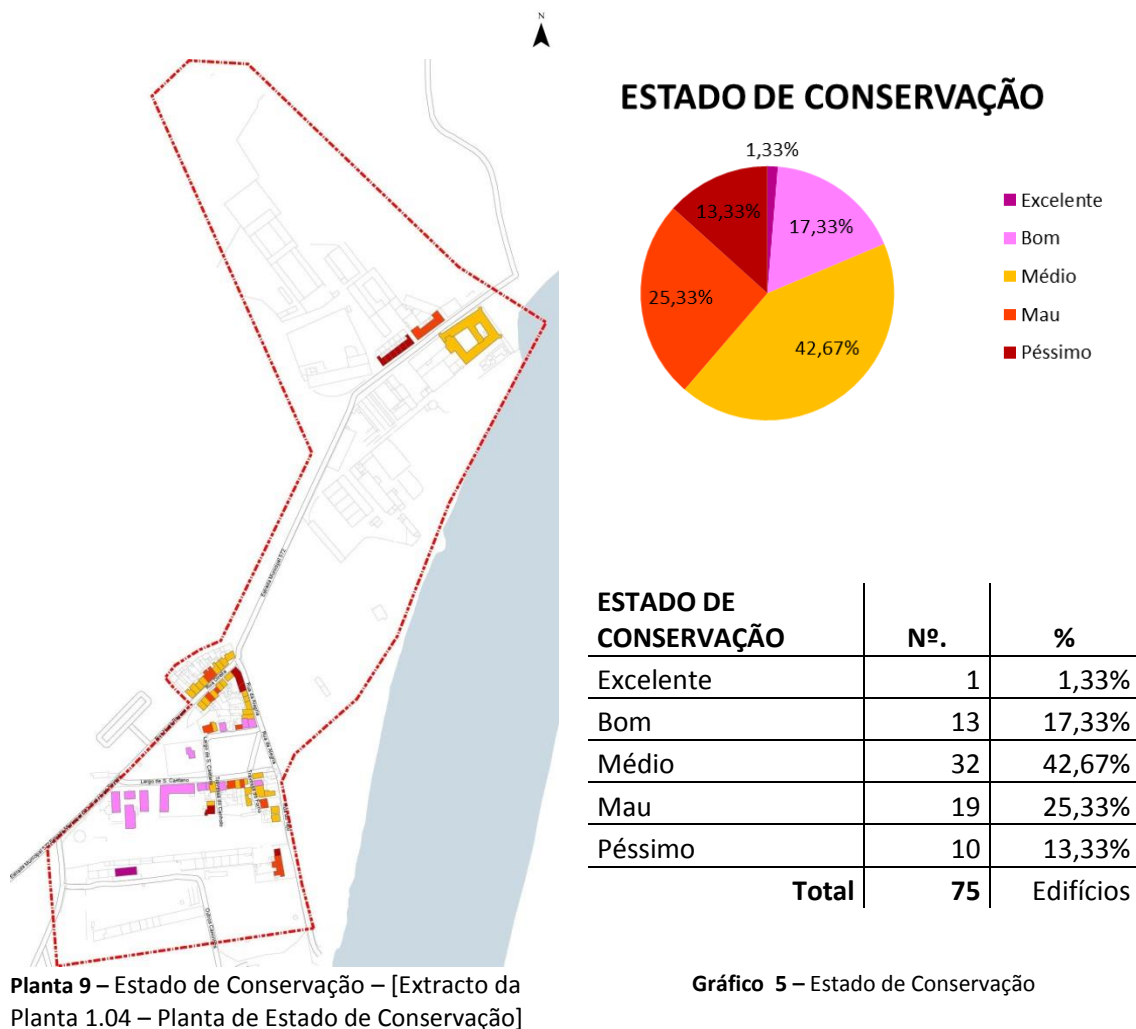
Figura 8 – Exemplo de Edifício Dissonante

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



Figura 9 – Exemplo de Edifício Sem relevância

2.1.6 Estado de conservação



A avaliação do estado de conservação fez-se com a observação *in loco* do estado das fachadas e das coberturas ao nível exterior, bem como dos pormenores construtivos, mas reportando-se sempre a uma avaliação geral. O interior dos edifícios não foi analisado, e por isso a avaliação do estado de conservação baseia-se apenas nos sinais aparentes no exterior dos edifícios.

Os critérios de caracterização do estado de conservação foram determinados em função das patologias identificadas e da sua gravidade. 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 42.67%, encontra-se em médio estado de conservação, o que corresponde a 32 edifícios, pelo que se depreende que algumas anomalias começam a ser notadas. Em mau estado de conservação encontram-se cerca de 25.33% dos edifícios, nomeadamente 19 edifícios, que necessitam de intervenções mais profundas de reabilitação. Em péssimo estado de conservação encontram-se 10 edifícios, o que corresponde a 13.33% do edificado da ARU. Cerca de 13 edifícios, 17.35%, encontram-se em bom estado de conservação e apenas 1 edifício encontra-se em excelente estado de conservação, tratando-se de um edifício de construção recente.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios, observou-se uma predominância de patologias 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 da cobertura. Foi possível aferir cerca de 61 edifícios com patologias de nível 1 e 2 ao nível da cobertura, o que significa que cerca 81% dos edifícios necessitam de

intervenções ao nível da estrutura da cobertura ou até mesmo a sua substituição. Ao nível da caixilharia e portas exteriores cerca de 46.67% dos edifícios possuem patologias graves. Em relação às paredes exteriores verifica-se que 33% dos edifícios encontram-se em muito mau estado de conservação e ao nível da estrutura verifica-se que 29% possuem problemas graves que colocam em causa a segurança da edificação. 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 10 – 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 11 – Exemplo de edifícios com patologia 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 12 - 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 13 - Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível da caixilharia

2.1.7 Risco de Segurança e Saúde Públicas

Através do levantamento de campo efectuado, foram identificados 3 edifícios que pelo seu avançado estado de degradação constituem um risco para a segurança e saúde públicas.

Risco de Segurança				
Código de Propriedade	Código de Edifício	Ocupação	Uso	Conservação
1412_A05_Q01_12	1412_197_2	Desocupada	Armazém	Péssimo
1412_A05_Q01_13	1412_197_1	Desocupada	Armazém	Péssimo
1412_A05_Q03_18	1412_198_5	Desocupada	Habitação	Péssimo

Tabela 7 – Tabela com indicação dos casos de risco de segurança e saúde públicas

Trata-se de edifícios que apresentam patologias graves e desmoronamentos parciais, sobretudo ao nível da cobertura e das paredes resistentes. Verifica-se ao nível das paredes resistentes e cobertura as seguintes patologias:

PAREDES RESISTENTES	
	Revestimentos de paredes em falta, soltos e empolados; Desagregação em grandes áreas;
	Paredes com aberturas resultantes da degradação que permitem a intrusão indesejada de pessoas ou animais no interior do edifício, bem como a proliferação de pragas;



Estrutura com fendilhação maior que 5mm e indiciando risco de desabamento parcial ou total;



Guarnição de vãos significativamente empenados e fracturados, indiciando cedências ou outras deformações das paredes que possam motivar o desabamento total ou parcial;

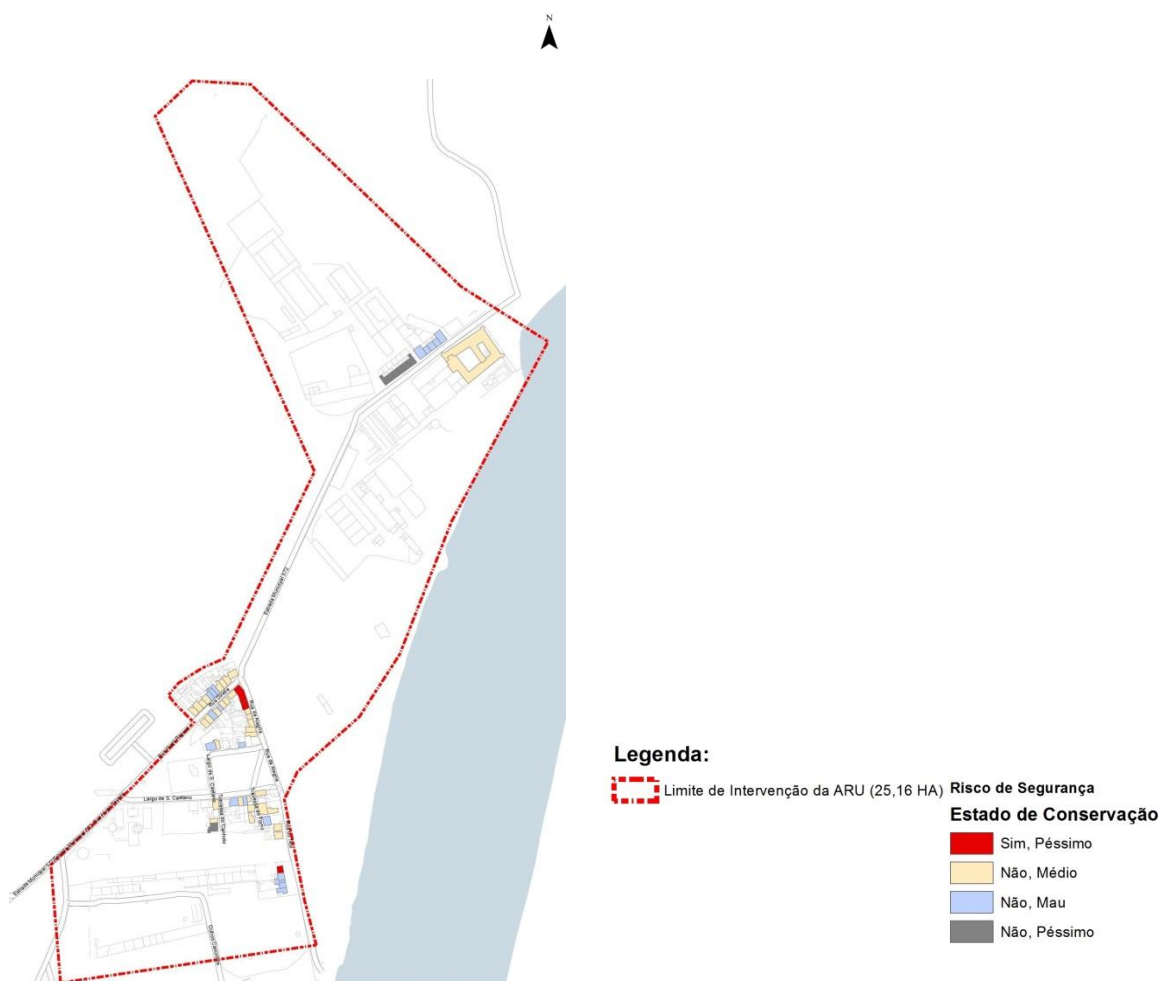
COBERTURA



Deterioração da estrutura da cobertura inclinada;
Destruição total de elementos;



Deformação acentuada;
Revestimento da cobertura inclinada com deterioração acentuada, originando infiltrações;
Revestimento da cobertura com sujidades e vegetação parasitária;



Planta 10 – Risco de Segurança/Péssimo e Mau estado de conservação [Extracto da Planta 1.12 – Planta de Risco de Segurança/Péssimo e Mau estado de conservação].

Para além destes 3 casos, destaca-se a existência de mais 7 edifícios em Péssimo estado de conservação. Estes edifícios se não foram intervencionados, a curto prazo poderão vir a ser considerados casos de risco. Nestes edifícios, em alguns casos, a reabilitação já não será viável devido ao grau de destruição que apresentam.

Os 19 edifícios em Mau estado de conservação merecem particular atenção, para que a sua reabilitação ainda seja viável, ao nível estrutural e consequentemente ao nível económico-financeiro.

2.1.8 Vazios urbanos

No interior da ARU não foram identificados terrenos 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 pública, e no seu interior um ou mais anexos.

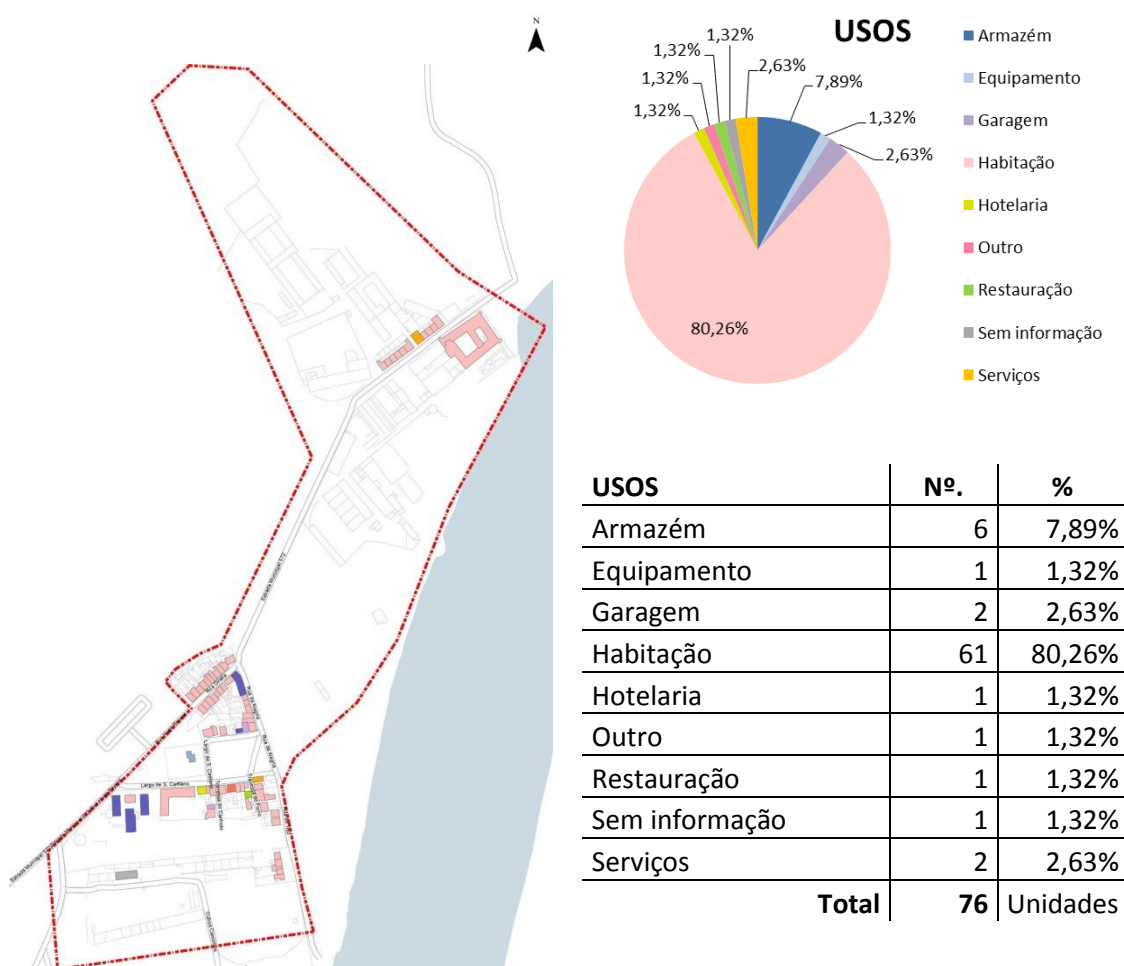
A ARU também é marcada pela existência de terrenos agrícolas, que aumentam significativamente a área descoberta das propriedades. Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 8), nomeadamente **224425.84m²**, a implantação de edifícios representa 4% (cerca de 10064.65m² de área coberta) e a área descoberta representa 96% (cerca de 214361.19m²).

ARU05	M2	%
Área Coberta Total	10064,65	4%
Área Descoberta Total	214361,19	96%
TOTAL	224425,84	100%
ABC Total	12950,72	

Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU05

2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

2.2.1 Uso dos edifícios e unidades



Planta 11 – Usos – [Extracto da Planta 1.10 – Planta de Usos]

Gráfico 6 - Usos

A ARU05 é maioritariamente constituída por edifícios de unidades habitacionais, nomeadamente 61 unidades, que constituem cerca de 80.26% da área de estudo. Denota-se também a existência de edifícios destinados a garagem, normalmente associados a edifícios de habitação, e de armazéns.

Apenas foram considerados dois edifícios com o uso de serviços. Um edifício localizado junto ao Palácio da Cardiga, que se destinava em tempos aos escritórios da Cardiga, mas que também chegou a ser utilizado como habitação, e a Capela de São Caetano.

Como equipamento foi considerado o edifício ocupado actualmente pelo Núcleo de Investigação e Divulgação de Arqueologia e Paleontologia.

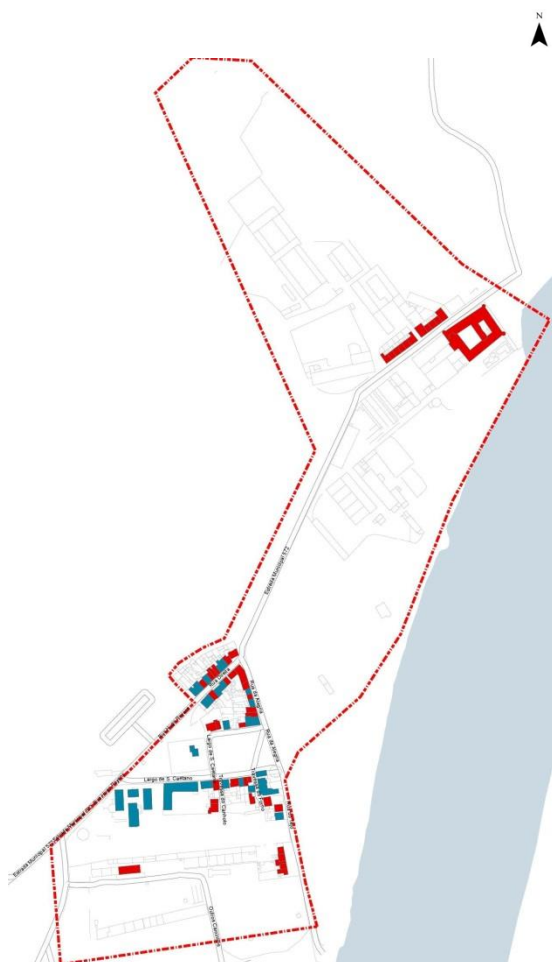
Foi considerado como edifício para restauração, o edifício utilizado como espaço de convívio e bar, explorado pela população local, por ser o uso que mais se aproximava à utilização actual do edifício.

Verifica-se a existência de um turismo de habitação activo, nomeadamente uma casa de campo, no interior de São Caetano.

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

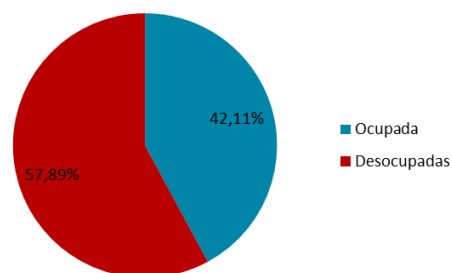
Efectivamente não existem serviços, comércio e restauração, de apoio à população residente.

2.2.2 Ocupação



Planta 12 – Situação dos imóveis – [Extracto da Planta 1.09 – Planta de Situação dos imóveis]

SITUAÇÃO DAS UNIDADES

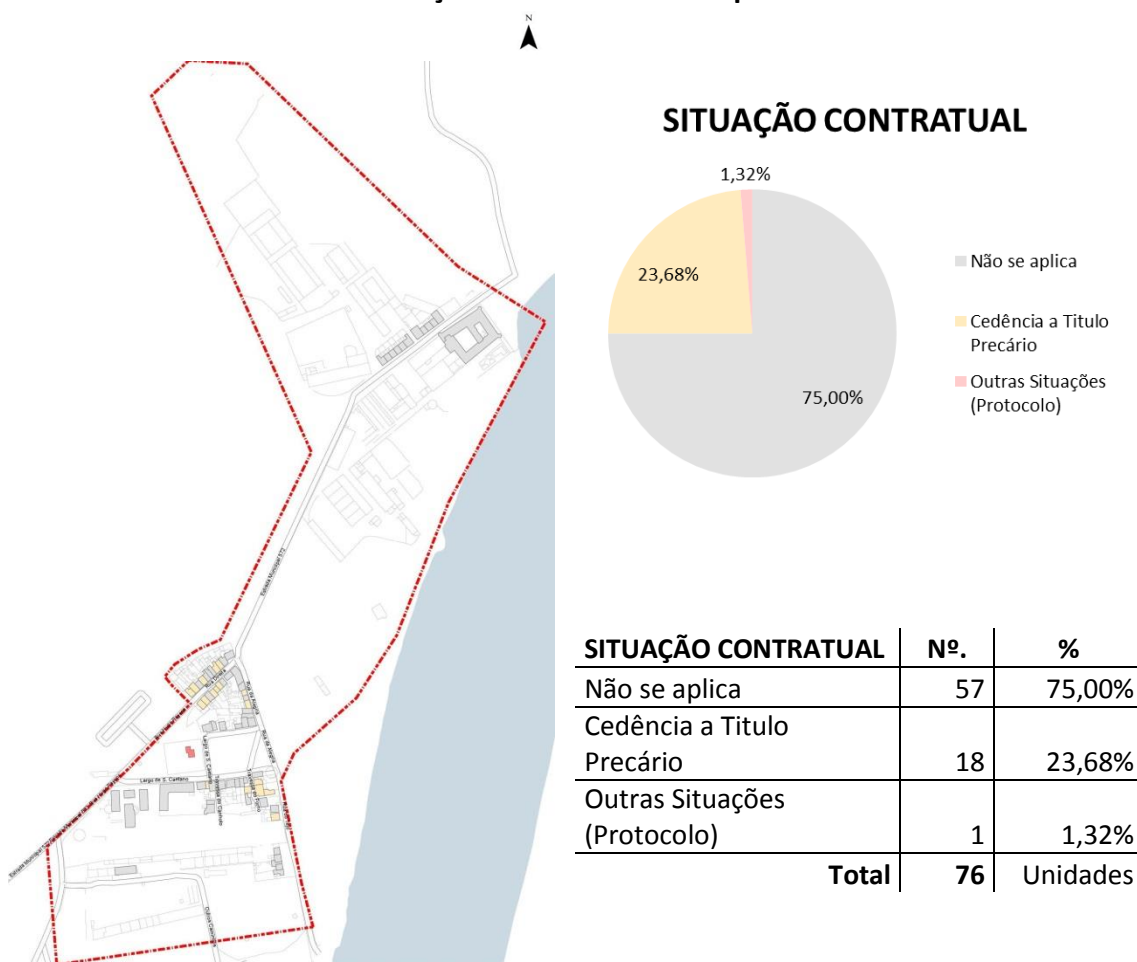


SITUAÇÃO DAS UNIDADES	Nº.	%
Ocupada	32	42,11%
Desocupadas	44	57,89%
Total	76	Unidades

Gráfico 7 – Situação dos imóveis

Verifica-se que na ARU existem cerca de 44 unidades desocupadas, o que corresponde a 57.89% das unidades existentes. A desocupação, associada normalmente aos edifícios mais degradados, está a ganhar expressão no interior da ARU. Esta desocupação está associada à falta de população residente, que leva ao crescimento de alojamentos vagos e ao abandono progressivo dos edifícios, levando à sua degradação.

2.2.3 Situação contratual dos ocupantes



Planta 13 - Situação contratual dos ocupantes –
[Extracto da Planta 1.11 – Planta de Situação
contratual dos ocupantes]

Gráfico 8 - Situação contratual dos ocupantes

Tendo em conta que cerca de 44 unidades encontram-se desocupadas, verifica-se que apenas 13 unidades são ocupadas pelos seus proprietários. Uma realidade de 75% das unidades não se encontra em regime de arrendamento.

Foram contabilizadas 18 unidades cedidas a título precário. São edifícios cedidos pelos proprietários da Quinta da Cardiga a antigos trabalhadores da Quinta. Os ocupantes e seus cônjuges têm direito ao usufruto do edifício até sua morte.

O edifício público localizado no interior da ARU, propriedade do Município da Golegã, encontra-se ocupado pelo Núcleo de Investigação e Divulgação de Arqueologia e Paleontologia, tendo sido assinado um protocolo entre as duas entidades.

Constata-se que não existe arrendamento no lugar de São Caetano.

2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU05 de São Caetano.

Através do levantamento de campo foi possível apurar que apenas existiam 5 unidades à venda, entre os meses de Maio e Junho de 2014, destinados ao uso habitacional. As 5 unidades encontram-se desocupadas e em mau estado de conservação.

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

- A oferta de habitações para arrendamento é 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 ARU05.

A ARU05 de São Caetano é toda ela envolvida por terrenos agrícolas, confrontando a nascente com o rio Tejo. São Caetano possui uma localização privilegiada junto ao rio, marcada pela beleza da paisagem rural e ribeirinha. (Figura 14)



Figura 14 – Vista sobre o Rio Tejo

São Caetano possui uma estrutura viária marcada pelas ruas Direita e Hugo Payens a poente (Figuras 15) e pelas ruas da Alegria e do Tejo a nascente (Figuras 16 e 17), que lhe conferem uma forma triangular rematada pelo Largo de São Caetano. O Largo de São Caetano é o espaço central do aglomerado, onde se localiza um espaço verde de recreio e lazer. São Caetano é atravessada pela Estrada Municipal 572, que liga o aglomerado ao Palácio da Cardiga. (Figura 18)



Figura 15 – Rua Direita



Figura 16 – Rua da Alegria



Figura 17 – Rua do Tejo



Figura 18 – Estrada Municipal 572 – troço que liga o aglomerado à Quinta da Cardiga

O espaço público da ARU 05 é caracterizado por:

- a. **Arruamentos com perfis transversais de dimensões agradáveis**, ladeados por passeios ou servidos apenas por valetas de escoamento de águas pluviais, dispensando os passeios;
- b. **Existência de um espaço verde de recreio e lazer central**, devidamente equipado para potenciar a permanência de pessoas;
- c. **Desenho urbano com uma escala sobredimensionada**, tendo em conta a dimensão do aglomerado, o que lhe confere uma vivência agradável e aprazível;
- d. **Travessas de perfis transversais estreitos sem passeios**, tal como a Travessa do Forno e a Travessa do Canhoto.

2.3.1 Mobiliário Urbano

O mobiliário urbano (Planta 2.01 – Mobiliário Urbano) é constituído sobretudo por bancos de jardim e candeeiros (iluminação pública). Os bancos estão localizados em pontos singulares de alguns arruamentos e são utilizados pela população idosa, que se reúne junto às suas habitações.

No geral a ARU possui pouco mobiliário urbano e verifica-se a integração de alguma homogeneidade tipológica ao nível dos candeeiros e bancos de jardim, sobretudo no Largo de São Caetano. (Figura 19 e 20)



Figura 19 – Tipologia de candeeiro para iluminação pública



Figura 20 – Tipologia de banco de jardim

Constata-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.

O Largo de São Caetano é equipado com bancos de jardim, com mesas e bancos em betão, para merendas, com um equipamento infantil e com um bebedouro. Este espaço verde de recreio e lazer encontra-se perfeitamente equipado, apesar da visível falta de papeleiras, no entanto denota alguma falta de manutenção. Destaca-se o facto do equipamento infantil existente estar em mau estado de conservação, indiciando que não possui as condições de segurança necessárias à sua utilização.

A vegetação arbórea marca o centro do aglomerado bem como algumas das suas ruas. O ambiente rural e a componente agrícola envolvem e caracterizam São Caetano, pelo que a natureza está sempre presente. Junto ao Palácio da Cardiga a vegetação arbórea intensifica-se marcando a alameda que lhe dá acesso.

No limite sul de São Caetano existe um pequeno arranjo urbanístico, que “dá” as boas vindas a quem chega, no entanto, não possui características atractivas e revela falta de manutenção, o que lhe confere uma imagem pouco cuidada. (Figura 21)



Figura 21 – Arranjo urbanístico – localizado no limite sul da ARU

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 ARU05, 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.

No interior da ARU foram contabilizados cerca de 23 lugares de estacionamento delimitado e não tarifado, que constituem aproximadamente 335.12m² de área de espaço exterior público da ARU. Constata-se que a ARU05, é bem servida de lugares de estacionamento, com 3 áreas delimitadas, localizadas no Largo de São Caetano.

2.3.3 Tipo de Pavimento

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é o asfalto betuminoso e nos passeios é uma mistura de massa betuminosa e seixo rolado. Na Rua Hugo Payens parte do passeio é revestido a blocos de betão. (ver a Planta 2.03 – Tipo de pavimento)

Junto ao Palácio da Cardiga, na alameda que lhe faz serventia, os passeios são em calçada, existindo também áreas pavimentadas a cubos de granito.

Verifica-se que existe alguma homogeneidade de materiais utilizados, o que contribui para o bom aspecto visual e espacial dos espaços públicos exteriores da ARU.

O Largo de São Caetano possui caminhos pedonais revestidos a massa betuminosa e seixo rolado e áreas relvadas para recreio e lazer. (Figura 22)

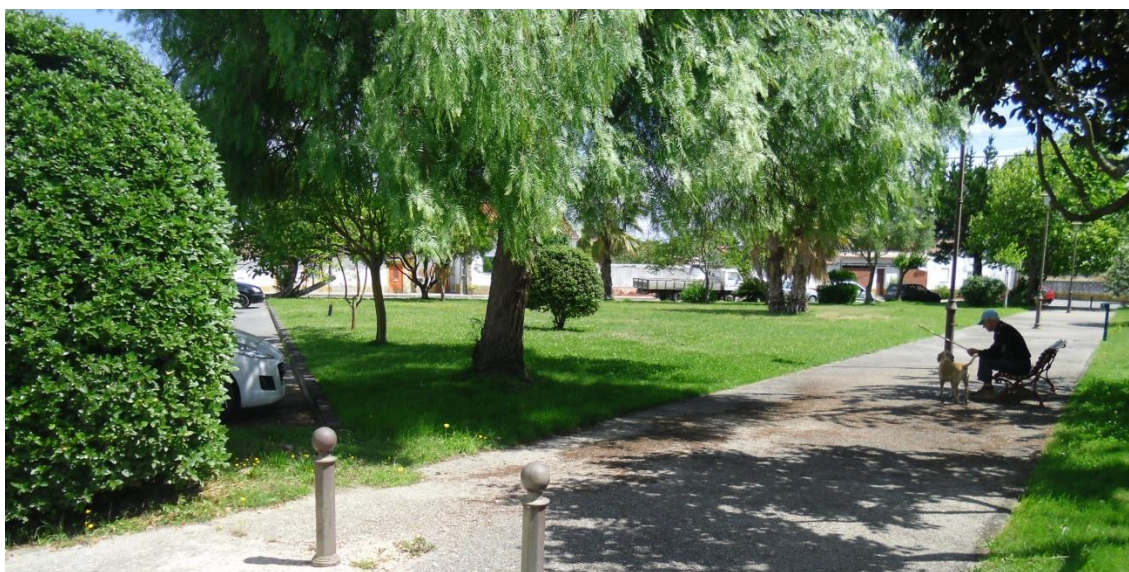
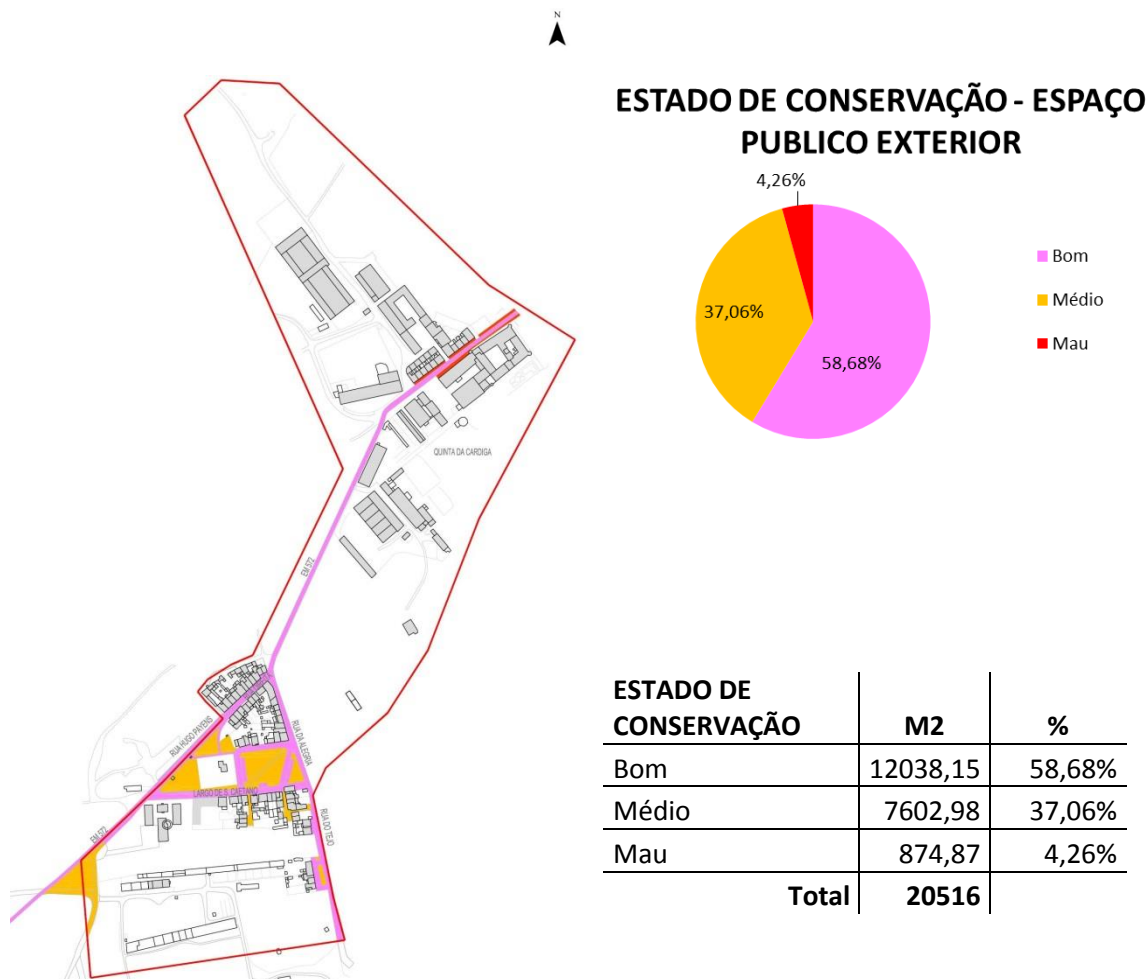


Figura 22 – Largo de São Caetano

2.3.4 Estado de Conservação



Planta 14 - Estado de Conservação do espaço público [Extracto da Planta 2.04 – Planta do Estado de Conservação do espaço público]

Gráfico 9 – Estado de Conservação do espaço público

Em geral os espaços públicos exteriores da ARU05 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.

Como se pode verificar através do gráfico 9, cerca de 58.68% dos espaços públicos exteriores encontram-se em Bom estado de conservação, não necessitando de intervenção, mas sim de uma manutenção periódica. Cerca de 37.06% do espaço público exterior, encontra-se em estado de conservação médio, correspondendo sobretudo ao espaço verde de recreio e lazer, ao arranjo urbanístico localizado na entrada sul do aglomerado e a alguns passeios e travessas.

Uma percentagem de 4.26% encontra-se em Mau estado de conservação, nomeadamente, os passeios junto ao Palácio da Cardiga e das habitações adjacentes.

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.

Através do gráfico 9, 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 20516m² no interior da ARU, e apenas 874.87m² 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 na ARU. Problemas que condicionam a vivência desses espaços e a qualidade de vida dos residentes.

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspectos:

- Carência de mobiliário urbano, sobretudo ao nível das papelerias;
- 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, principalmente junto às fachadas, sujidades acumuladas, a acção da humidade e a existência de materiais de revestimento soltos, o que denota um aspecto pouco cuidado;
- As áreas relvadas do Largo de São Caetano apresentam crescimento de herbáceas;
- Equipamento Infantil existente no Largo de São Caetano encontra-se em mau estado de conservação;
- Existência de edifícios em avançado estado de degradação.

A principal problemática é a falta de vivência dos espaços públicos exteriores de São Caetano, o que potencia a sua degradação. A pouca população residente vive o espaço exterior como se fosse uma extensão de sua casa, pois sentem-se confortáveis, utilizando-o como espaço para convívio e confraternização. De qualquer forma a falta de população residente e não só, é uma problemática que tem um impacto negativo sobre os espaços exteriores de São Caetano. Este aglomerado parece esquecido e isolado, para quem passa e o visita, já que faz parte da Rota do Cavalo e do Ribatejo e do Caminho de Santiago.

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

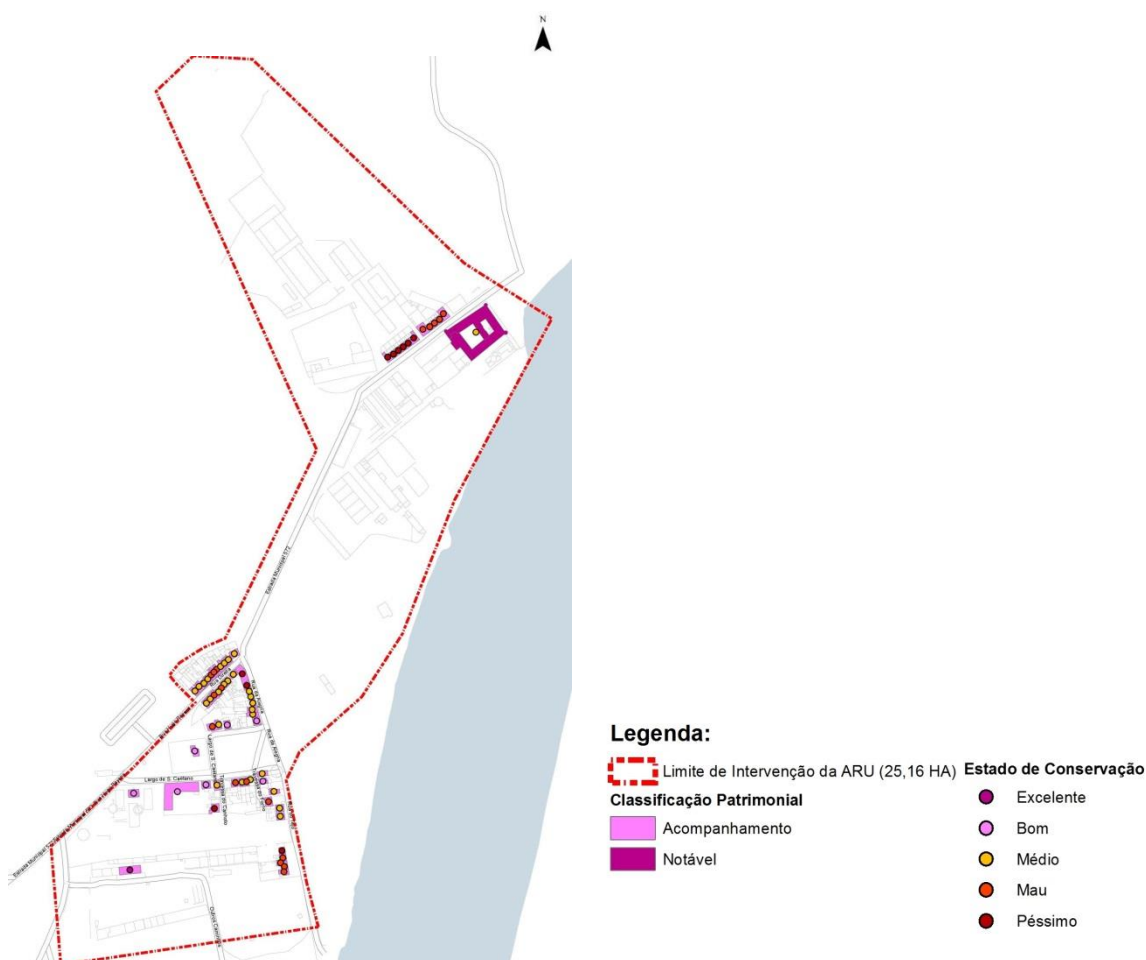
CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Numa realidade de 84% de edifícios classificados como de acompanhamento e 1.33% classificado como notável, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Médio e Mau estado de conservação, o que reflecte algum grau de degradação do edificado. (Planta 15) Dos 64 edifícios identificados como de acompanhamento e notável, verifica-se o seguinte estado de conservação:

-  Excelente estado de conservação = 1
-  Bom estado de Conservação = 7
-  Médio estado de conservação = 28
-  Mau estado de conservação = 18
-  Péssimo estado de conservação = 10

O edifício classificado como notável no âmbito do presente estudo, trata-se o palacete da Quinta da Cardiga, que através de uma avaliação geral dos elementos construtivos exteriores, foi considerado em Médio estado de conservação.

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.



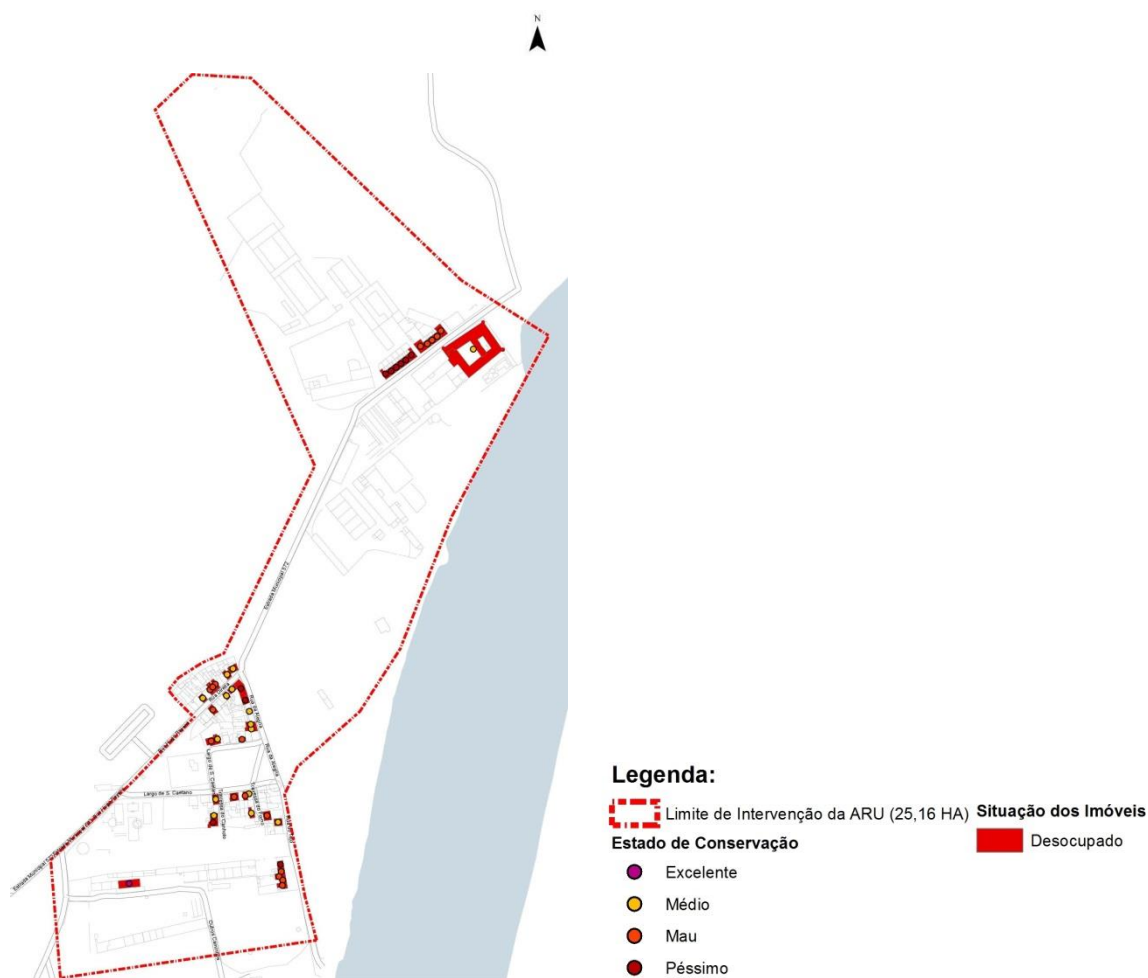
Planta 15 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

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 Mau estado de conservação, com uma percentagem de 40.91%, seguindo-se os edifícios em Médio estado de conservação com uma percentagem de 34.09%. Existe, no entanto, uma percentagem significativa de edifícios em Péssimo estado de conservação, cerca de 22.73% (10 edifícios).

O mau estado de conservação dos edifícios está normalmente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 16), e por isso deve-se dar particular atenção aos edifícios que se encontram em Médio e Mau estado de conservação. 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 16 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Unidades desocupadas	%
Excelente	1	2,27%
Médio	15	34,09%
Mau	18	40,91%
Péssimo	10	22,73%
Total	44	

Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados

USOS	Unidades desocupadas
Habitação	37
Armazém	3
Garagem	1
Serviços	1
Outro	1
Sem Informação	1
Total	44

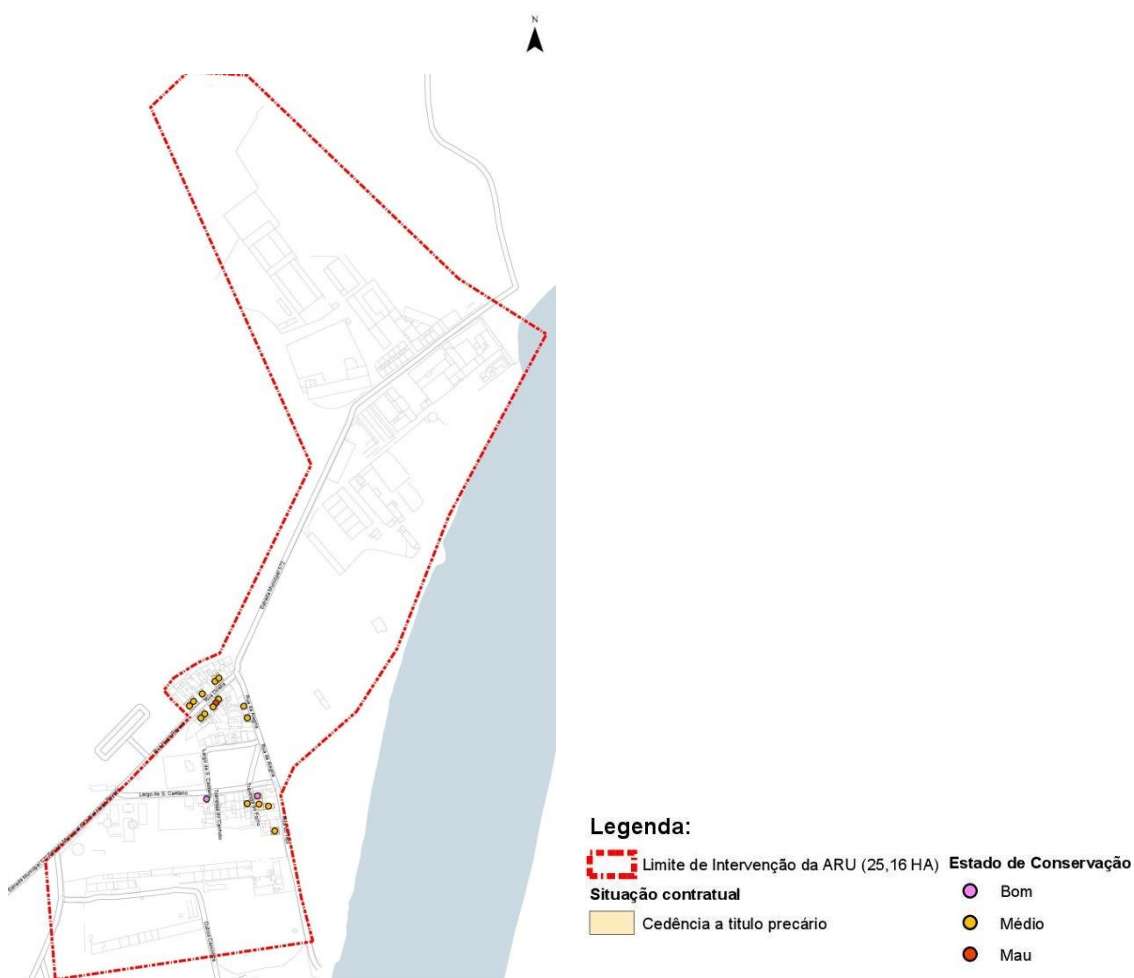
Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas [ver Planta 4.03 – Planta de imóveis desocupados e seus Usos]

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)

SITUAÇÃO CONTRATUAL E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como foi referido anteriormente, o arrendamento no interior da ARU05 é inexistente, no entanto existem 18 habitações cedidas a título precário.

Analisando o estado de conservação dos edifícios cedidos, verifica-se que a maioria se encontra em médio estado de conservação (Planta 17), apresentando no geral algumas anomalias que prejudicam o uso e o conforto e requerem trabalhos de limpeza, substituição e reparação de fácil execução. Existe um edifício em mau estado de conservação e 2 em bom estado de conservação, de acordo com uma avaliação exterior, pelo que os seus interiores poderão apresentar patologias que agravem o estado de conservação atribuído.



Planta 17 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação

2.4.2 Conclusões

Neste ponto apresenta-se uma síntese que permite traçar um panorama geral da situação actual da ARU05.

➤ *Caracterização do edificado*

Edifícios

Os edifícios localizados no interior da ARU05 são sobretudo edifícios térreos, construídos aproximadamente entre os anos de 1900 e 1950, em adobe.

A ARU de São Caetano possui um conjunto arquitectónico simples e harmonioso, que ainda mantém as tipologias e desenho de fachada originais, organizadas segundo o esquema: porta + janela ou janela + porta + janela. As intervenções no edificado foram mínimas, apenas se reflectem ao nível da organização espacial interior e na introdução de mais compartimentos, o que implicou a ocupação do logradouro.

Ocupação e Uso

A maior parte dos edifícios da ARU05 encontram-se desocupados e são habitações.

A ARU05 é maioritariamente habitacional. A percentagem de edifícios/unidades não habitacionais é mínima. Não existem serviços, para além da Capela de São Caetano, restauração, para além do bar comunitário, e comércio no interior da ARU.

Regime de ocupação

A maior parte dos edifícios ocupados são cedidos a título precário, pelos proprietários da Quinta da Cardiga, aos ocupantes. Os ocupantes não pagam qualquer valor pelo usufruto do edifício até à sua morte e da do conjugue.

Não existem unidades habitacionais e não habitacionais arrendadas, bem como oferta para arrendamento.

Estado de conservação

A maior parte do edificado, encontra-se em Médio e Mau estado de conservação. Verifica-se que o edificado ao longo dos anos não tem sofrido intervenções de conservação e reabilitação, o que se reflecte no estado dos seus elementos construtivos, sobretudo ao nível das

coberturas. Os edifícios desocupados também contribuem para o aumento da percentagem dos estados de conservação mais graves, pois a sua desocupação promove a degradação do edifício e à falta de manutenção periódica que os mesmos necessitam.

Foram detectados 10 edifícios em Péssimo estado de conservação, 13 edifícios em Bom estado de conservação e 1 edifício em excelente estado de conservação.

No período do levantamento foram detectados 3 edifícios que pelo seu avançado estado de degradação colocam em perigo a segurança e saúde públicas e que por essa razão necessitam de uma intervenção urgente.

O grau de degradação de edificado está intimamente relacionado com as fracas possibilidades económicas dos seus ocupantes, com o grau de desocupação e pelo facto de a maior parte do edificado ser cedido aos ocupantes e os proprietários não terem executado obras de manutenção e conservação ao longo dos anos de usufruto por terceiros.

➤ ***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. Sendo assim, torna-se fundamental a caracterização dos espaços públicos exteriores de São Caetano, pois contribuem para conhecer a própria dinâmica do lugar.

No geral o espaço público exterior da ARU05 encontra-se em Bom estado de conservação, no entanto, verifica-se alguma falta de manutenção. A área de estudo é sobretudo habitacional, não sendo experienciada por pessoas que habitam fora dela, pois apesar de São Caetano possuir factores de interesse, como a paisagem e a Quinta da Cardiga, não potencia a permanência de pessoas. A população local vive o espaço exterior como espaço de reunião e de convívio, no entanto a pacatez do local torna-o melancólico. A falta de dinamismo e actividade marca o dia-a-dia de São Caetano.

A ARU05 é caracterizada por arruamentos de perfis transversais de dimensões agradáveis, servidos no geral por passeios, e pelo Largo de São Caetano, espaço central que marca o desenho urbano da ARU. Este Largo possui uma área descoberta de dimensão significativa

relativamente a toda a área de implantação do edificado inserido no perímetro urbano de São Caetano.

Os espaços exteriores possuem pouco mobiliário urbano, mas no geral respondem às necessidades da população local. Verifica-se alguma homogeneização do imobiliário utilizado, característico do Município da Golegã.

2.4.3 Análise SWOT

De acordo com o diagnóstico efectuado é possível enumerar uma série de pontos fracos, fortes, oportunidades e ameaças que atingem e caracterizam a ARU05 de São Caetano:

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
• Existência de arruamentos com qualidade espacial e estética; • Potencial turístico; • Beleza natural e paisagística; • Existência de património de valor cultural e arquitectónico reconhecido; • Localização privilegiada junto ao Rio Tejo; • Lugar de São Caetano localizado a 5km da Vila da Golegã, sede de Concelho;	• Edifícios desocupados; • Edifícios em mau estado de conservação; • População maioritariamente idosa e reformada; • Pouca população residente; • Falta de oferta comercial e de serviços ao dispor da população local e não só; • Oferta reduzida de alojamento turístico;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Recuperar e lançar no mercado os fogos disponíveis na ARU; • Adequar a oferta à procura de habitação; • Criação de meios para o desenvolvimento do turismo cultural e paisagístico e do turismo de natureza; • 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. • 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;	• Problemas socioeconómicos; • Desertificação; • Turismo pouco desenvolvido; • Insuficiente informação turística acerca do local; • Habitações cedidas a título precário, que não têm sofrido obras por parte dos proprietários; • Área pouco atractiva para habitar; • Mercado de arrendamento sem expressão; • Dinâmica imobiliária quase inexistente; • Oferta de emprego inexistente; • Zona ameaçada por cheias; • Falta de dinamismo;

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, 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 São Caetano, 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 São Caetano (ARU05):

VISÃO ESTRATÉGICA:

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

O Município da Golegã, definindo uma visão estratégica para a ARU, apresenta assim CINCO eixos (opções) estratégicos de reabilitação para a Área de Reabilitação Urbana 05 de São Caetano:

A. Atrair mais população

Atingir eficácia no processo de revitalização da ARU está estreitamente relacionada em conseguir fixar população em São Caetano. A desertificação e o envelhecimento da população tornam São Caetano um local envelhecido, com pouca população residente, correndo um grave risco de desertificação. 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 São Caetano, ainda incorporadas na estrutura edificada da ARU e na população residente.

D. Revitalização de São Caetano

A estratégia de revitalização da ARU, passa pela sua revitalização social e económica, como reforço das dinâmicas associadas às vivências desta área, estimulando as pessoas a visitar São Caetano. A revitalização do local será positivo tanto para os seus moradores, como para os visitantes e empresários locais que se pretendam fixar na ARU. É fundamental intervir, promovendo projectos e actividades que contribuam para dar vitalidade e dinamismo à ARU, enquanto espaço socialmente activo.

Para tal é necessário apostar numa reabilitação Integrada e Sustentada, que responda às necessidades actuais dos residentes e que seja sustentável/rentável.

E. Valorização da identidade de São Caetano

No âmbito da presente estratégia torna-se fulcral a valorização, divulgação e promoção das dimensões históricas, culturais, cívicas e identitárias de São Caetano, ainda incorporadas na estrutura edificada da ARU e na população residente. Pretende-se desenvolver um conjunto de acções de comunicação que visem valorizar e promover a identidade e a imagem de São Caetano. A sua origem e a sua história não deverão ser desvalorizadas e esquecidas num processo de reabilitação e revitalização, de outra forma não fará sentido intervir numa área rica em valores tangíveis e intangíveis.

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 (37 unidades habitacionais desocupadas identificadas), promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano. Atraindo população para a ARU 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. Modernização das infraestruturas urbanas

2. Melhoria da acessibilidade e mobilidade:

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

3. 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. Revitalização de São Caetano

1. Promover a instalação de comércio tradicional

2. Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo;

3. 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;

4. 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;

5. Promover a fixação de associações de jovens:

Através da disponibilização de espaços, onde possam desenvolver as suas actividades;

6. Incentivar a localização de estruturas hoteleiras **LOW COST**:

Oferta de alojamento turístico orientada para segmentos de turistas jovens

- 7. Promover a instalação de restauração e cafés, bem como a realização de actividades culturais ao ar livre**

E. Valorização da identidade de São Caetano

- 1. Acções de sensibilização sobre arquitectura e reabilitação**
- 2. Promover acções e programas de sensibilização das pessoas para a história de São Caetano e da Quinta da Cardiga:**

Concertando essa sensibilização com outras instituições na área do ensino e formação e de produção cultural, orientando-a para todos os segmentos etários e sociais;

3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

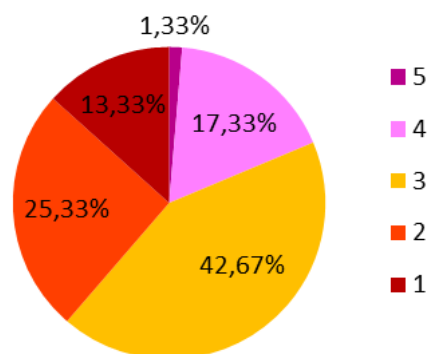
O estudo e caracterização efectuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

- **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;



Planta 18 – Níveis de Intervenção [Extracto da Planta 5.03 – Planta de níveis de intervenção]

NIVEIS DE INTERVENÇÃO



NIVEIS DE INTERVENÇÃO	Nº.	%
5	1	1,33%
4	13	17,33%
3	32	42,67%
2	19	25,33%
1	10	13,33%
Total	75	Edifícios

Gráfico 10 - Níveis de Intervenção

Verifica-se através do gráfico 10, que a maior parte dos edifícios da ARU, cerca de 42.67% (32 edifícios), necessita de intervenções que visem assegurar a segurança dos edifícios, correspondendo, de uma forma geral, a edifícios que se encontram em médio estado e conservação. Cerca de 25.33% (19 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição parcial e reforço estrutural e cerca de 13.33% (10 edifícios) necessitam de trabalhos de demolição e de reforço estrutural. Uma percentagem de 17.33% (13 edifícios) necessita apenas de trabalhos de manutenção e conservação, apresentando-se no geral em bom estado de conservação.

Como foi referido anteriormente, no âmbito do levantamento de campo, foram identificados 3 edifícios que pelo seu estado de degradação colocam em risco a segurança e saúde públicas. Considera-se, por essa razão, que os 3 edifícios sinalizados deverão ser intervencionados a curto prazo, constituindo intervenções urgentes. (ver Planta 5.02 – Planta de Intervenções Urgentes). Os três edifícios correspondem apenas a 4% do edificado da ARU.

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 11).

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

Tabela 11 – 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 administrativas⁴.

Assim, para um total de 75 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 4.685.847,50 € (quatro milhões, seiscientos e oitenta e cinco mil e oitocentos e quarenta e sete euros e cinquenta cêntimos), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários.

(Planta 5.04 – Planta de custos)

⁴ - 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.

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5	712,29	- €
4	2564,24	384.636,00 €
3	6955,46	2.434.411,00 €
2	1776,48	1.065.888,00 €
1	942,25	800.912,50 €
Total	12950,72	4.685.847,50 €

Tabela 12 – Custos de Intervenção no edificado

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 6955.46 m2.

3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública

Como foi referido, para um total de 75 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 4.685.847,50 € (quatro milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e quarenta e sete euros e cinquenta cêntimos), 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 São Caetano (74 edifícios) = 4.671.372,50€ (quatro milhões, seiscentos e setenta e um mil, trezentos e setenta e dois euros e cinquenta cêntimos)

Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade pública (1 edifício) = 14.475,00 € (catorze mil e quatrocentos e setenta e cinco euros)

No interior da ARU apenas existe um edifício de propriedade pública, o edifício da antiga escola primária de São Caetano (Código SIG 1412_195_10), que no geral se apresenta em bom estado de conservação, apenas necessita de pequenas obras de manutenção e conservação.

3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU 05 de São Caetano, o Município da Golegã, apresenta as seguintes acções estruturantes de Reabilitação Urbana (ver 7 Anexos – Peças desenhadas – Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção):

DESCRIÇÃO:	CENTRO DE CONVÍVIO DE SÃO CAETANO
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	São Caetano – Localização em estudo
ÁREA:	Prevista uma área de 100 m ² , para implantação de um centro de convívio
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹:	49 862, 00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 05
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	São Caetano é um aglomerado habitado por pessoas idosas, com poucos recursos económicos, sem dinamismo social, económico e cultural. Actualmente existe apenas um local de convívio no aglomerado, trata-se de um café explorado pela população local. A criação de um centro de convívio surge como um contributo para a dinamização de São Caetano, dando resposta às necessidades da população. A criação deste espaço procura ser uma resposta social de apoio à população, potenciando a efectivação de um acompanhamento social, bem como o cumprimento de um envelhecimento activo e construtivo. A sua dinâmica propõe a colmatação das mais necessidades e/ou problemas de cariz sociodemográfico.

O Centro de Convívio é uma resposta social, que funciona em estabelecimento, que presta e desenvolve actividades que visam especialmente:

- Proporcionar momentos de interacção, convívio e lazer;
- Promover o acesso à arte e à cultura;
- Diversificar situações e experiências de aprendizagem tais como a alfabetização e contacto com novas tecnologias;
- Fomentar as relações pessoais, bem como o encaminhamento para outros serviços da Freguesia;
- Encaminhamento nos casos devidamente identificados para instituições ou serviços que se revelem mais adequados às necessidades da população.

Para a Criação deste espaço prevê-se a ocupação de uma estrutura já edificada, através da sua reabilitação e adaptação ao programa funcional de um centro de convívio. O Município desenvolverá o estudo para determinar qual a melhor localização.

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. O valor apresentado trata-se de uma referência.

DESCRIÇÃO:	OBSERVATÓRIO DO TEJO/CARDIGA
PROPRIETÁRIO/OS:	Proprietários da Quinta da Cardiga
LOCALIZAÇÃO:	Quinta da Cardiga, margem do Rio Tejo
ÁREA:	Aproximadamente 5000 m2 (área exacta a determinar)
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	40 155,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã, com protocolo com os proprietários da Quinta da Cardiga
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 05

**FUNDAMENTAÇÃO E
OBJECTIVOS:**

A área de intervenção localiza-se junto ao Palácio da Cardiga em terrenos, propriedade da Cardiga, junto às margens do Rio Tejo. Pretende-se adequar um espaço ribeirinho para parque de merendas, adaptado às condições do local, procurando atingir o equilíbrio e sobriedade no arranjo urbanístico a executar, inclusive na organização e implantação do mobiliário urbano e equipamento, nomeadamente, mesas, bancos, ecopontos e painéis informativos sobre a paisagem, fauna e flora.

A intervenção visa a alteração sustentável da margem com reabilitação de usos marcados pela vertente lúdica e de lazer, que permite quer o recreio passivo quer o activo, abarcando a estadia, o passeio, o desporto, a bicicleta e a pesca.

Pretende-se criar um ponto de observação das margens do rio tejo e de admiração do património edificado da Quinta da Cardiga. Um local de contemplação, como contributo para a valorização e informação do património natural e construído existente.

Pretende-se que este espaço, actualmente desqualificado, se torne num local de paragem, aprazível e perfeitamente equipado para a permanência de pessoas, em perfeito equilíbrio com a natureza envolvente e com a identidade da Cardiga.

**LEVANTAMENTO
FOTOGRAFICO:**



Localização da pretensão



Margens do Rio Tejo

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

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM DE SÃO CAETANO
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Jardim de São Caetano
ÁREA:	Espaço exterior público com aproximadamente 3500 m2
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	42 350,01 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	A realizar durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 05
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS:	O Jardim de São Caetano é uma área verde de lazer marcante no aglomerado de São Caetano, devido à sua centralidade. A estrutura edificada desenvolve-se em torno deste Jardim, que se encontra equipado com bancos de jardim e possui uma área para merendas, que actualmente se encontra desqualificada. O Município, conhecendo a importância deste espaço para a população local, prevê desenvolver uma acção de requalificação e conservação, como contributo para a melhoria da imagem urbana e para o bem-estar de quem o frequenta. Com a requalificação deste espaço ficam reunidas as melhores condições para que as pessoas/famílias possam desfrutar do espaço para lazer, refeições, festas, romarias e festivais, dando-lhe uma maior valorização e atractividade. A acção visa sobretudo o arranjo urbanístico da área de jardim junto à Capela, com a instalação de mesas e bancos para merendas.

**LEVANTAMENTO
FOTOGRAFICO:**



Local da pretensão – Parque de merendas

¹ 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 ARU05 de São Caetano: 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

Centro de Convívio de São Caetano

2030

2015

Requalificação do Jardim de São Caetano

2030

2015

Observatório do Tejo/Cardiga

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 05 de São Caetano 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

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

BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação;
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação;
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra);
IRS	Os proprietários de imóveis podem deduzir à colecta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com a reabilitação;
IRS	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;
Fundos de Investimento Imobiliário	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 13 – 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, ortofotomapa, 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 14 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

1ª 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 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 ARU 05 de São Caetano, os seguintes projectos (Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção):

Designação	Promotor	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Centro de Convívio de São Caetano	Câmara Municipal da Golegã	49.862,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Requalificação do Jardim de São Caetano	Câmara Municipal da Golegã	42.350,01 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Observatório do Tejo/Cardiga	Câmara Municipal da Golegã	40.155,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
TOTAL de Investimento Público		132.367,01 €	

Tabela 15 - Investimento Público Estruturante do PERU de São Caetano

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 **132 367,01€** (cento e trinta e dois mil e trezentos e sessenta e sete euros e 1 cêntimo).

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 ARU05. 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) ⁵

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 transaccionáveis, 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 ⁶

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:

⁵ - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

⁶ - 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 MUNICIPIO 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 MUNICIPIO 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 São Caetano, 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 São Caetano, 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 e revitalização de São Caetano e do seu 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.

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 ocorreram 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 – Vista sobre a Torre medieval.....	25
Figura 2 – Vista sobre o palacete. Celeiro à esquerda e Lagar à direita	26
Figura 3 – Vista sobre habitações destinadas aos trabalhadores da quinta.....	26
Figura 4 – Vista sobre o edifício que era ocupado pelos escritórios da quinta	26
Figura 5 - Vista do edifícios utilizado como serralharia e carpintaria no rés-do-chão e arrecadação no 1º piso	26
Figura 6 – Exemplo de Edifício Notável	31
Figura 7 – Exemplos de Edifícios de Acompanhamento – Rua Direita	31
Figura 8 – Exemplo de Edifício Dissonante	32
Figura 9 – Exemplo de Edifício Sem relevância	32
Figura 10 – Exemplo de edifício com patologia grave ao nível da estrutura	35
Figura 11 – Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível da cobertura.....	35
Figura 12 - Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível das paredes exteriores.....	36
Figura 13 - Exemplo de edifícios com patologia grave ao nível da caixilharia	36
Figura 14 – Vista sobre o Rio Tejo	46
Figura 15 – Rua Direita	47
Figura 16 – Rua da Alegria.....	47
Figura 17 – Rua do Tejo.....	47
Figura 18 – Estrada Municipal 572 – troço que liga o aglomerado à Quinta da Cardiga	47
Figura 19 – Tipologia de candeeiro para iluminação pública.....	48
Figura 20 – Tipologia de banco de jardim	48
Figura 21 – Arranjo urbanístico – localizado no limite sul da ARU	49
Figura 22 – Largo de São Caetano	50

6.2 INDICE DE PLANTAS

Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Golegã. [A vermelho o limite da ARU05]	6
Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Caetano - ARU 05.....	7
Planta 3 – Planta Tipo de Proprietário – [Extracto da Planta 1.13 – Planta de tipo de proprietário]	20
Planta 4 - Planta esquemática com a indicação dos usos dos edifícios da Quinta da Cardiga ...	24
Planta 5 – Datas aproximadas de construção – [Extracto da Planta 1.07 – Planta de datas aproximadas de construção]	27
Planta 6 - Número de pisos – [Extracto da Planta 1.08 – Planta de numero de pisos].....	28
Planta 7 – Sistema Construtivo – [Extracto da Planta 1.06 – Planta de sistema construtivo]	29
Planta 8 – Classificação Patrimonial – [Extracto da Planta 1.05 – Planta de Classificação patrimonial]	30
Planta 9 – Estado de Conservação – [Extracto da Planta 1.04 – Planta de Estado de Conservação]	33
Planta 10 – Risco de Risco de Segurança/Péssimo e Mau estado de conservação [Extracto da Planta 1.12 – Planta de Risco de Segurança/Péssimo e Mau estado de conservação].	39
Planta 11 – Usos – [Extracto da Planta 1.10 – Planta de Usos]	41
Planta 12 – Situação dos imóveis – [Extracto da Planta 1.09 – Planta de Situação dos imóveis]	43
Planta 13 - Situação contratual dos ocupantes – [Extracto da Planta 1.11 – Planta de Situação contratual dos ocupantes]	44
Planta 14 - Estado de Conservação do espaço público [Extracto da Planta 2.04 – Planta do Estado de Conservação do espaço público]	51
Planta 15 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação	55
Planta 16 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imoveis desocupados e seu estado de conservação	56
Planta 17 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação	58
Planta 18 – Níveis de Intervenção [Extracto da Planta 5.03 – Planta de níveis de intervenção] 70	

6.3 INDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Residentes/ Residentes com 65 ou mais anos de idade.....	10
Tabela 2 – Faixa etária dos residentes	11
Tabela 3 – População residente activa.....	11
Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade	12
Tabela 5 – Identificação de Proprietários	19
Tabela 6 – Tipo de Proprietário.....	20
Tabela 7 – Tabela com indicação dos casos de risco de segurança e saúde públicas.....	37
Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU05	40
Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados.....	56
Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas [ver Planta 4.03 – Planta de imóveis desocupados e seus Usos].....	57
Tabela 11 – Custos de intervenção	71
Tabela 12 – Custos de Intervenção no edificado	72
Tabela 13 – Tabela Síntese	85
Tabela 14 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação	86
Tabela 15 - Investimento Público Estruturante do PERU de São Caetano.....	89

6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Datas aproximadas de construção.....	27
Gráfico 2 - Número de pisos.....	28
Gráfico 3 – Sistema Construtivo	29
Gráfico 4 - Classificação Patrimonial	30
Gráfico 5 – Estado de Conservação	33
Gráfico 6 - Usos	41
Gráfico 7 – Situação dos imóveis.....	43
Gráfico 8 - Situação contratual dos ocupantes	44
Gráfico 9 – Estado de Conservação do espaço público.....	51
Gráfico 10 - Níveis de Intervenção	70

7 | ANEXOS

PEÇAS ESCRITAS

Fichas de caracterização das Propriedades/Edifícios e Unidades da ARU05

PEÇAS DESENHADAS

Cartografia de Apoio:
Edificado
Espaço Público
Alçado (fotomontagem)
Análise Diagnóstica
Proposta

LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS