

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 1 do Cartaxo



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	9
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	10
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	13
6 ANEXO.....	17

1 | INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

O Município do Cartaxo tem feito um esforço para manter o seu centro cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público na Rua Batalhoz, entre outros. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

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

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

É neste sentido que a LTSRU iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1 do Cartaxo, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município do Cartaxo dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana 1 do Cartaxo.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 1 do Cartaxo, com 25.5 hectares, integra o centro da cidade do Cartaxo, sede de concelho e distrito de Santarém.

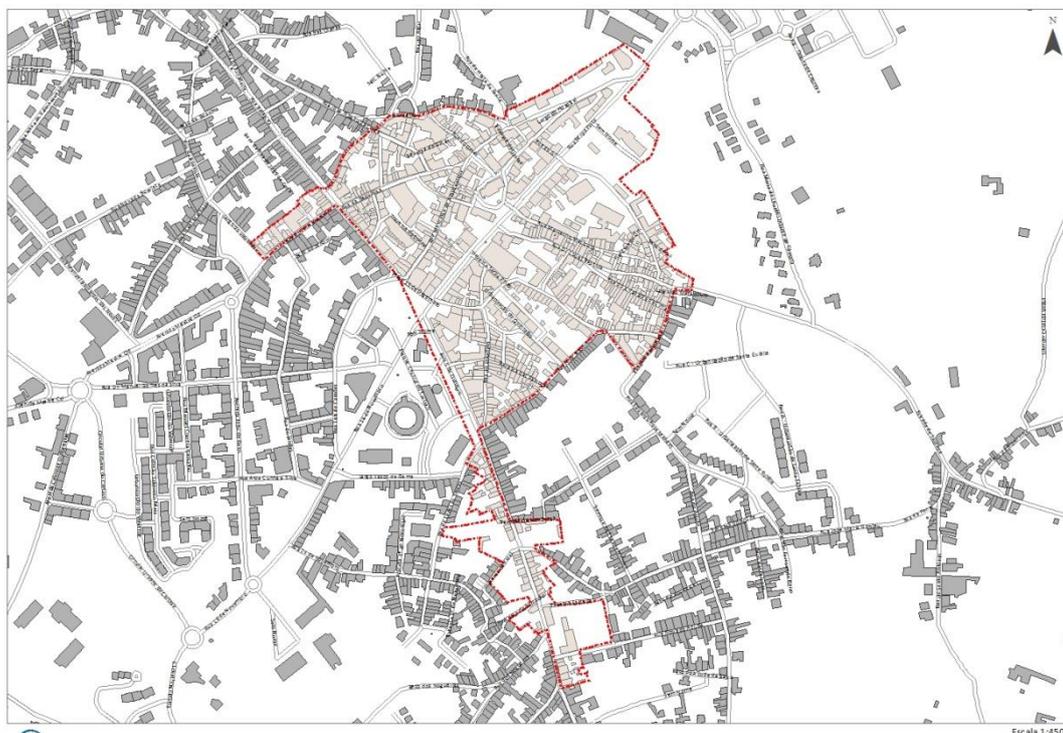
O concelho é limitado a norte pelo município de Santarém, a leste por Almeirim, a sueste por Salvaterra de Magos e a oeste pela Azambuja.

A ARU dista 50 km de Lisboa e 14 km de Santarém.

A área situa-se em plena Lezíria Ribatejana, acompanhada a Sudeste pelo rio Tejo e seus férteis terrenos agrícolas.

A cidade do Cartaxo é o maior aglomerado do concelho, com cerca de 11 370 residentes nesta freguesia e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 1 do Cartaxo possui:

Área: 25.5 Hectares

Nº. de prédios: 582

Frações: 1425 frações (habitacionais + não habitacionais)

A área de reabilitação é delimitada a Sudoeste pela Rua Batalhoz, Rua 5 de Outubro, a Norte pela Travessa da Reboleira, Rua Velha, a este pela Rua José Tagarro, Travessa do Barret e pelas propriedades na Rua do Gil.

O património arquitectónico existente na ARU é de grande valor destacando-se o Cruzeiro do Cartaxo, classificado como Monumento Nacional (MN) pelo Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136, de 23-06-1910 e o Pelourinho do Cartaxo classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP) pelo Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933.

A forma e limites do desenho urbano do aglomerado (ruas, praças, quarteirões) são fortemente marcadas pelas características morfológicas do local. A malha urbana – que não dispõe de qualquer traçado regulador - ocupa uma elevação comprida e estreita, com uma linha de cumeada de orientação muito próxima do Norte/Sul, limitada a Este e Oeste por duas importantes bacias e linhas de água que, embora sem nome, possuem caudal a maior parte do ano.

A ARU 1 do Cartaxo possui um conjunto arquitectónico simples, mas pouco harmonioso, dada a construção descaracterizada de vários edifícios recentes. É no edificado mais antigo que se encontra uma elevada taxa de degradação/desocupação, mas é no mais recente que se denota algumas dissonâncias.

Na sua maioria, a ARU é constituída por frações habitacionais, representando 60% do total, sendo as restantes constituídas por comércio/serviços (25%) e armazéns/garagens (13%).

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em médio estado, dando conta de um elevado número de mobiliário urbano (bancos e iluminação pública), no entanto parte da pavimentação necessita de obras de conservação.

Apesar do comércio existente na área de reabilitação urbana, esta carece de mais dinamismo comercial e empresarial, alicerçado numa população jovem e ativa.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Existência de cerca de 57 edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de cerca de 11 edifícios em ruína;
- Existência de cerca de 33 edifícios em mau estado de conservação;
- Existência de cerca de 25 terrenos expectantes;
- Intervenções que descaracterizam os edifícios.



Figura 1 - Edifício em mau estado na Rua Mouzinho de Albuquerque



Figura 2 - Edifício devoluto, cobertura em ruína na Rua Mouzinho de Albuquerque



Figura 3 - Edifício com revestimento dissonante na Travessa da República



Figura 4 - Terreno vazio alvo de demolição na Rua José Ribeiro da Costa

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Circulação rodoviária desorganizada na zona Este da ARU;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Parte da pavimentação encontra-se em mau estado de conservação.



Figura 5 – Entrada para o Largo São João Batista, com pavimento em mau estado de conservação



Figura 6 – Rua Dr. Lopes Batista com estacionamento ao longo da via e passeio estreito de um lado



Figura 7 – Urbanização do Quintalão com veículos estacionados na área pedonal, falta de estacionamento



Figura 8 – Rua de S. Sebastião com passeio indefinido e em mau estado

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal do Cartaxo, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do seu centro, nomeadamente pela obra de intervenção no jardim, nova praça municipal, novo parque de estacionamento e pavimentação/mobiliário na rua Batalhoz.

O centro da cidade apresenta algum dinamismo pelo pequeno comércio que alberga, localizado nos dois eixos principais, Rua Serpa Pinto e Rua Batalhoz.

Uma das vantagens deste núcleo urbano é a sua proximidade a Santarém, do qual dista cerca de 14 km.

No entanto, existem diversas fracções habitacionais desocupadas e devolutas espalhadas por toda a área de intervenção, que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização que provocam no edificado envolvente. Neste centro encontram-se cerca de 25 terrenos em ruína ou desocupados, causando vazios na malha urbana consolidada.

Um acontecimento corrente na última década foi a introdução de elementos dissonantes ou mesmo edifícios novos que descaracterizaram a imagem urbana do Cartaxo.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da ARU 1 do Cartaxo.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto que necessita de ser intervencionado para que a identidade do seu centro não sofra mais descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma acção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

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

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

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

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

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

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

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

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

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

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

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um **período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

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

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

DEFINIÇÃO

- **'Acções de reabilitação'** as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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

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

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.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

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

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana 1 do Cartaxo.