



# LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Couço



## INDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	5
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	12
5   BENEFÍCIOS FISCAIS .....	15
6   ANEXO.....	18

## 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 de Coruche tem feito um esforço para manter o concelho cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada aos símbolos como a Cortiça, a frente ribeirinha do rio Sorraia ou a Ermida N.ª Senhora do Castelo. No entanto, ao ter aderido à LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

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.”*

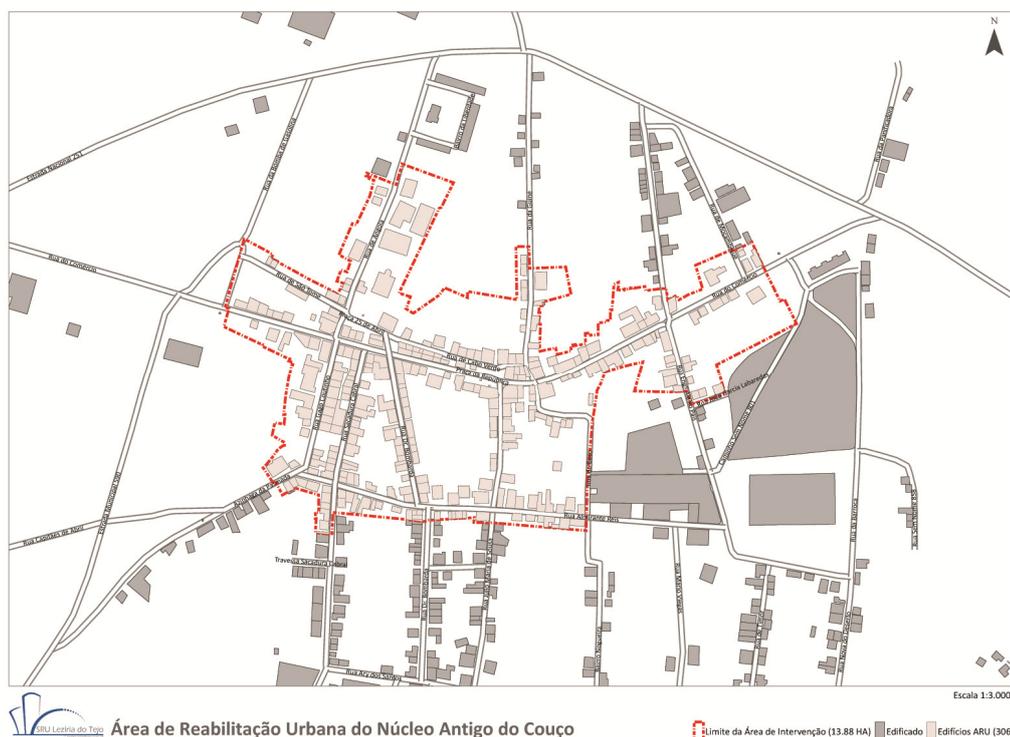
É neste sentido que a LTSRU iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Couço, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta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

## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

### URBANA

Situada na margem esquerda do rio Sorraia, na confluência do Sor e do Raia, a Vila do Couço remonta ao século XVI<sup>1</sup>. A partir dessa época, o Couço desenvolve-se como aglomerado populacional de forma a se caracterizar como um dos núcleos urbanos mais importantes do concelho de Coruche apresentando um conjunto arquitectónico uniforme.

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Couço



#### A ARU da Vila do Couço possui:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (HA)	13,88
Nº total de Prédios (propriedades)	306

<sup>1</sup> Segundo o "Cadastró da População do Reino", iniciado em 1527 e concluído em 1532

A Área de Reabilitação Urbana da Vila do Couço abrange o núcleo histórico da vila do Couço, com uma área de 13,88 hectares, compreendendo 306 Prédios. É Delimitada a Norte pela estrada Nacional 251, a sul pela Rua Almirante Reis.

Os limites a Nascente circunscrevem as Ruas: Rua Eng. Aleixo Pais, a Rua do Comércio e a Rua de Moçambique. Por sua vez a poente a delimitação é efectuada pela Azinhaga da Pasmada, Rua Gago Coutinho e a Rua de Angola tal como apresentado na imagem acima.

O sistema de povoamento caracteriza-se por ser um aglomerado cujas construções são estruturadas por um ou dois eixos viários e caminhos rurais, formando um núcleo de baixa densidade, adaptado, na generalidade ao suporte físico, dependente no que diz respeito a serviços e bens de nível superior, do sistema de povoamento principal.

Da consolidação do núcleo histórico da Vila do Couço resultam hoje as suas características morfo-tipológicas particulares:

- Localização estratégica de charneira entre a Lezíria e a Planície Alentejana.
- Estrutura mais ou menos reticulada dos quarteirões
- Frentes vincadamente urbanas que limitam os logradouros localizados a tardoz (marcadamente rurais)
- Arquitectura de interesse – onde se destacam algumas casas apalaçadas, bem como a igreja, entre a dominante arquitectura civil tradicional portuguesa.



Figura 1 – Vista da Igreja Paroquial de Santo António e respectivo largo.



Figura 2 - Edifício Apalaçado na Praça da República



Figura 3 - Edifício de Acompanhamento na Rua do Comércio



Figura 4 - Arquitetura tradicional Portuguesa



Figura 5 – Vista do interior de um quarteirão, com traços marcadamente rurais.

Salientam-se pontos urbanísticos estratégicos como a Praça 25 de Abril e a Praça da República, importantes pontos de referência da ARU da Vila do Couço. Destaca-se também, sobretudo pela sua importância identitária do lugar espaços como o antigo Matadouro, o antigo Cinema Império e ainda a sala de leitura “Américo Durão”.



Figura 6 – Entrada na Vila do Couço - Rua do Comércio



Figura 7 - Praça da República



Figura 8 - Antigo Cinema Império

Relativamente ao estado de conservação da Vila do Couço, sobretudo no seu núcleo primário, existem cerca de 62<sup>2</sup> edifícios devolutos, alguns em mau estado de conservação ou mesmo ruína.



Figura 9 – Exemplo de edifício em Ruína



Figura 10 - Exemplo de edifício em Ruína



Figura 11 - Exemplo de edifício em Ruína

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

#### EDIFICADO

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



Figura 12 – Exemplo de edifício totalmente dissonante no enquadramento urbanístico



Figura 13 - Exemplo de edifício com revestimento dissonante



Figura 14 - Exemplo de edifício em mau estado de conservação

#### ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;

<sup>2</sup> Dados retirados do levantamento de prédios degradados /devolutos efectuado em 2005

- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente;
- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana;



Figura 15 – Estacionamento desordenado



Figura 13 – Espaço exterior sem utilização



Figura 14 – Área de um Edifício demolido

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Coruche, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do município, especialmente ao nível da infra-estrutura urbana.

Com a delimitação da ARU da Vila do Couço o município pretende definir um dos tecidos urbanos antigos do concelho enquanto conjunto urbano arquitectónico de referência e que deve ser alvo de atenção prioritária.

Uma das principais razões da delimitação da ARU é prevenir e combater a descaracterização e degradação do edificado na sua generalidade, e reforçar a imagem de urbanidade deste aglomerado, destacando os seguintes aspectos:

- Processo de evolução histórico – vestígios de povoamento antigo;
- Dimensão e organização morfo tipológica - existência de uma malha fechada e contida, estruturada por uma rede poligonal de arruamentos, cujo crescimento se deu a partir do seu núcleo primário;
- Volumetria homogénea de 2 pisos, sendo que alguns apresentam uma cércea equivalente a 3 pisos;
- Nível funcional - presença de bens e serviços muito específicos, e de nível superior, (Bombeiros, GNR, delegação da CMC, delegação de banco);
- Existência de tecido comercial tradicional, pouco diversificado, mas com produtos que vão para além de comércio de proximidade;
- Localização na confluência dos principais arruamentos de espaços públicos como o Largo e a Praça, onde se localizam a Igreja e outros equipamentos colectivos;

O núcleo da Vila apresenta algum dinamismo pelo comércio e serviços e equipamentos que alberga, sendo a sua principal vantagem a criação de dinamismos internos.

No entanto, existem diversas fracções habitacionais/comerciais desocupadas e devolutas (incluindo no eixo principal da Rua do Comércio), que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização da vila e edificado envolvente.

Torna-se assim necessário criar mecanismos para a alteração desta situação e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a ocupação de todas as fracções e incentivando a fixação de novos públicos.

A reabilitação do edificado degradado e a regeneração do ambiente económico- social tem um papel fundamental na valorização do património edificado e caracterização da Vila do Couço.

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 Vila.

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

Com a delimitação desta ARU da Vila do Couço, 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 de Coruche 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 obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e Autorizações de utilização.

## 5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

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

Nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou 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

### 1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

## **2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho**

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

## **CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

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

### **TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

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

### **TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- 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 DL 163/2006 de 8 de Agosto;
- Melhora das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do 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 da Vila do Couço