

LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2 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 do Jardim do Largo do Rocio, 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) 2 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 2 do Cartaxo.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 do Cartaxo, com 19.46 hectares, integra o centro da cidade do Cartaxo, sede de concelho e distrito de Santarém.

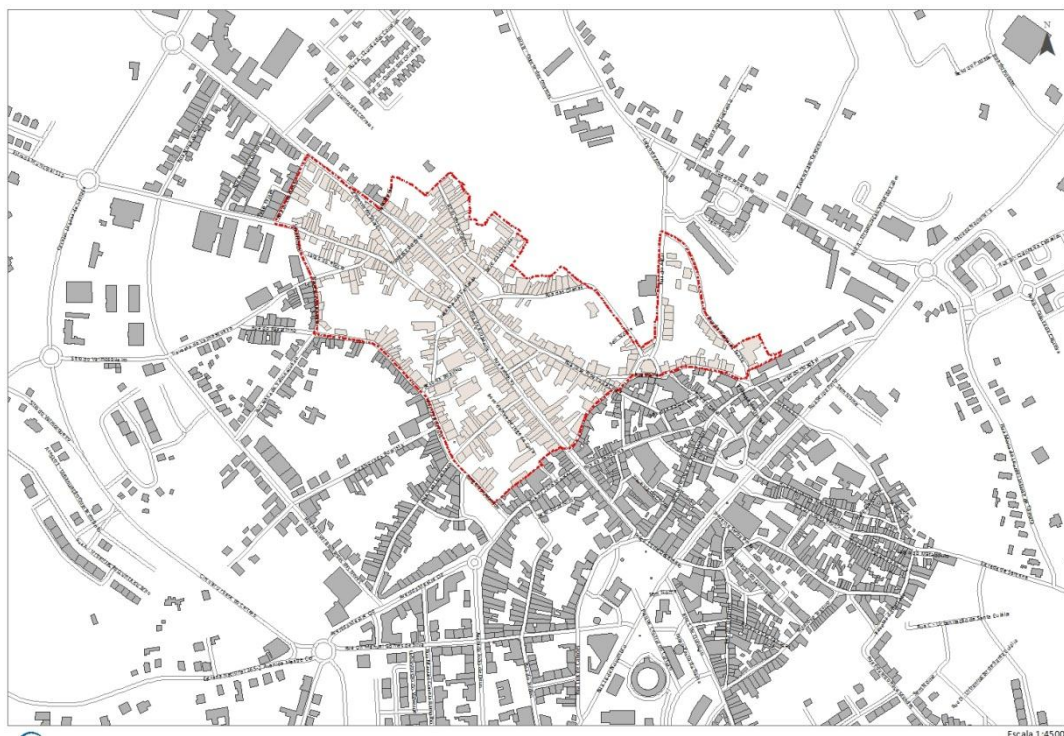
O concelho é limitado a norte pelo município de Santarém, a leste por Almeirim, a sueste por Salvaterra de Magos e a oeste pela Azambuja.

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 2 do Cartaxo possui:

Área: 19.46 Hectares

Nº. de prédios: 451

A área de reabilitação é delimitada a Sul pela Rua Velha, a Este pela Rua da Boavista, Travessa do Rossio, a Norte pela Rua dos Moinhos e a Oeste pela Rua Horta da Fonte, Rua das Olarias.

O património arquitectónico existente na ARU é de grande valor destacando-se o Edifício do Antigo Tribunal (imóvel não classificado oficialmente).

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 cumeeada 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 2 do Cartaxo possui um conjunto arquitectónico simples, com uma predominância de edifícios antigos e algumas construções 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, sendo as restantes constituídas por armazéns e pequeno comércio.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em médio estado, dando conta de algum mobiliário urbano (iluminação pública e bancos no Jardim do Largo do Rocio), 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 21 edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de cerca de 9 edifícios em ruína;
- Existência de cerca de 12 edifícios em mau estado de conservação;
- Existência de cerca de 11 terrenos expectantes;
- Intervenções que descaracterizam os edifícios.



Figura 1 - Edifício devoluto na Rua Batalhoz



Figura 2 - Edifício devoluto na Rua da Boa Vista



Figura 3 – Edifício em ruína no Largo do Rossio



Figura 4 – Terreno expectante na Rua da Boa Vista



Figura 5 - Edifício em mau estado na Rua da Boa Vista



Figura 6 - Edifício dissonante na Rua Batalhoz

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Parte da pavimentação encontra-se em mau estado de conservação.



Figura 7 – Pavimento e passeio em mau estado de conservação na Rua da Boa Vista



Figura 8 – Estacionamento ao longo da rua em lugares não demarcados na Rua José Ribeiro da Costa



Figura 9 – Pavimento em calçada em mau estado de conservação na Rua José Ribeiro da Costa



Figura 10 – Estacionamento em terreno expetante na Rua Batalhoz

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 vários 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 2 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 2 do Cartaxo.