



## ARU DE RIO MAIOR | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

JULHO 2013

Coordenação do Projeto:

 **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## ÍNDICE

<b>1. ENQUADRAMENTO GERAL</b>	<b>05</b>
1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana	05
1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)	06
<b>2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE</b>	<b>08</b>
<b>3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?</b>	<b>13</b>
3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção	14
3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira	19
<b>4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO</b>	<b>27</b>
<b>5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO</b>	<b>30</b>
5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados	30
5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados	30
5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	36
5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico	37
<b>6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO</b>	<b>41</b>
<b>7. ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>45</b>
7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis	45
7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)	47
<b>8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO</b>	<b>50</b>
<b>9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL</b>	<b>51</b>
9.1. População Residente	52
9.2. Edificado	56
<b>10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO</b>	<b>75</b>
10.1. Níveis de Intervenção – EDIFICADO	78
10.2. ESPAÇO PÚBLICO	82
<b>11. CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO</b>	<b>101</b>
<b>12. CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO CONJUNTO URBANO</b>	<b>108</b>
12.1. Princípios Técnicos de Intervenção	110
12.2. Reabilitação Integrada	112
12.3. Reabilitação Sustentada	113
<b>13. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO MAIOR</b>	<b>116</b>
13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Rio Maior e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	116
<b>14. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA</b>	<b>119</b>
14.1. Reabilitação da zona antiga de Rio Maior	121
14.2. Renovação da zona antiga de Rio Maior	124
14.3. Requalificação da zona antiga de Rio Maior	125
14.4. Revitalização Urbana da zona antiga de Rio Maior	126
<b>15. PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO</b>	<b>133</b>
15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	136
15.2. PORQUÊ A NECESSIDADE DE CRIAR UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A PREÇOS REGULADOS COMO ESTRATÉGIA TRANSVERSAL A TODOS OS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A LT-SRU, E.M.?	140
<b>16. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA FÁBRICA DE MOAGEM</b>	<b>150</b>
<b>17. REABILITAÇÃO DA CASA SENHORIAL E DA CULTURA</b>	<b>153</b>
<b>18. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA BIBLIOTECA/ESCOLA COMERCIAL</b>	<b>155</b>
<b>19. REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DO COMÉRCIO</b>	<b>158</b>
<b>20. REQUALIFICAÇÃO DA ZONA RIBEIRINHA</b>	<b>160</b>
<b>21. REQUALIFICAÇÃO DA FONTE DE 1931</b>	<b>163</b>
<b>22. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO SALÃO DOS BOMBEIROS</b>	<b>165</b>
<b>23. REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DO CINEMA CASIMIROS</b>	<b>167</b>
<b>24. REQUALIFICAÇÃO DAS TRAVESSAS ENTRE AS R. SERPA PINTO E R. JOÃO DE DEUS</b>	<b>170</b>
<b>25. REQUALIFICAÇÃO DA TRAVESSA DE RUNA</b>	<b>173</b>
<b>26. REQUALIFICAÇÃO DAS ESTAÇÕES DA VIA SACRA</b>	<b>175</b>
<b>27. REABILITAÇÃO DO IMÓVEL EM RUÍNA NO GAVETO R. D. AFONSO HENRIQUES/RAMPA DOS BOMBEIROS</b>	<b>177</b>
<b>28. REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA TIPOGRAFIA</b>	<b>179</b>
<b>29. REABILITAÇÃO DO TERRENO/IMÓVEL ENTRE A ANTIGA ESCOLA COMERCIAL E O ANTIGO QUARTEL DE BOMBEIROS</b>	<b>181</b>
<b>30. REABILITAÇÃO DA CAPELA DA SENHORA DA VITÓRIA E ZONA ENVOLVENTE</b>	<b>183</b>
<b>31. REQUALIFICAÇÃO E REABILITAÇÃO DOS TERRENOS DA ANTIGA VILLA ROMANA</b>	<b>185</b>
<b>32. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO</b>	<b>188</b>
<b>33. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>197</b>
<b>34. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO</b>	<b>198</b>
<b>35. CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO</b>	<b>207</b>
<b>36. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>210</b>
36.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS	210
36.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA	211
36.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO	211
36.4. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DO BEI	212
<b>37. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>214</b>
<b>38. FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>216</b>
<b>39. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>221</b>
39.1. A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	221
<b>40. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL</b>	<b>238</b>
40.1. QUANTO AO PDM DE RIO MAIOR	238
40.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS	240
<b>41. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE RIO MAIOR</b>	<b>245</b>
<b>42. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE RIO MAIOR</b>	<b>249</b>
42.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU	251
42.2. Penalizações para prédios degradados	254
<b>43. ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>256</b>

<b>ANEXO 1 - LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA</b>	<b>258</b>
<b>ANEXO 2 - OPÇÕES ESTRUTURANTES</b>	<b>259</b>
<b>ANEXO 3 - CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE RIO MAIOR E A LT – SRU, E.M.</b>	<b>260</b>
<b>ANEXO 4 - PLANTA GERAL DE LOCALIZAÇÃO DA ARU</b>	<b>261</b>
<b>ANEXO 5 - LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS</b>	<b>262</b>
<b>ANEXO 6 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE RIO MAIOR</b>	<b>263</b>
<b>ANEXO 7 - LISTA DE DESENHOS</b>	<b>264</b>
<b>ANEXO 8 - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>265</b>

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## ARU DA RIO MAIOR | ENQUADRAMENTO



## **1. ENQUADRAMENTO GERAL**

Nos termos do disposto na legislação em vigor, os objetivos gerais de um programa estratégico estruturam as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Rio Maior tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação de área de reabilitação urbana está associada à exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

### **1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana**

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com o novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

b) **Operação de reabilitação urbana sistemática**: intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Em ambos os casos atribui-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorrerá também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

É no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolve a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIO MAIOR**, que agora se apresenta.

## **1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)**

A ARU foi subdividida em **8 quarteirões**, para uma melhor organização dos dados, conforme apresentado na planta geral (cfr. Anexo 5 – Planta de Localização da ARU).

Através do levantamento foram contabilizados de **274 edifícios** (estes 274 edifícios correspondem a edifícios principais, aos quais em muitos casos estão associadas construções independentes, consideradas frações) e um total de **783 frações**.

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:

Na ARU foram contabilizados 274 edifícios, com 240 propriedades independentes (propriedade plena + propriedade horizontal).

Foram identificados 67 proprietários, correspondente a 27,92%, cuja informação se anexa ao diagnóstico (anexo II quadro dos proprietários).

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:

Edifícios em propriedade plena – 186

Edifícios em propriedade horizontal – 79

Edifícios com propriedade sem informação – 9

EDIFICADO				
	Quant.		Nº	%
S/artigo matricial	151	S/ informação	104	68,42%
		Proprietário identificado	47	31,58%
		Proprietário identificado s/ morada	24	
C/ artigo matricial	97	S/ informação	63	64,95%
		Proprietário identificado	34	35,05%
		Proprietário identificado s/ morada	14	
TOTAL DE TITULARES por fração/edifício	239	Total de proprietários não identificados	173	72,08%
		Total de proprietários identificados	66	27,92%

**Quadro 1:** Identificação de proprietários

Nota: O total de titulares foi calculado com base nas frações em propriedade horizontal. Alguns titulares possuem mais que uma fração, no entanto, a análise efetuada não contempla esse facto.

## 2.

## A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE<sup>1</sup>

A cidade de **Rio Maior**, com cerca de 21 192 habitantes (Censos 2011), ganhou em 10 anos (desde os Censos 2001) 82 habitantes, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2011	2001
	Sexo	
	HM	
	N.º	N.º
<b>Rio Maior</b>	21 192	21 110

População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s):

Última atualização destes dados: 20 de Novembro de 2012

Comolativamente ao ganho de residentes, houve um aumento de alojamentos que, em 2001 eram 8 350 e em 2011 são 10 374. Verifica-se então um aumento de 2 024 alojamentos disponíveis, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2001)	Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2001	1991
	N.º	N.º
<b>Rio Maior</b>	10 374	8 350

Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s):

Última atualização destes dados: 15 de Maio de 2007

<sup>1</sup> baseado no estudo "O projeto nas periferias: dos limites da cidade à inter-municipalidade", FERREIRA, Carlos Henriques, FAUTL, 2009.

Ou seja, em 10 anos, Rio Maior não só ganhou população residente como alojamentos disponíveis.

O limite do concelho, enquanto limite da administração municipal, assume uma expressão evidente com uma preocupação emergente na sustentabilidade da identidade territorial, e assume-se como uma realidade reconstruída à luz das interrogações teóricas, associada a uma rápida expansão urbana sujeita a diversificadas pressões.

Ao longo do século XX assistimos à afirmação do poder local em Portugal, como se regista logo no início do século com a importância do Congresso Municipalista<sup>2</sup>. Ao percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões revelaram-se e importantes para os desenvolvimentos urbanos que emergiram a partir da segunda metade do século XX.

Algumas das referências nacionais que apontavam um conjunto de novas preocupações de planeamento alargado para além das principais cidades, podem encontrar-se na legislação da década de trinta (DL 24 802, 21 de Dezembro de 1934). Este decreto obrigava à elaboração de levantamentos topográficos e de Planos Gerais de Urbanização e Expansão para os aglomerados com previsão de maior crescimento.

Esta legislação contribuiu também para aproximar as expectativas da cultura urbanística de vários municípios às referências de planeamento das grandes cidades nacionais, contendo algumas das primeiras indicações sobre as possibilidades de cooperação e planeamento intermunicipal *“As Câmaras municipais de dois ou mais concelhos vizinhos poderão associar-se para o efeito de procederem em comum à*

---

<sup>2</sup> O Congresso Municipalista realizado no salão nobre dos Paços do Concelho de Lisboa entre os dias 16 e 21 de Abril de 1909 foi a primeira reunião magna dos municípios portugueses tendo como principal objetivo a defesa da autonomia municipal, uma reivindicação comum aos vários municípios face à repressão do poder central.

*elaboração de planos de urbanização em zonas que compreendam terrenos pertencentes a todos eles” (DL 24802, artº 5º).*

Nos finais da década de setenta o poder local assume novos estatutos e protagonismos, herdando também os custos de uma fragilizada cultura urbanística que se agravou praticamente até aos finais do século XX.

A década de noventa revelou-se como um novo espaço de oportunidades alimentadas em novos ensaios de Planos Diretores Municipais, alargados à maioria dos municípios na expectativa de financiamentos, que impulsionaram o planeamento municipal alargado à totalidade do território concelhio. Este período, apesar das dificuldades de ajustamento entre os ensaios da codificação urbanística que revelaram dificuldades de compatibilização entre os diferentes municípios e os prazos de candidatura aos financiamentos, contribuiu para novas oportunidades de interpretação do território e para a consciência dos futuros desafios na afirmação de uma área metropolitana com novas dinâmicas.

Ao longo da década de noventa criaram-se e ensaiaram-se ferramentas de apoio ao planeamento e gestão que permitiram um salto quantitativo e qualitativo nas formas de diagnóstico do território. Salienta-se a importância de novas oportunidades emergentes no planeamento intermunicipal, que embora referido na Lei de Bases do Ordenamento do Território, ainda não é uma prática corrente no planeamento nacional.

Estes novos desafios de cooperação intermunicipal, constituem atualmente, um novo marco na afirmação das competências do poder local evidenciando a importância do projeto urbano no contexto da intermunicipalidade, apontando como um dos principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática em Rio Maior e o reforço da identidade territorial.

O enfoque sobre as possibilidades e estratégias de requalificação destas áreas de reabilitação urbana sobre a cooperação intermunicipal, deve contemplar uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, sectores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

Este Programa Estratégico incide, também, sobre o valor e o sentido das formas de delimitação da cidade de Rio Maior, apontando para uma reflexão crítica sobre a identidade do lugar num contexto alargado, numa perspetiva de revisão do espaço urbano a partir da cooperação intermunicipal.

Para além do enfoque nas dialécticas entre os velhos Centros e as novas Periferias, importou avaliar as áreas envolventes de limites administrativos, nas quais se sucedem urbanizações que revelam limitações de projeto urbano, evidenciando complexos problemas de gestão e controle em vez de oportunidades de exploração e transposição das diversas formas de delimitação administrativa associadas à expansão urbana.

**Num contexto de competitividade entre os diversos municípios que constituem atualmente a LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. (LT-SRU.E.M.), esta Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (comum aos restantes municípios que integram esta sociedade e a CIMLT – Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo) veio criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade no crescimento urbano e sobre as perspetivas de requalificação urbana nos novos tempos de construção da urbe, nas novas formas de mobilidade e nas novas interpretações do território.**

Assim, tornou-se imperativo adotar um modelo mais sustentável e eficiente, direcionado para a satisfação das necessidades públicas dos cidadãos, associado à mais-valia da ordem jurídica o possibilitar, que nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei

nº32/2012 de 14 de Agosto, potencia a criação de Entidades gestoras das Operações de Reabilitação Urbana, capazes de recorrer a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

### **3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?**

Na ótica do novo regime legal das Finanças Locais, e em especial, ao regime legal do Sector Empresarial Local, foi criada uma Sociedade de Reabilitação Urbana, visando a angariação de economias de escala e de sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos de Almeirim, Coruche, Alpiarça, Cartaxo, Chamusca, Azambuja, Golegã, **Rio Maior** e Santarém que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

A Lei n.º 53-F/2006, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, prevê a possibilidade de constituição de empresas municipais compostas por múltiplos municípios. Desta forma, não existiram quaisquer obstáculos à criação desta SRU com esta configuração. Porém, colocaram-se quatro questões essenciais: i) a constituição inicial da SRU; ii) a entrada de novos sócios; iii) a garantia da efetiva ligação entre a SRU e os órgãos municipais dos municípios onde se situa a Unidade Operacional de Reabilitação; iv) a garantia do cumprimento das obrigações de controlo e reporte financeiro a cada município decorrentes da Lei n.º 53-F/2006, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto.

Quanto à primeira questão, constituiu-se a SRU tomando como base as zonas históricas e/ou áreas críticas já existentes, sendo que, as novas áreas seriam introduzidas subsequentemente, à medida que forem aprovadas no IHRU, ou pelos próprios municípios após a reforma legislativa que se avizinha.

No que respeita à segunda questão, alargou-se ao máximo de liberdade às opções dos governantes: a entrada no capital social foi livremente exercida, no momento em que entenderam como conveniente (as percentagens foram negociadas multilateralmente e constam do Protocolo celebrado entre os Sócios Originários e os Sócios Supervenientes da LT-SRU).

Relativamente à terceira questão, importou garantir o cumprimento das obrigações legais e que obrigam a uma ligação direta entre os órgãos municipais. Neste âmbito, e em sede de Estatutos da LT-SRU garantiu-se a existência de uma ligação direta e unívoca entre a SRU, a Câmara e Assembleias Municipais respetivas relativamente a decisões que dizem estritamente respeito ao município em causa.

Finalmente, quanto à quarta questão, bastará cumprir-se o disposto na Lei n.º 53-F/2006 de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, *maxime* o constante nos artigos 15.º, 16.º, 26.º, 27.º, 29.º, quantificando-se igualmente o nível de participações financeiras a realizar por contrato-programa atendendo a modelos de contabilização separada de projetos. O mesmo será efetuado em caso de empréstimos. Nesta matéria será crucial o estabelecimento de uma ligação direta entre o município beneficiário e a atividade da LT-SRU em seu benefício.

### **3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção**

A este respeito importa efetuar uma aplicação concertada do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, que aprovou o novo Regime Legal do Sector Empresarial Local.

Assim, o objeto social encontra-se preparado para o desenvolvimento das ações da Sociedade de Reabilitação Urbana, englobando as valências de uma empresa local encarregada de promover o desenvolvimento local e regional.

Tendo em vista cumprir as obrigações de rigor acrescido, impostas pelo novo tecido legal, no momento da criação da entidade empresarial, foram então definidos os objetivos que se visam alcançar, e que, nas circunstâncias presentes, não poderiam ser desenvolvidos na ótica pura do mercado. No caso concreto, essa justificação depende da constatação:

- *da necessidade de desenvolvimento da ação de reabilitação e regeneração urbana* (ou seja, um requisito de interesse geral que garanta que certos serviços são disponibilizados, com uma qualidade especificada, a todos os cidadãos de um espaço territorial local, independentemente da sua localização relativa e a um preço acessível);
- *da necessidade de desenvolvimento da atividade económica numa lógica de continuidade* (ou seja, a necessidade de prever a não interrupção dos serviços quando a estrita lógica de mercado o imponha ou aconselhe);
- *da necessidade de garantir padrões elevados de qualidade de serviço* (superiores aos que resultariam da ótica prestativa de mercado em matérias de segurança, fracturação, cobertura territorial, proteção, etc.);
- *da necessidade de garantir uma acessibilidade de preços* (ou seja, a prestação deverá ser norteadada numa ótica redistributiva, tornando acessíveis bens ou serviços a quem tenha menores recursos);
- *da necessidade de desenvolver uma determinada ação privada de forma regulada* (através da nivelção dos níveis de risco ou o desenvolvimento de operações de charneira, v.g., na reabilitação urbana).

Ora, nestas condições, a atividade a desenvolver pela entidade empresarial implica necessariamente a aplicação de recursos públicos. De facto, a atuação segundo os padrões de interesse económico geral acarreta a não recuperação total dos encargos

de exploração. Essa promoção implica positivamente uma opção de financiamento público transparente e eficiente.

A prestação de serviços de interesse geral, e *maxime*, a prestação de um auxílio ao desenvolvimento local e regional, pelas razões que acima se referiram, não é viável com base nos mecanismos de mercado. Caberá às entidades públicas garantir o financiamento dos serviços de interesse geral e calcular os custos adicionais da provisão de tais serviços.

Note-se que o equilíbrio financeiro e a transparência nas relações estabelecidas entre os diversos agentes é fundamental<sup>3</sup>:

- Se o financiamento público da empresa for inferior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então a empresa padecerá de défices de exploração sucessivos, colocando em causa a sua viabilidade, bem como a consolidação orçamental uma vez que terá de se endividar.
- Se o financiamento público da empresa local for superior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então estaremos na presença de auxílios de Estado injustificados.

A definição, em sede de contabilidade analítica, da margem de interesse económico geral é essencial, tanto mais quanto só assim se poderá identificar ineficiências gestionárias. A não obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica impossibilita a averiguação dos custos e os proveitos dos vários sectores desenvolvidos pelas empresas, limitando o rigor da quantificação dos subsídios aos investimentos de rentabilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à

---

<sup>3</sup> Cfr. Diretiva 80/723/CEE relativa à transparência das relações financeiras entre os Estados-Membros e as empresas públicas, bem como à transparência financeira relativamente a certas empresas, com a redação dada pela Diretiva 2000/52/CE (JO L193/75, 2000), alterada pela Diretiva 2005/81/CE, de 28 de Novembro de 2005 (JO L 312/47, 2005).

prossecução de objetivos sectoriais e de apoio social. Ora, este tipo de exigências contabilísticas só é de possível aplicação em unidades empresariais.

Neste âmbito, foram estipuladas as seguintes obrigações entre a unidade empresarial – Sociedade de Reabilitação Urbana - e os Municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, **Rio Maior** e Santarém, integrantes no seu capital social:

- a) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- b) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de financiamento da margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- c) *Necessidade de desenvolvimento de sistemas de contabilidade analítica onde se identifique a margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- d) *Necessidade de quantificação preliminar das vantagens económicas atribuídas à empresa local por via da atribuição de direitos especiais ou exclusivos;*
- e) *Necessidade de prestações de contas anuais com a demonstração do desempenho gestor da empresa local;*
- f) *Contratualização de resultados com os gestores dessas sociedades.*

Neste âmbito, deverão ser celebrados contratos-programa entre os Município de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, **Rio Maior** e Santarém e a SRU onde se deverá determinar o conteúdo das suas obrigações na prossecução dos objetivos políticos municipais, nomeadamente:

**(1) os métodos e os modelos de conformação e transformação da ordem económica e social, concretizando a cláusula constitucional de bem-estar ou do Estado social, garantindo na atividade de reabilitação e regeneração urbana, a produção de bens e a prestação de serviços considerados essenciais para a coletividade ou para o interesse municipal em termos de aumento do nível de bem-estar social e da qualidade de vida, por efeito da ausência, insuficiência ou em complemento da iniciativa económica privada, e visando a sua promoção;**

**(2) a orientação para a parificação dos níveis de Bem-Estar, desenvolvendo uma política de apoio social aos mais desfavorecidos;**

**(3) a defesa do próprio sistema de mercado, integrando-se no contexto de políticas económicas estruturais de desenvolvimento urbanístico e de criação de infraestruturas, combatendo distorções do mercado e da concorrência;**

**(4) a absorção das crises do mercado imobiliário, incentivando emprego e investimento;**

**(5) o estabelecimento de parcerias no âmbito de alianças, processos de promoção e desenvolvimento cultural e turístico e concessão e exploração de infraestruturas essenciais;**

**(6) a catalização de capital de risco e de empreendedores.**

## **Como se assegura a sustentabilidade económico-financeira?**

...o ponto seguinte dá a resposta...

### 3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira

A alteração do regime jurídico do Sector Empresarial Local foi corporizada através da aprovação da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto. De facto, as empresas do sector local são um instrumento essencial no desenvolvimento da ação pública, permitindo uma elasticidade de atuação que não seria alcançável na ótica da atuação administrativa do Estado. Por outro lado, e atendendo ao permanente movimento de descentralização, o número de atribuições a cargo dos municípios tem vindo a aumentar. Neste contexto, não são de estranhar decisões gestonárias que adotem o modelo empresarial como forma de prossecução eficiente das competências municipais.

Efetivamente, a adoção dos modelos de regulação jurídica gerais tem diversas virtualidades, já que permite uma *normalização de procedimentos gestonários* e uma efetiva *responsabilização pela gestão empresarial local*.

Por outro lado, a iniciativa empresarial local deve limitar-se ao âmbito das atribuições municipais, e, dentro destas, às prioritárias. Em princípio não será admissível o desenvolvimento de iniciativa empresarial local em áreas onde o tráfego empresarial privado é totalmente eficiente na satisfação das necessidades dos cidadãos. Nestas condições, qualquer intervenção autárquica neste sentido terá uma motivação necessariamente privada, e não pública, o que contradiz o princípio da subsidiariedade.

Neste âmbito, e atendendo também aos recentes desenvolvimentos em sede comunitária, o objeto social das empresas municipais deverá ser aferido numa ótica substantiva e não numa meramente formal. A qualificação jurídico-financeira do objeto social das empresas locais passará a atender primacialmente ao tipo de atividade desenvolvida, o que terá inevitáveis repercussões ao nível do regime

aplicável para a contratação pública e para a contabilização de eventuais défices de exploração.

Por outro lado, e atendendo às virtualidades das diversas formas de organização empresarial, fará todo o sentido a adoção ampla das mais diversas formas de *colaboração intra e inter-empresarial*, permitindo-se a *adoção de modelos de economia mista bem como de parcerias público-público e público-privadas*, salvaguardadas as regras de concorrência e a obrigação de imparcialidade na escolha dos parceiros.

O modelo que se propõe respeita integralmente o disposto no atual regime legal aplicável bem como todas as recomendações efetuadas pela Inspeção-Geral de Finanças (IGF)<sup>4</sup> e pelo Tribunal de Contas<sup>5</sup>.

Nessa sede foram confirmados muitos aspetos que já tinham sido objeto de atenção doutrinal.

**Em primeiro lugar**, o modelo empresarial que se propõe não só respeita integralmente o modelo avançado pela legislação recentemente aprovada, como atua exatamente onde esta o propõe: a gestão e reabilitação urbana e o desenvolvimento local e regional.

**Em segundo lugar**, e numa lógica estritamente jurídica, encontram-se garantidos os seguintes factos:

- Existência de uma permanente monitorização por parte dos entes locais dos objetivos a prosseguir pelas empresas;

<sup>4</sup> A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Sumário Executivo – Módulo I e A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Aspetos Críticos do Regime – Módulo II, IGF, 2003.

<sup>5</sup> Sector Empresarial do Estado – Situação financeira e práticas de bom governo – Tribunal de Contas, Relatório nº 01/04 – 2ª Secção.

- Definição concreta do âmbito potencial de iniciativa empresarial autárquica;
- Celebração de contratos de gestão e de contratos-programa que identifiquem e quantifiquem as metas previstas a atingir na prossecução do interesse público com critérios de economia, eficiência e eficácia;
- Obrigação de escolha do parceiro privado com respeito por regras de concorrência e de modo transparente;
- Transferência de património para as empresas acompanhada de um conjunto de condições e garantias que salvaguardam o interesse e o património públicos;
- Transparência nas relações societárias com o controlo total das unidades empresariais pela autarquia;
- Transparência relativamente aos fluxos financeiros entre os municípios e as unidades empresariais municipais;
- Sujeição da celebração de contratos-programa a um conjunto mínimo de regras sobre a atribuição de subsídios à exploração ou que obriguem à autonomização contabilística dos respetivos fluxos financeiros (v.g. a obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica e a inclusão nos documentos de prestação de contas das entidades locais de informação detalhada sobre a análise dos resultados obtidos com a celebração de contratos-programa celebrados pelos municípios);
- Fixação de um prazo para submeter à apreciação da câmara municipal, os documentos previsionais, bem como os relatórios do conselho de administração, das contas do exercício e as propostas de aplicação de resultados e dos pareceres do fiscal

único, garantindo o exercício da fiscalização *a posteriori* a desenvolver por parte da Assembleia Municipal;

No caso concreto, a iniciativa empresarial proposta enquadra-se totalmente no âmbito promovido pelo próprio legislador na conformação da política de solos e de regeneração urbana e rural. De facto, nem sequer se poderá falar numa iniciativa empresarial de base discricionária já que, com o regime legal disponível, o próprio sistema jurídico orienta os agentes na solução agora proposta.

Por regra, a exploração de atividades por empresas deveria decorrer apenas quando a atividade a prosseguir fosse “empresariável”, ou seja, pudesse ser desenvolvida em regime de mercado, independentemente da adoção de uma opção financeira de subsidiação. No caso concreto, e perante os instrumentos legais disponíveis, só a iniciativa empresarial municipal é eficiente na satisfação das necessidades públicas subjacentes.

Efetivamente, numa perspetiva económica, o objeto social da empresa pública deverá ser desenvolvido numa área de atuação “empresariável”. Não fará sentido o desenvolvimento empresarial de uma função administrativa, dado que, perante a inadequação do meio para atingir o fim em vista, os custos de atuação serão desmesuradamente elevados, tanto mais quando a quase totalidade dos encargos recair sobre a entidade promotora da unidade empresarial que presta os seus serviços por conta exclusiva da primeira. O inverso é igualmente verdadeiro: uma atividade de base tipicamente empresarial não deverá ser desenvolvida utilizando modelos autoritários de base administrativa sob pena de desadequação e de custos acrescidos.

De facto, e perante o novo enquadramento jurídico-financeiro regulador das receitas creditícias municipais, a solução proposta pelo legislador é precisamente a que consta neste programa.

A consolidação orçamental é uma das preocupações essenciais do novo Regime Legal das Finanças Locais, constante da Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro.

Os impactos financeiros resultantes da iniciativa empresarial municipal nas contas aferidas em sede de Contabilidade Nacional encontram-se limitados aos fluxos de despesa sustentados pela Administração Pública Municipal no financiamento dos entes empresariais. Efetivamente, a situação financeira (resultados de exploração, endividamento, etc.) das próprias entidades, por revestirem uma natureza empresarial, encontra-se fora do âmbito das Contas Nacionais (salvo, obviamente, os casos em que as atividades prosseguidas não tenham, substancialmente, natureza empresarial mas simplesmente administrativa – prevalência da substância sobre a forma).

É por essa razão que o próprio legislador exceciona os empréstimos para reabilitação urbana do cômputo do endividamento municipal. Porém, esse não é o único caso. Efetivamente, o novo regime das empresas locais contempla precisamente o modelo jurídico adequado ao financiamento de uma política empresarial municipal de regeneração urbana.

Na realidade, a solução constante na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, parte de um princípio de que eventuais resultados operacionais negativos deverão ser necessariamente cobertos por transferências financeiras providas do orçamento municipal. Nesta perspetiva, não existirá qualquer acumulação de endividamento, já que os fluxos anuais para a cobertura dos prejuízos ocorridos nesse ano procederiam à interiorização em sede de contabilidade nacional dos verdadeiros encargos públicos. Ora, este é precisamente o regime que se propõe, e que se encontra totalmente adequado a um regime de gestão urbana auto-sustentado, com a criação de um sistema de contabilidade separada relativamente às diversas utilidades prestadas, fazendo aproximar a despesa pública gerada a este propósito relativamente aos instrumentos disponíveis de angariação da receita pública municipal disponíveis, numa ótica de transparência, responsabilidade e, subsequentemente, de legitimação acrescidas.

Finalmente, o modelo empresarial existente para a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e outros que o Município decida vir a elaborar, assenta num princípio de iniciativa municipal pró-ativa, decorrendo diretamente da solução legal constante nos n.ºs 5 e seguintes do artigo 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, que regulam os termos da iniciativa empresarial municipal de base plurianual. Efetivamente, a empresa intermunicipal constituída – **LT-SRU.E.M.** – assenta num programa de financiamento de longo prazo, em que os primeiros anos são de arranque (adquirindo terrenos ou capitalizando ações de expropriação) e os subsequentes de recuperação do investimento.

Nessa ótica, é essencial a constituição de uma unidade empresarial que concretize um programa plurianual de investimento, assente num mapa demonstrativo dos cash-flows operacionais que demonstre a sustentabilidade do projeto. Neste âmbito, existe um regime legal de favor que permite que o impacto financeiro ao nível da contabilização do défice, mesmo no período de arranque, só se dê se ocorrer um desvio para menos na cobertura dos custos operacionais face ao inicialmente previsto. Estes ajustamentos teriam de ser verificados anualmente e necessariamente acompanhados de transferências financeiras a cargo das câmaras, impedindo sobre-endividamentos.

Esta solução congemma-se totalmente com as regras do SEC 95 (contabilidade pelos compromissos) e permite uma elevada elasticidade no aproveitamento dos recursos nacionais e comunitários.

No entanto, os princípios gerais que norteiam o programa estratégico para Rio Maior foram

- a) Proteger as bases naturais da vida, tais como o solo, a água, o ar, e a paisagem em geral, permitindo a melhoria e a perpetuação das condições de vida;**
- b) Criar e manter um meio edificado, harmoniosamente ordenado e favorável ao *habitat* e ao exercício das atividades económicas;**
- c) Favorecer a vida social, económica e cultural da região e promover uma distribuição judiciosa da urbanização e da economia;**
- d) Respeitar o princípio da equidade na gestão dos interesses público e privado, e respetivos direitos e obrigações.**

Tendo em vista a otimização do processo de angariação de financiamentos para a realização de uma ação de regeneração urbana propõe-se o desenvolvimento, por parte da SRU, da Criação de Áreas de Reabilitação Urbana, relativamente às zonas potenciais para o desenvolvimento das ações de reabilitação nos diversos concelhos, de forma a que sobre ela se desenvolvam ações inovadoras de intervenção.

**A Câmara de Rio Maior, tomando consciência da necessidade de proceder à reabilitação do seu núcleo antigo, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística do concelho, participa da LT-SRU, E.M., na qual delegou a responsabilidade de elaboração do presente Programa Estratégico.**

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## ARU RIO MAIOR | OBJETIVOS, METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## **4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO**

**São objetivos deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana:**

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação de Rio Maior numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- b) A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- c) A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- d) O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social.

**Para além dos objetivos descritos anteriormente e de acordo com a alínea a) e seguintes do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana prevê ainda:**

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

- c)** Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d)** Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e)** Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- f)** Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g)** Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- h)** Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- i)** Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

- j)** Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
  
- k)** Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
  
- l)** Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;
  
- m)** Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
  
- n)** Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

## 5.

### **METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO**

#### **5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados**

**a) Sessão Pública de Esclarecimento à População – decorreu a 18.Maio.2011**

Foi de extrema importância integrar a população residente em Rio Maior neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com uma sessão pública de esclarecimento a 18.Maio.2011 no Salão Nobre da Câmara Municipal de Rio Maior, onde se apresentaram os objetivos que fundamentaram a criação da área de reabilitação urbana e qual o propósito da elaboração de um Programa Estratégico para a mesma. Nas sessões de esclarecimento, a população foi informada acerca dos trabalhos que se iriam realizar em campo, quais os objetivos a atingir e quais os benefícios que poderão obter no âmbito da reabilitação dos seus imóveis.

#### **5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados**

**a) Realização de Levantamentos aos Edifícios – decorreram de 14.Junho.2011 a 26.Março.2012**

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 9 meses, baseou-se no levantamento tipo-morfológico da área de intervenção, cujo objetivo foi reunir um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, que serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das atividades previstas no presente Programa.

Foi igualmente efetuado Levantamento de Volumetrias do edificado (incluindo alguns Alçados de Conjunto), assim como a delimitação da

propriedade, que para o presente programa é apenas e só de carácter indicativo, implicando sempre a sua confirmação posterior.

**O levantamento de campo foi iniciado a 14 de Junho de 2011 com uma equipa de técnicos (pertencentes à LT-SRU e à Câmara Municipal de Rio Maior) e finalizado a 26 de Março de 2012.**

**b) Levantamento de Dados - Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica**

A análise ao edificado tem por base o preenchimento de fichas de caracterização tipo-morfológica (para edifícios, frações habitacionais e frações não habitacionais) baseado na avaliação física efetuada presencialmente por técnicos. O levantamento e caracterização do edificado encontra-se exaustivamente descrito em Fichas de Edifício, em Fichas Habitacionais e Fichas Não Habitacionais consoante o número e tipo de frações existentes.

Resumidamente descreve-se a organização da **Ficha de Edifício**:

- **Identificação do edifício e/ou fração** – onde são registadas a morada do edifício, respetivas áreas, nº de pisos, frente de lote, área de construção, etc.
  
- **Propriedade** – diz respeito à identificação do direito real sobre o edifício e/ou fração com a respetiva identificação de proprietários, morada fiscal, etc.
  
- **Características Arquitetónicas** – registam-se os dados relativos à caracterização morfológica do edifício principal e definição das diferentes classificações patrimoniais. Estes dados não influenciam o resultado da avaliação, mas permitem conhecer as principais características do edifício e o posterior tratamento estatístico dos resultados, etc.

- **Estado de Conservação** – Nesta secção avaliam-se as anomalias parcialmente em função do estado de conservação da estrutura, cobertura, fachadas, vãos e interior e atribui-se um estado de conservação geral ao edifício no seu conjunto.
- **Utilização/Ocupação** – São sinalizados o número de frações existentes e tipificados os usos de cada fração.
- **Caracterização Histórica** (caso as características do edifício o justifiquem), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

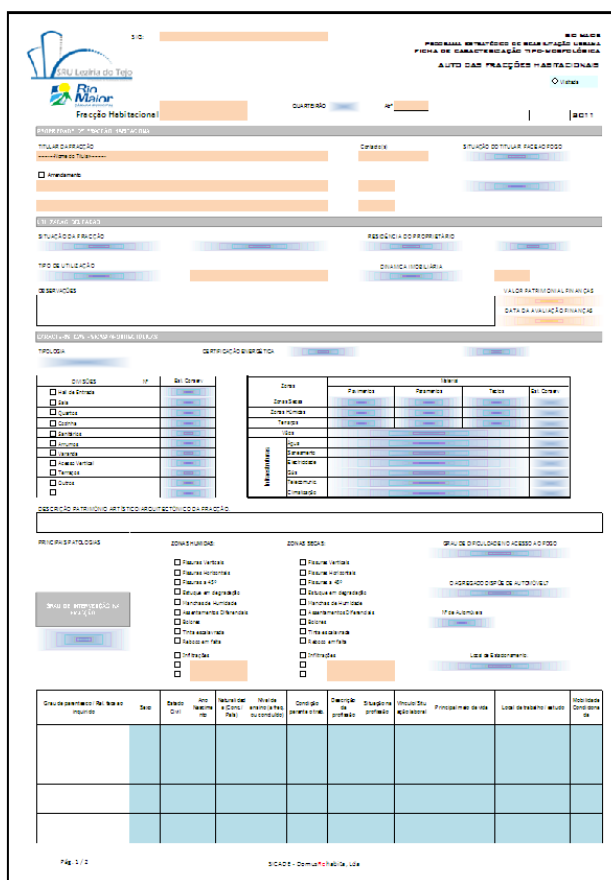
The image shows a complex web-based form for building characterization. At the top, it displays the project name 'Verificação' and a status 'Não OK'. The form is organized into several main sections:

- Caracterização Geral:** A table with columns for 'ID DO EDIFÍCIO', 'NOME', 'MUNICÍPIO', 'CONCELHO', 'PARÓQUIA', 'CÓDIGO POSTAL', 'DATA DE CONSTRUÇÃO', 'ÁREA ÚTIL', 'ÁREA CONSTRUÍDA', 'ÁREA DE PAVIMENTAÇÃO', 'N.º DE FRAÇÕES', 'N.º DE ANDARES', 'N.º DE VÃOS', 'N.º DE PORTAS', 'N.º DE JANELAS', 'N.º DE PORTÕES', 'N.º DE PORTINHAS', 'N.º DE PORTINHEIROS', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO', 'N.º DE PORTINHEIROS DE VISITAÇÃO', 'N.º DE PORTINHEIROS DE ENTREGA', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SAÍDA', 'N.º DE PORTINHEIROS DE ENTRADA', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO DE SERVIÇO', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO DE VISITAÇÃO', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO DE ENTREGA', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO DE SAÍDA', 'N.º DE PORTINHEIROS DE SERVIÇO DE ENTRADA'.
- Caracterização Morfológica:** A table with columns for 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE', 'TIPO DE PROPRIEDADE'.
- Caracterização Histórica:** A table with columns for 'TIPO DE HISTÓRIA', 'TIPO DE HISTÓRIA', 'TIPO DE HISTÓRIA', 'TIPO DE HISTÓRIA', 'TIPO DE HISTÓRIA', 'TIPO DE HISTÓRIA'.
- Caracterização de Uso:** A table with columns for 'TIPO DE USO', 'TIPO DE USO', 'TIPO DE USO', 'TIPO DE USO', 'TIPO DE USO', 'TIPO DE USO'.

The interface also includes various input fields, checkboxes, and buttons for navigation and saving.

**Figura 1.** Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (EDIFÍCIO)

Relativamente à **Ficha de Fração Habitacional** - à semelhança da informação registada na ficha de edifício - contém dados relativos à titularidade da propriedade, à sua utilização/ocupação, características arquitetónicas, principais patologias (respetivo grau de intervenção na fração) e um pequeno inquérito social aos residentes (agregado familiar).

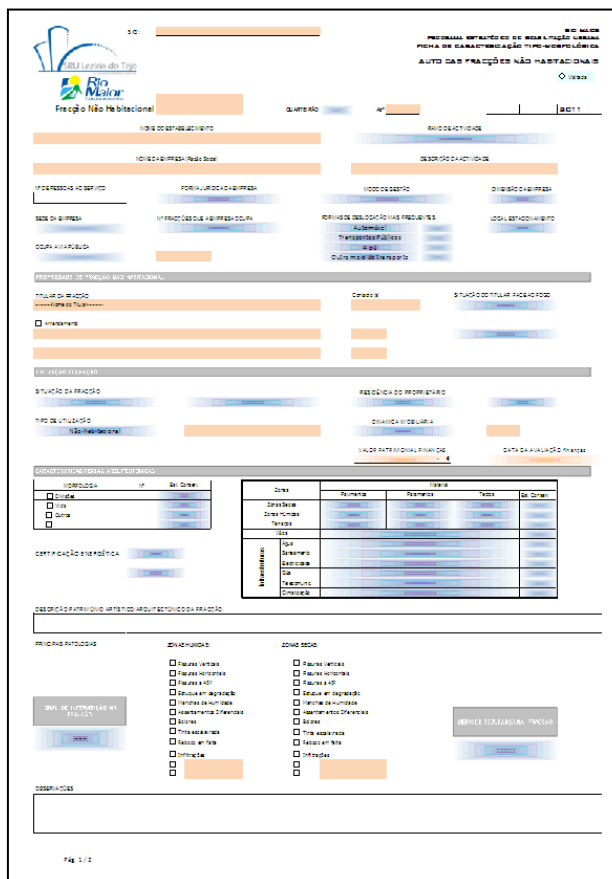


The form is a detailed data entry sheet for housing fractions. It includes sections for:

- INFORMAÇÃO GERAL:** Fields for 'FRAÇÃO HABITACIONAL', 'QUARTO', and 'N.º'.
- TIPO DE FRAÇÃO:** A dropdown menu for 'SITUAÇÃO DA FRAÇÃO' and a dropdown for 'FRAÇÃO DO PROPRIETÁRIO'.
- TIPO DE UTILIZAÇÃO:** A dropdown menu for 'TIPO DE UTILIZAÇÃO' and a dropdown for 'FRACÇÃO OCUPADA'.
- PRINCIPAIS PATOLOGIAS:** A grid of checkboxes for 'PRINCIPAIS PATOLOGIAS', 'ZONA HABITADA', and 'ZONA DEBIL'.
- INQUÉRITO SOCIAL:** A table with columns for 'Grupos de risco', 'Sexo', 'Estado Civil', 'Idade', 'N.º de filhos', 'N.º de filhos a cargo', 'Emprego', 'Estado de saúde', 'Situação de alojamento', 'Principais fontes de rendimento', 'Linha de habitação', and 'Outros dados relevantes'.

**Figura 2.** Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES HABITACIONAIS)

**Ficha de Fração Não Habitacional** indica os dados relativos à utilização da fração e a respetiva atividade económica exercida na mesma, identificam o titular da propriedade da fração, as características físicas arquitetónicas e as principais patologias e o respetivo grau de intervenção na fração.



**Figura 3.** Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES NÃO HABITACIONAIS)

**c) Critérios de análise e tratamento de dados relativos às fichas de caracterização**

A Caracterização do edificado da ARU em estudo partiu de uma análise a um universo de **274 edifícios (cada qual correspondente a fichas de caracterização identificadas por CÓDIGOS SIG)**, que se reproduzem num total de **783 frações** das quais **537 são frações habitacionais e 246 são frações não habitacionais** (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

QUARTEIRÕES	Nº PROPRIEDADES	FRACÇÕES			Nº DE FRACÇÕES VISITADAS			
		HAB	N/HAB	TOTAL	VISITADAS	N VISITADAS	TOTAL	% VISITA POR QUARTEIRÃO
1	58	175	66	241	153	88	153	63,49%
2	33	52	68	120	37	83	37	30,83%
3	48	75	63	138	16	122	16	11,59%
4	39	49	13	62	4	58	4	6,45%
5	13	21	1	22	1	21	1	4,55%
6	34	42	10	52	3	49	3	5,77%
7	20	64	19	83	2	81	2	2,41%
8	29	59	6	65	6	59	6	9,23%
<b>TOTAL</b>	<b>274</b>	<b>537</b>	<b>246</b>	<b>783</b>	<b>222</b>	<b>561</b>	<b>222</b>	<b>28,35%</b>

**Quadro 2.** Síntese do Levantamento por quarteirão

Salientamos que da análise ao universo total de propriedades existe uma possível e justificada margem de erro na examinação e classificação do edifício, pois nem todos os edifícios tiveram visitas ao seu interior.

Assumindo que uma caracterização mais abrangente do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações que o constituem, verifica-se que não foram visitados cerca de 197 edifícios (566 frações).

Existe desta forma uma margem de erro atribuída à análise, mas que não se considera expressiva no cômputo geral, uma vez através de análise exterior, também se considera – em parte - reveladora do estado de conservação no seu interior.

O motivo pelo qual não foram visitados os espaços interiores de todos os edifícios, prendeu-se essencialmente com as seguintes razões, consideradas de força maior:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou Câmara Municipal de Rio Maior, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no local;

- as frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada no edifício e/ou fração

### 5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Este documento, reúne um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente, e irá propor modelos e processos de intervenção de reabilitação do espaço urbano e de revitalização das atividades.

A elaboração do “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” pressupõe que se estabeleça uma estrutura base para a sua organização e irá identificar duas fases distintas em cada nível:

- a) uma primeira, de **Diagnóstico e Caracterização**,
- e
- b) uma segunda de **Estratégia/Proposta de Intervenção**.

Assim, o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior será executado de acordo com o descrito no artigo 33.º e seguintes do RJRU, cujo levantamento efetuado está organizado de acordo com as Listagens de Desenhos apresentadas no Anexo 5.

#### **5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico (a desenvolver durante a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática)**

Para além dos Modelos de Execução previstos no presente Programa Estratégico conciliados com os igualmente descritos no Capítulo V e Capítulo VI do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRU), de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, propõe-se a criação de um **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana**, nos seguintes termos:

As discussões sobre conceitos e ações dirigidas à salvaguarda do património arquitetónico e urbano, levanta-se na problemática da intervenção em imóveis de importância histórica, cujas reflexões e atuações se concretizam através de políticas urbanas regulamentares e detentoras de estratégias de intervenção. A intervenção em Rio Maior estará sempre condicionada pela exigência de conciliar a proteção/salvaguarda e requalificação do património cultural urbano e arquitetónico, com a necessidade de introduzir novos elementos neste núcleo histórico, uma vez que esta é uma realidade viva e sujeita à inexorável transformação.

Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para Rio Maior, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspetiva da gestão e da implementação, conduziu ao estudo do tema: a contribuição de um documento de apoio a essa “Estratégia”, designado **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana para Rio Maior**, para o entendimento, divulgação, sensibilização e regulamentação da intervenção.

A linha de orientação inicia-se com o presente Programa Estratégico, com uma introdução à problemática da salvaguarda do património arquitetónico e urbano, refletida em exemplos de metodologias e de políticas que constituíram referência

no panorama da intervenção em imóveis de importância histórica, que se traduz na apresentação da base da proposta para o referido Manual. Esta prova assentará numa forte pesquisa, análise e síntese do conteúdo, da natureza e da aplicação deste tipo de documentos.

**Este Manual será apenas elaborado após a publicação em Diário da República da criação da ARU de Rio Maior e, a sua execução, será da responsabilidade da Entidade Gestora.**

Independentemente da natureza e do contexto do objeto a que se refere, o referido Manual orientar-se-á segundo os mesmos princípios mas expressando-se através de uma estrutura e formato diferentes. Trata-se de um documento que, tanto se apresentará como um inventário do património existente (em que o seu carácter é mais prático e representativo) explorando a sua capacidade de orientação dos princípios de intervenção, como se apresenta sob forma de “catálogo” de soluções construtivas para a recuperação de edifícios e divulgação das estratégias de salvaguarda e reabilitação. Esta última componente, de carácter construtivo, compreende a colaboração de outras especialidades, como a engenharia, para a implementação de regras concretas de intervenção para a correção de patologias.

A estrutura do Manual irá traduzir o entendimento que se faz em cada intervenção no edificado e, como tal, explorar a organização que melhor caracteriza este processo e o transmite aos destinatários – a população.

Os fatores considerados na elaboração do Manual são:

- Definir, no processo da intervenção, todos os instrumentos a utilizar e a respetiva função;

- 
- Definir especificamente o objeto da intervenção (pode ser o conjunto geral da intervenção ou um objeto específico);
  - Definir objetivos a que o manual se propõem e os respetivos enfoques/estratégias;
  - Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e com os seus destinatários;
  - Etc.

## **ARU RIO MAIOR | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO**

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## **6.** ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A génese histórica da área da cidade de Rio Maior explica o posicionamento-formação da estrutura urbana embrionária dirigida por duas componentes fundamentais:

- Relação com o Rio, progressivamente perdida com os desenvolvimentos para as zonas mais altas.
- Relação com os eixos históricos de acessibilidade Norte-Sul (Estrada Real) e mais tarde, com o eixo Santarém-Litoral (Vale do Rio).

Desta forma, o núcleo central organizou-se em função da estrutura medieval, redefinida a partir da situação de atravessamento desse núcleo pela Estrada Real e consequentes expansões, acompanhando o seu desenvolvimento nas áreas adjacentes (Alto Pina) até à inflexão para Poente. A criação do Concelho de Rio Maior, em 1836, introduziu no tecido urbano, em função da localização de um novo centro definido pela instalação da Câmara no edifício do antigo “Hospício” (Praça da Republica), a lógica da sua expansão para as zonas a Nascente e a constituição de eixos de penetração alternativos a partir do ponto de atravessamento do Rio.

Esta situação “Oitocentista” implicou ainda a gradual reconversão edificada da área central, a marcação do eixo constituído pela Av. 5 de Outubro e a fixação da unidade espacial da Praça do antigo mercado, permanecendo claramente identificável o sentido direcional do atravessamento Nascente-Poente (Praça da Republica – Rua D. Afonso Henriques). O Processo de expansão neste Século define a apropriação a Nascente desse eixo direcional e a captação das áreas mais próximas da confluência do Rio Maior com a Ribeira de São Gregório. Anote-se, quanto a este aspeto, o posicionamento desde o início, em parte significativa desta área de espaço afeto ao uso de Parque Verde Urbano, onde no princípio da década de 70 , se irá implantar o edifício do Tribunal.

A definição do traçado do eixo viário Norte-Sul junto à área urbana, mas já desolidarizado do tecido, veio a instituir, por outro lado, uma débil tendência de expansão nessa direção. Esta tendência será fortalecida a partir da implantação da “Industria de Carnes Nobre”, na sua base consolidada, junto intersecção desse eixo com o Rio na década de 60.

Todo o processo de formação do tecido atual é, no entanto, pouco intenso, sem a constituição de períodos notáveis, muito ligado a reutilizações de áreas próximas da central e dirigido pela pouca dinâmica da estrutura económica agrícola.

Mesmo as atividades entretanto surgidas, relacionadas com a exploração dos recursos (Lenhiles da Mina do Espadanal) e a consequente construção do ramal ferroviário de Rio Maior, nunca vieram a ter factos relevantes no domínio da consolidação/expansão ordenada da malha urbana.

Esta situação no início da década de 70, vem a ser alterada na correspondência da implantação e desenvolvimento de alguns tipos industriais e da própria atividade pecuária emergente que se virá progressivamente a consolidar. Ainda neste enquadramento, o processo de promoção imobiliária passará, numa primeira fase, pela redefinição de parcelas posicionadas no interior da estrutura urbana. Radica neste período a origem do estabelecimento de programas “coletivos” cada vez mais amplos e de que resultam, pela ausência de planeamento de novas áreas acentuadas, pressões de edificabilidade e o consequente surgimento de blocos habitacionais com volumetrias ausentes no tecido urbano.

Complementarmente, são esboçados os processos que estabelecerão a promoção dos primeiros equipamentos públicos de dimensão urbana (Tribunal) e nomeadamente em 1978/79, a construção da Escola Secundária que, conjuntamente com as estruturas aligeiradas do Ciclo Preparatório, virão a determinar a vocação do “uso” das áreas onde se implantam.

A nova dinâmica implicou a necessidade da intervenção do planeamento público na determinação das respostas às solicitações de natureza funcional, entretanto cada vez mais diversificadas. Esta situação traduziu o esgotamento das possibilidades de prática espontânea dirigida às áreas centrais e veio a fornecer os contornos da primeira operação concertada de intervenção no território: O Plano Geral de Urbanização (1983), nunca ratificado, procurava articulação de um novo sistema de acessibilidades internas (Av. Paulo VI) e a constituição de áreas residenciais alternativas a partir do fecho pelo lado poente das traseiras das parcelas com frente para o Eixo até aí limite, definido pela Av. 5 de Outubro. O Plano estabeleceu complementarmente as seguintes operações:

- Circulação envolvente à área urbana edificada com o posicionamento da Av. Portugal.
- Preenchimento da área entre esse eixo e a Rua Afonso Henriques – troço Norte da Av. Afonso Henriques com programas habitacionais.
- Reapropriação do canal constituído pela linha férrea, entretanto desativada, por eixo circundante à área urbana Nascente.
- Ligação entre a E.N.-1 e a E.N.-114.
- Ocupação de programas residenciais em situações periféricas pontuais (Bairro da Mão D'Água, Rua de São Gregório, Chainça, extensão da Rua Professor Manuel José Ferreira).

Este plano em conjunto com outros (Plano de Urbanização/Plano da Zona Industrial) já definia uma proposta de implantação no território de uma teia de articulações funcionais complexas e organizadas já numa lógica que se poderá estabelecer como “de Cidade”, significando a rotura com a tendência de reapropriação das áreas interiores ao perímetro consolidado.

No início da década de 90 determina a reinstalação da Câmara Municipal na Praça da Republica e o detetar da tendência de dinamização funcional do Centro, ainda suporte

da maior concentração de unidades e comércio e serviços. A estratégia municipal na especialização das redes de equipamentos e nomeadamente dos tipos urbanos consolida-se.

Salienta-se a abertura do troço variante que integra o IC2, Asseiceira-Alto da Serra. Esta foi uma situação funcionalmente inovadora, pois o centro urbano passa na adjacência ao eixo viário Norte-Sul a uma forma de “localização próxima”, libertando para a expansão urbana as áreas envolventes (Av. dos Combatentes).

## **7. ENQUADRAMENTO LEGAL**

### **7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis**

A área de intervenção do presente programa encontra-se formal e legalmente abrangida, na totalidade, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) e pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Rio Maior.

O PROTOVT, eficaz desde a Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto, apresenta objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Para além do PROTOVT, é igualmente abrangido pela jurisdição do PDM de Rio Maior, em vigor desde Março de 1995 (RCM n.º 47/95, de 16 de Março com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 212/2008 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 112 — 12 de Junho de 2008) que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana de Rio Maior, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Conforme a Planta de Ordenamento, a ARU de Rio Maior está inserida nas seguintes classes:

**Área Urbana de Centro Consolidado;**

**Área Urbana em Regulamento Urbanístico – Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM);**

**Área Urbana de Consolidação;**

**Área Urbana de Reversão/Expansão;**

**Área Urbana de Expansão Urbanizável e Enquadramento;**

**Área de Estrutura Verde Urbana.**

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio Maior, encontra-se atualmente abrangido pelos seguintes diplomas legais em vigor:

**a) Plano Diretor Municipal de Rio Maior**

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/95, de 16 de Março com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 212/2008 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 112 — 12 de Junho de 2008)

**b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)**

(Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto)

**c) Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Liquidação de Taxas e Compensações de Rio Maior**

(Aviso nº 2878/2033 (2ª série) publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 91 — 17 de Abril de 2003)

**d) Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior**

(Publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 124 — 30 de Maio de 1990)

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respetivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para Rio Maior, esta zona, ficará igualmente abrangida pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), para além da estratégica prevista no presente Programa.

## 7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

O PROTOVT, na sua qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, considera a Lezíria do Tejo como território sustentável e de forte identidade regional, sustentado por um sistema urbano policêntrico, garantindo adequados níveis de coesão territorial e integração reforçada com outros espaços nacionais e internacionais, valorizando o seu posicionamento geoestratégico. Neste pressuposto, foram consideradas TRÊS grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional previstas no PROTOVT, as quais estão totalmente integradas e sustentadas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Rio Maior. Foram as seguintes:

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
<b>I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental</b>	<b>1ª</b> Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potencializa a recentralização, com formação de sistemas poli-céntricos numa perspetiva de maior coesão territorial.</li> <li>- A possibilidade e a estratégia de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, contemplando uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, setores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.</li> </ul>

<p><b>II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana</b></p>	<p><b>2ª</b> Apostar 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 equipamentos, assegurando condições 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 atratividade.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- Contribui para o aumento da atratividade residencial do concelho por via da valorização subjetiva que se obtém através da oferta de espaços privilegiados e aprazíveis de usufruto e contacto com a natureza, nomeadamente pelo carácter único transmitido por uma paisagem de rio que dificilmente se replica artificialmente, e cuja comunicação e proximidade com as zonas habitacionais e residenciais do concelho fomentam uma atratividade assente na qualidade do ambiente de habitação e vivência.</p>
	<p><b>3ª</b> Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- através da criação das bolsas de arrendamento, poderão afetar-se edifícios a uso turístico.</p>
<p><b>III – Diretrizes ao Nível Municipal</b></p>	<p><b>4ª</b> 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 mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, a criação de uma <b>Bolsa de Arrendamento Urbano</b>.</p>

	<p><b>5ª</b> Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infra-estruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.</p>	<p><b>✓o Programa Estratégico prevê...</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- O conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, eleva o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infra-estruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e consequente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação o espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.</li><li>- Utiliza Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.</li></ul>
--	---	--

## 8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013  
<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Forma de ocupação			
	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
	N.º	N.º	N.º	N.º
<b>Rio Maior</b>	12435	8111	2082	2242

Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

*Nota(s):*

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013  
<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Tipo (edifício)			
	Total	Clássico construído estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos	Clássico construído estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos	Outro tipo
	N.º	N.º	N.º	N.º
<b>Rio Maior</b>	9829	9398	324	107

Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

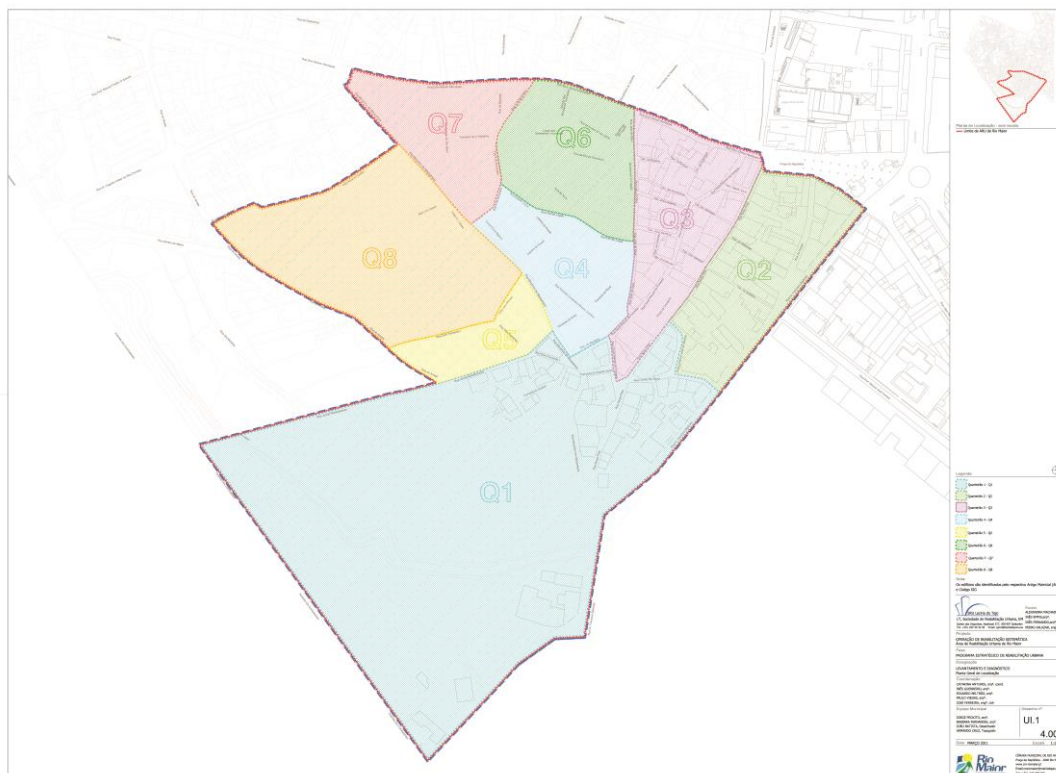
*Nota(s):*

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

## 9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, com uma área de – aproximadamente - 13,5 ha, englobando 274 edifícios, 537 frações habitacionais e 246 frações não habitacionais, com uma Área total de lotes de 73.557,40 m<sup>2</sup> e com uma Área Bruta de Construção Total de 109 397,00 m<sup>2</sup>, possuindo um índice de edificabilidade média de 1,48.

Os dados apresentados têm como base os levantamentos efetuados aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos residentes e levantamentos fotográficos. Nos pontos seguintes caracteriza-se pormenorizadamente esta ARU, em termos de edificado e espaço público.



**Planta 1.** Planta de Localização da ARU de Rio Maior  
(cfr. Anexo 4 do presente Programa Estratégico)

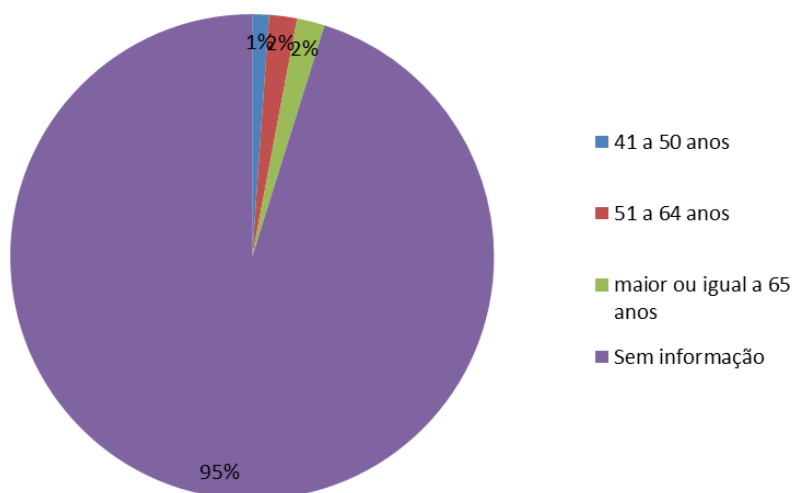
## 9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

### 9.1.1. Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à faixa etária dos **26 habitantes inquiridos** podemos verificar:

Idade de Ocupantes	Número	%
Até 19 anos	-	-
20 a 30 anos	-	-
31 a 40 anos	-	-
41 a 50 anos	6	1%
51 a 64 anos	10	2%
maior ou igual a 65 anos	10	2%
Sem informação	510	95%
<b>Total</b>	<b>536</b>	<b>100%</b>

**Quadro 3.** Idade dos Inquiridos



**Gráfico 1.** Faixa etária do universo inquirido (26 habitantes)

A realidade do envelhecimento populacional é bem patente neste gráfico, que apresenta uma percentagem de 4%, de habitantes com idade superior a 50 anos e os restantes 95 % sem informação. A ARU segue efetivamente a realidade do País.

### 9.1.2. Nível de Escolaridade

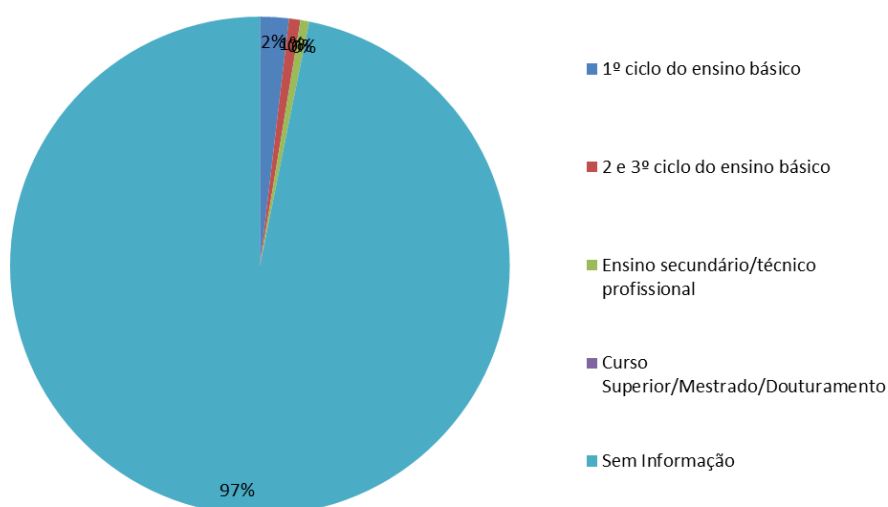
Do universo inquirido (26 habitantes) conclui-se que a maioria da população tem um nível de escolaridade heterogénea possuindo níveis de escolaridade desde o 1º ciclo até ao ensino secundário/técnico profissional.

Verificou-se no entanto uma elevada taxa onde não foi possível obter informação com uma percentagem de 97%.

Nível de Escolaridade dos Ocupantes	Número	%
Idade infantil	-	-
Não sabe ler nem escrever	-	-
1º ciclo do ensino básico	10	2%
2 e 3º ciclo do ensino básico	4	1%
Ensino secundário/técnico profissional	3	1%
Curso Superior/Mestrado/Doutoramento	-	-
Sem Informação	519	97%
<b>Total</b>	<b>536</b>	<b>100%</b>

**Quadro 4.** Nível de Escolaridade dos Inquiridos

No entanto, o número de pessoas vai diminuindo à medida que o nível de escolaridade aumenta, como é o caso dos que têm o ensino secundário obrigatório, que corresponde a 1% da população residente aferida.

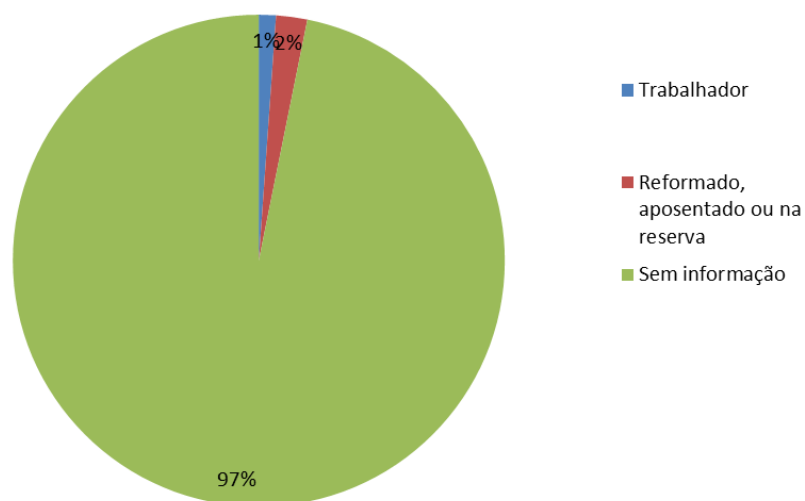


**Gráfico 2.** Nível de escolaridade do universo inquirido (26 habitantes)

### 9.1.3. Condição perante o trabalho

Através do preenchimento do inquérito social foi possível aferir conforme gráfico que a população se encontra na vida ativa de trabalho, ou reformada com percentagens muito próximas entre os 1 e 2%.

Existiu uma grande percentagem onde não foi possível obter informação cerca de 97%.

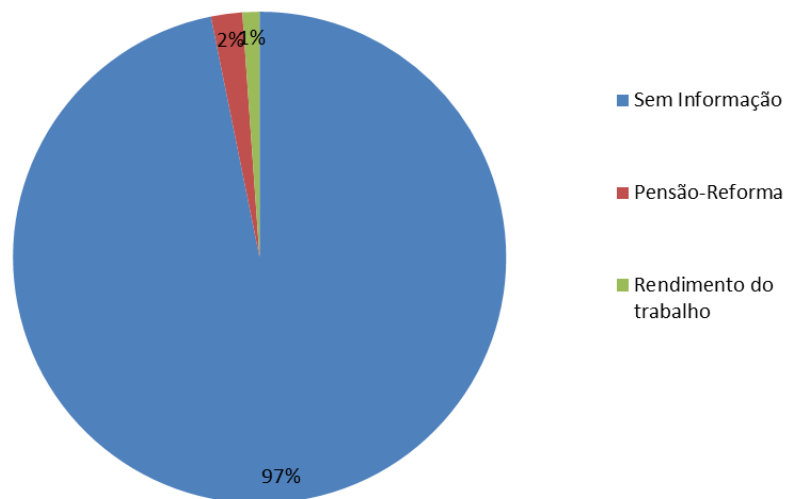


**Gráfico 3.** Condição perante o trabalho do universo inquirido (26 habitantes)

#### 9.1.4. Fonte de Rendimento

Do inquérito respondido pode-se verificar que o principal meio de vida da população residente na ARU é o rendimento de trabalho e da pensão com valores muito idênticos entre os 1 e 2%.

Existiu uma grande percentagem onde não foi possível obter informação cerca de 97%.



**Gráfico 4.** Principal fonte de rendimento do universo inquirido (26 habitantes)

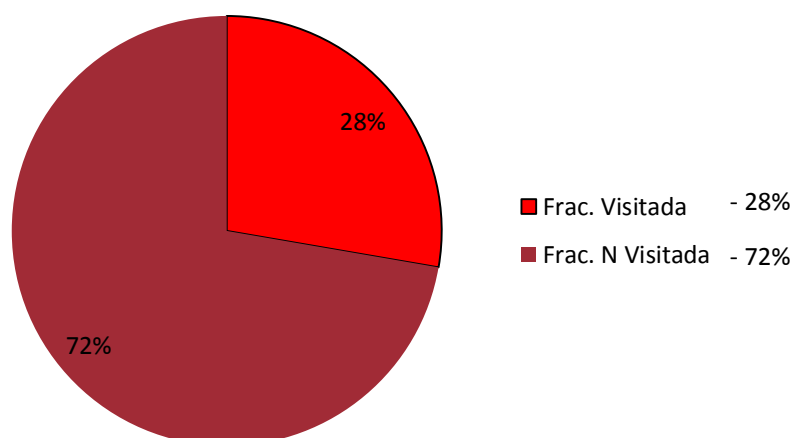
## 9.2. EDIFICADO

### 9.2.1. Visitas a Edifícios

A Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, tem aproximadamente **13,5 ha** e inclui **274 edifícios**.

Os dados apresentados têm como base as visitas efetuadas aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos moradores e levantamentos fotográficos.

Da totalidade das 783 frações existentes, apenas 28% das frações foram levantadas (217 frações) e 72% das frações não foram possíveis de visitar (566 frações) por razões de força maior.



**Gráfico 5.** Frações Visitadas

## 9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (494 frações) encontram-se ocupadas 63%; apenas 12 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (1%); 208 frações encontram-se desocupadas (27%); 5 frações encontravam-se em obras (1%) e 37 devolutas (5%).

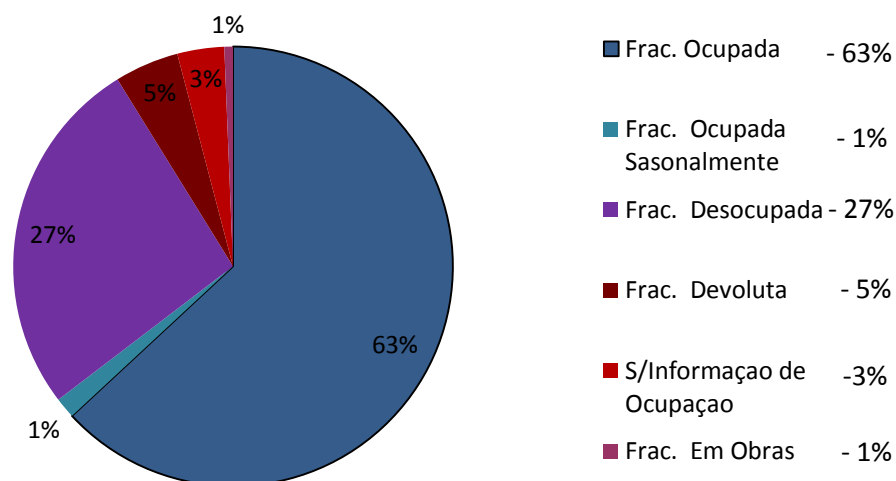
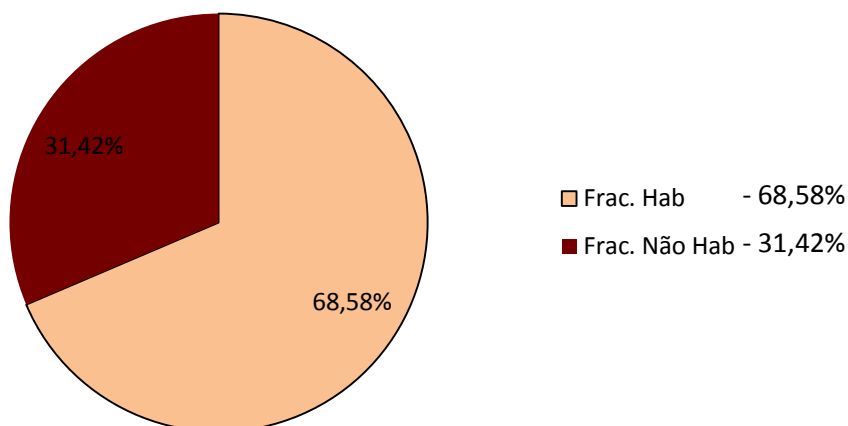


Gráfico 6. Ocupação de Frações

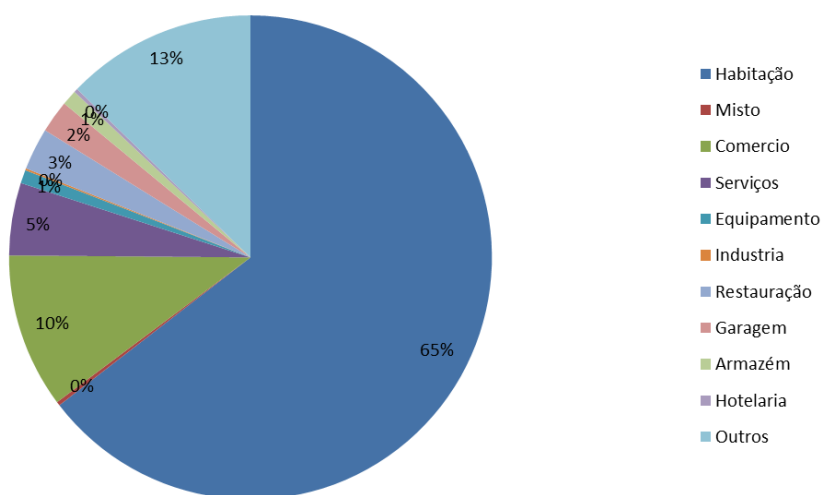
Da informação apurada, atualmente existem 245 frações (208 desocupadas + 37 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 32% do total.

Do levantamento efetuado constata-se que existem **783 frações**, tendencialmente utilizadas para fins não habitacionais, uma vez que, **246 frações têm ocupações não habitacionais (31,42%)** e **537 frações com ocupações habitacionais (68,58%)**.



**Gráfico 7.** Tipo de Utilização das Frações

Os usos contemplados na análise categorizam-se por habitacionais e não habitacionais e subdividem-se do seguinte modo:



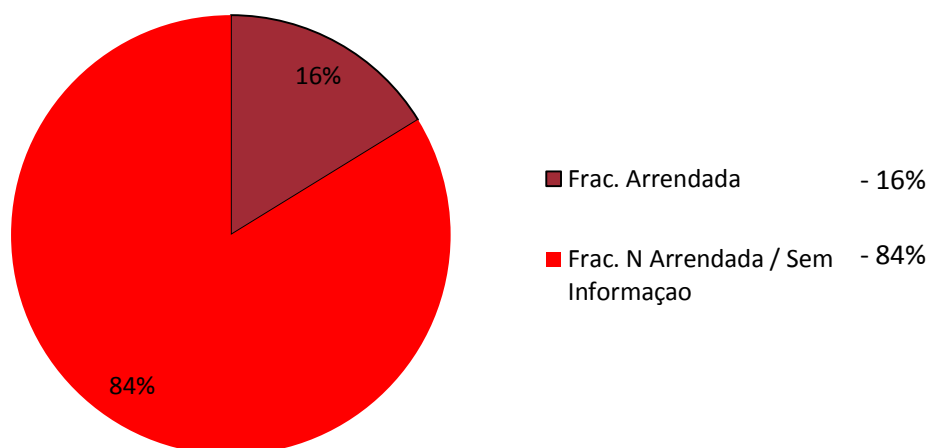
**Gráfico 8.** Tipo de Utilização por Frações

Sintetizando a informação do gráfico podemos verificar que a habitação surge como uso predominante no território com 65%, o que corresponde a 506 das frações totais. Quanto às frações não habitacionais verifica-se que a maior parte diz respeito a comércio, serviços e outros, com cerca de 28% das frações, 3% representam armazéns e garagens e 3% de restauração.

A ocupação da hotelaria, uso misto e indústria não tem expressão em termos gráficos. Podemos depreender que o comércio e serviços é a atividade não habitacional mais representativa no território da ARU, criando algum dinamismo na área de estudo.

### 9.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que das **494 frações são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários. Apenas 127 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 16% das 783 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.**

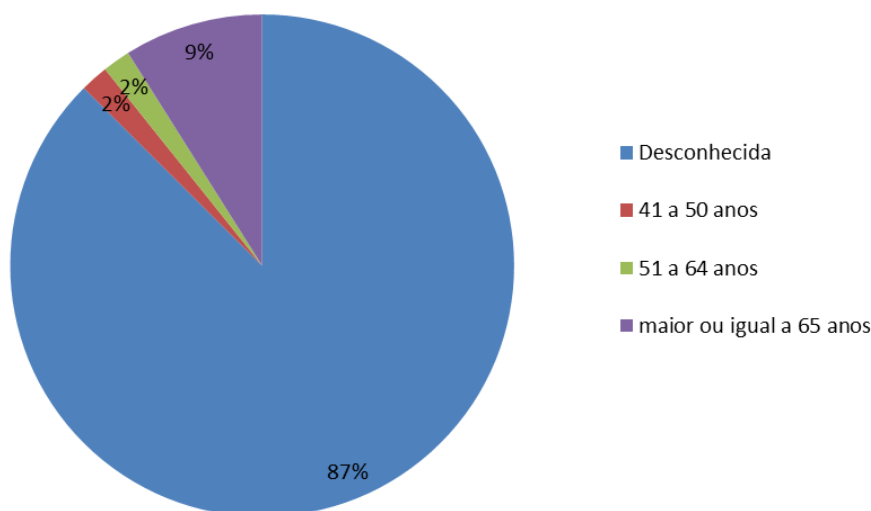


**Gráfico 9.** Situação das frações face ao arrendamento

A tendência em Rio Maior é idêntica à Nacional, quando apenas 16% das frações estão afetas a um regime de arrendamento.

### 9.2.4. Faixa Etária da População Residente (em frações habitacionais arrendadas)

Relativamente à faixa etária dos 26 habitantes inquiridos, ocupantes de frações habitacionais, é possível efetuar uma breve caracterização da população inquirida, residente na ARU.



**Gráfico 10.** Faixa etária da população residente e frações arrendadas

Não foi possível aferir na grande maioria dos arrendatários das frações habitacionais, ou seja em 87 %, no entanto podem retirar-se indicadores relevantes acerca da idade dos arrendatários.

O gráfico reflete que a maioria que dos arrendatários que se conseguiu obter esses dados, têm idade igual ou superior a 65 anos, com uma taxa de 9% e nos casos da faixas etárias 41 a 50 anos e 51 a 64 anos a percentagem em ambas é de 2%.

Verificou-se a existência nas ruas de alguma população jovem, pois a ARU está no interior da Cidade de Rio Maior que tem com certeza jovens que habitam na cidade em

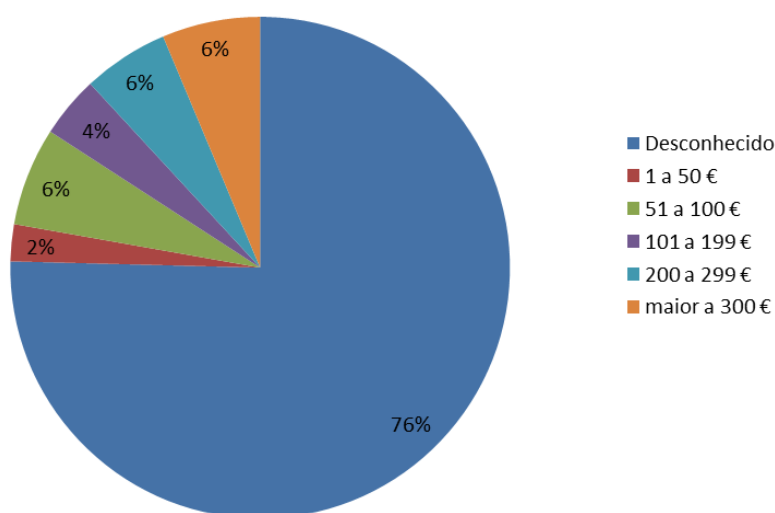
regime permanente ou não, pois temos de ter em consideração a existência do Pólo Universitário relacionado com a Escola Superior de Desporto.

No entanto parece existir uma população envelhecida no contexto global.

### 9.2.5. Valores de arrendamento praticados na ARU (em frações habitacionais e não habitacionais)

Relativamente à realidade dos valores das rendas aplicadas na ARU, apesar de 75% dos valores serem desconhecidos podemos verificar que existe uma grande percentagem de rendas muito dispersa com os valores a variar entre 1 a 50 € e maior de 300€.

Verifica-se no entanto que os valores mais elevados que se aferiu são referentes às frações não habitacionais e os valores mais baixos referentes às frações habitacionais. O que demonstra que a situação contratual destes ocupantes é antiga, com rendas desatualizadas e desajustadas ao imóvel em causa.



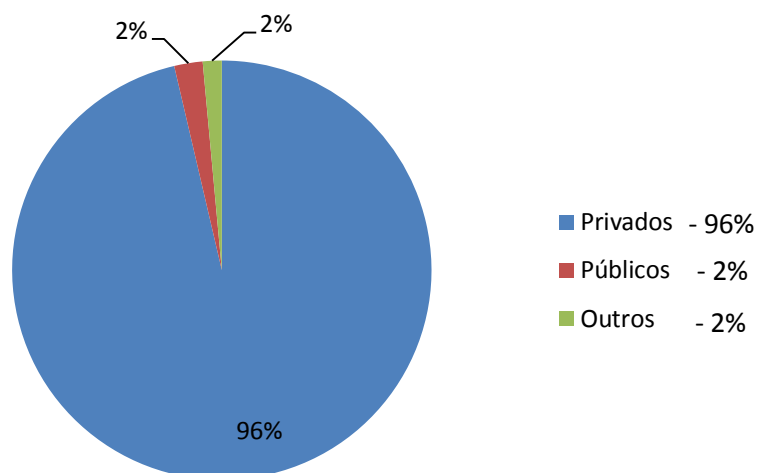
**Gráfico 11.** Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais e não habitacionais

Valores Rendas	Habitacionais	Não Habitacionais	Total	%
Desconhecido	41	54	95	75%
1 a 50 €	2	1	3	2%
51 a 100 €	4	4	8	6%
101 a 199 €	-	5	5	4%
200 a 299 €	2	5	7	6%
maior a 300 €	-	8	8	6%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>

**Quadro 5.** Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais.

### 9.2.6. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 96% (264 edifícios), 2% de outro tipo : 2 edifícios de entidades religiosas e 2 edifícios da Santa Casa da Misericórdia.



**Gráfico 12.** Tipo de Proprietário

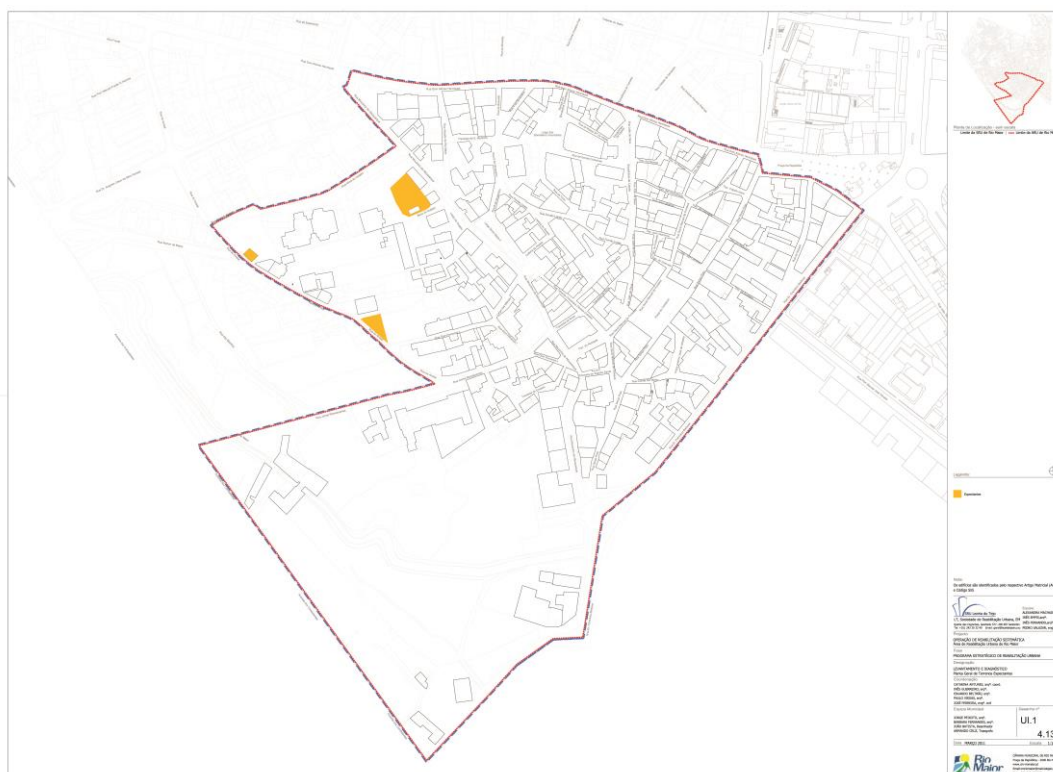
Existe no entanto uma presença PÚBLICA – pouco significativa – de e 2% correspondendo a 6 edifícios da Câmara Municipal de Rio Maior.

### 9.2.7. Demolições/Terrenos expectantes

Na ARU verifica-se a existência de uma área total de 1.716,35 m<sup>2</sup>, cujo terreno ainda se encontra expectante ou tenha sido alvo de demolição, distribuída pelos seguintes quarteirões:

Demolidos/Expectantes		
Quarteirão	Edifício	Área
Q8	1414_42_16	583,95
Q8	1414_64_31	945,15
Q8	1414_647_32	187,25
<b>Total</b>	-	<b>1.716,35</b>

**Quadro 6.** Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais.



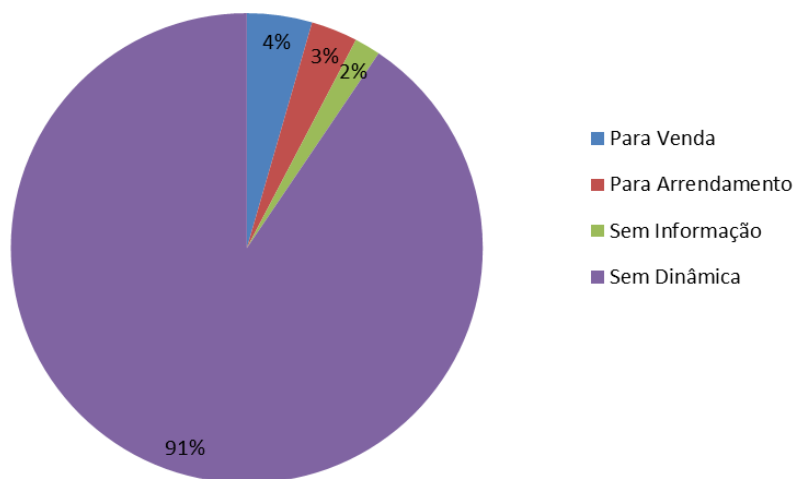
**Planta 2.** Planta de Terrenos Expectantes da ARU de Rio Maior  
(cfr. Anexo 2 do presente Programa Estratégico)

## 9.2.8. Dinâmica Imobiliária

Na análise à dinâmica imobiliária das frações habitacionais e não habitacionais, verifica-se que na ARU a atividade imobiliária é bastante reduzida. Apenas 3% das frações estão em arrendamento e 4% estão à venda.

Comprova-se que não existe dinâmica imobiliária no território em estudo uma vez que 91% das frações não apresenta dinâmica imobiliária.

Comprova-se que não existe especulação imobiliária no território em estudo.



**Gráfico 13.** Dinâmica imobiliária

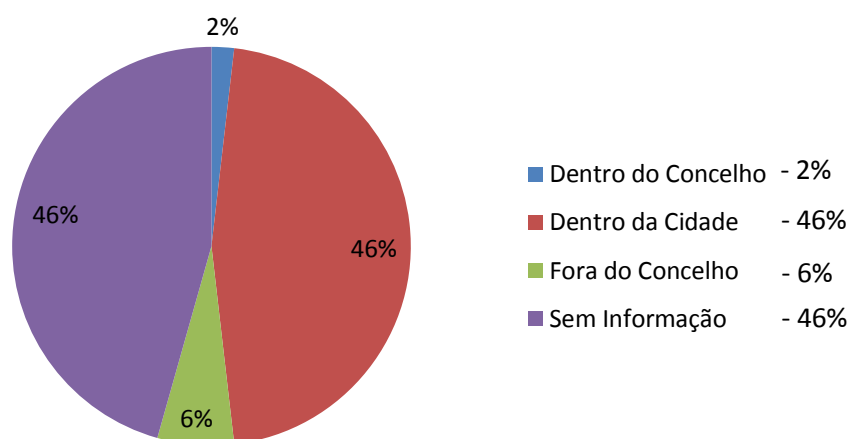
Dinamica Imobiliaria	Habitacionais	Não Habitacionais	Total	%
Para Venda	30	5	35	4%
Para Arrendamento	8	17	25	3%
Sem Informação	7	7	14	2%
Sem Dinâmica	492	219	709	91%
<b>Total</b>	<b>537</b>	<b>246</b>	<b>783</b>	<b>100%</b>

**Quadro 7.** Dinâmica imobiliária em frações habitacionais e não habitacionais

### 9.2.9. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU de Rio Maior, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 46% (127 proprietários) residem na cidade de Rio Maior, 6% (17 proprietários) fora do Concelho e 2% (5 proprietários) residem dentro do Concelho.

Não foi possível obter este tipo de informação para 46% (125) dos imóveis.



**Gráfico 14.** Morada dos Proprietários

### 9.2.10. Classificação Patrimonial

Em termos de caracterização patrimonial, o conjunto urbano de Rio Maior, não se encontra classificado nem em vias de classificação, pelo que, não existe qualquer proteção especial para o edificado, exceto para os edifícios classificados isoladamente e os abrangidos pelas suas áreas de proteção.

O património edificado e de interesse histórico-cultural na cidade de Rio Maior é uma das grandes heranças, legadas pela história. Entre monumentos e sítios classificados ou referidos como de interesse patrimonial, histórico, artístico ou cultural, espalhados pelo concelho, existe um, que faz parte integrante da ARU de Rio Maior.

O referido imóvel, que se encontra “em vias de classificação” ao abrigo da Lei de Bases do Património e cuja identificação e descrição é aqui apresentada, tendo por base a documentação disponibilizada pelo Sistema de Informação para o Património Arquitetónico do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana em consonância com o IGESPAR. É o seguinte:

#### 1 – **Villa romana de Rio Maior** (Em Vias de Classificação - Homologado como IIP)

### **Villa Romana de Rio Maior**

#### **Designação**

Villa romana de Rio Maior

#### **Categoria / Tipologia**

Arqueologia / Villa

#### **Localização**

Divisão Administrativa

Santarém / Rio Maior / Rio Maior

#### **Endereço / Local**

Rua da Igreja Velha

Rio Maior

2040 Rio Maior

#### **Proteção**

Situação Atual

Em Vias de Classificação

## **Categoria de Proteção**

Em Vias de Classificação (Homologado como IIP)

### **Cronologia**

Nova proposta de 31-05-2012 da DRCLVTejo para a classificação como SIP

Despacho de homologação de 23-02-2010 da Ministra da Cultura

Parecer favorável de 31-10-2007 do Conselho Consultivo do IGESPAR, I.P.

Proposta de 28-05-2007 da DRLisboa para a classificação como IIP

Despacho de abertura de 22-03-1996 do Vice-Presidente do IPPAR

### **Proposta de abertura de 20-03-1996 do IPPAR**

ZEP

Nova proposta de 31-05-2012 da DRCLVTejo Anúncio n.º 16468/2011, DR, 2.ª série, n.º 216, de 10-10-2011

Despacho de homologação de 23-02-2010 da Ministra da Cultura

Parecer favorável de 31-10-2007 do Conselho Consultivo do IGESPAR, I.P.

Proposta de 28-05-2007 da DRLisboa

### **Abrangido em ZEP ou ZP**

Sim

### **Abrangido por outra classificação**

Não

### **Descrições**

Única estação arqueológica romana escavada até à data no concelho, a "Villa romana de Rio Maior" sobressai pela presença de um número considerável de mosaicos romanos relativamente bem conservados.

Descoberta em 1983 pelo "Sector de Museus, Património Histórico, Arqueológico e Cultural" da Câmara Municipal de Rio Maior, o *sítio* foi apenas objeto de investigação no início da década seguinte, altura em que se abriu uma vala de sondagem, ocorrendo a primeira escavação arqueológica sistemática em 1995 (Cf. MOREIRA, J. B., 1995), por solicitação do IPPAR, que a prolongou até 1999 (OLIVEIRA, C. F. de, 2003, P. 17).

Pertencendo, do ponto de vista administrativo, à *civitas* de *Scallabis* (Santarém), constituindo uma das múltiplas unidades político-administrativas romanas (as mais vulgares, na realidade), aproximadas, no que à área abrangida se referia, aos atuais distritos, centralizadas em torno de uma capital, à qual se subordinavam outras unidades urbanas e a respetiva população rural, com a particularidade de *Scallabis* ter assumido, em simultâneo, o papel de *Conventus*, circunscrição administrativa que congregava um determinado número de cidades.

Os trabalhos conduzidos ao longo da segunda metade dos anos noventa (*vide supra*) colocaram a descoberto uma área total de 772 m<sup>2</sup>, correspondendo *grosso modo* à *pars urbana*, ou seja, à área habitacional dos proprietários, embora o espólio recolhido não se revelasse propriamente abundante, permitindo, contudo, a sua atribuição ao Baixo-Império. Foram os casos, em particular, de fragmentos de *terra sigillata* hispânica e africana tardias, conjuntamente a numismas e pequenas peças realizadas em bronze e parcelas de estatuária.

Uma presença que nos poderá dizer algo mais, nomeadamente acerca da inserção deste *sítio*, obviamente em época romana, num modelo de circulação alargada de determinados produtos, os quais, como no caso desta louça fina, de mesa, não chegaram a ser fabricados no atual solo português. Cerâmica importada, por excelência, a presença de *terra sigillata* demonstra bem como o povoado desfrutava, à época, de uma economia aberta, certamente proporcionada pelas vias naturais (mas não só) de circulação, assim como pelo poder económico fruído pelas gentes que então o ocuparam.

Em relação ao edifício, a "[...] estrutura da sua construção define-se através dos seus negativos entre os pavimentos de mosaicos." presentes em todos os compartimentos identificados até ao momento. Dependências estas que também ostentavam estuques pintados de fraca qualidade, embora compensando, de alguma forma, a relativa pobreza construtiva do conjunto, uma vez que foi de igual modo escavado um tanque

preenchido com entulho, isto é, com fragmentos de "[...] cerâmica comum, estuque pintado, escória de vidro, cavilhas [...] e peças em ferro [...], tesselas de vidro, fragmentos de placas [...]."

As realidades materiais configurarão, assim, um exemplar das denominadas "*villae* fechadas", "[...] cujos longos corredores, porticados ou não, marcam a fachada do edifício.", enquanto o compartimento circular, com ca de doze metros de diâmetro, confere uma inegável singularidade ao edifício, embora sem indícios esclarecedores da sua utilização primeva, conquanto seja possível que se destinasse a atividades sociais e de lazer.

Agrupados em dois grandes conjuntos de materiais/cores, ou seja, entre os calcários e os vidros, os mosaicos desta *villa* distinguem-se pela heterogeneidade "[...] da gramática decorativa, fruto de uma encomenda que nos parece pouco coerente. Não se trata de uma produção com grande qualidade técnica, nem muito original no programa decorativo.", posto que expressem influências norte-africanas e orientalizantes.

Houve a necessidade, para a elaboração do presente Programa Estratégico, de se definir as seguintes categorias de Valor Patrimonial:

#### NOTÁVEL



#### ACOMPANHAMENTO



**SEM INTERESSE**



**EM OBRA**

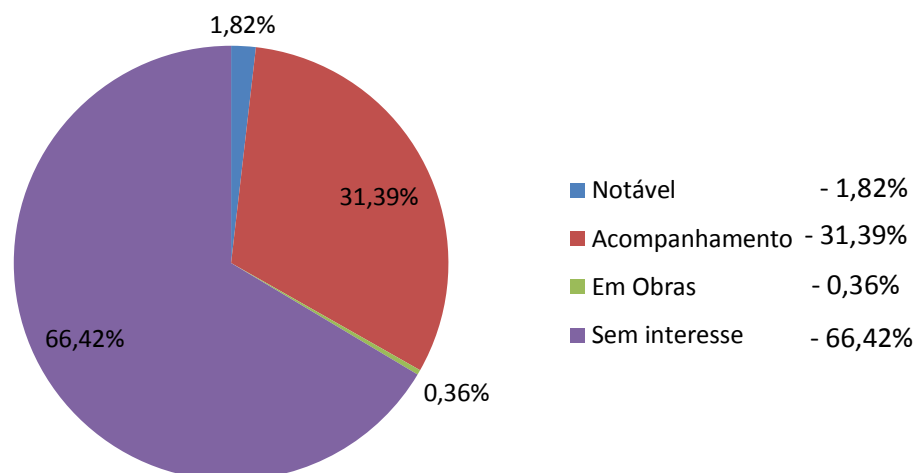


Assim, para efeitos do presente Programa Estratégico entende-se por:

**Edifício Notável** – edifícios que apresentam características arquitetónicas e construtivas representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitetónicas de interesse, bem como um cuidado especial na seleção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;

**Edifício de Acompanhamento** – edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitetónica e/ou construtiva notável, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;

**Edifício Sem Interesse** - edifícios que, quer pelas suas características arquitetónicas e construtivas, quer pela sua volumetria, ou até mesmo por alterações à sua traça original, não apresentam qualidades arquitetónicas e/ou construtivas relevantes.



**Gráfico 15.** Classificação Patrimonial

Assim temos para os 274 edifícios existentes:

- a) **5 edifícios notáveis, 86 de acompanhamento, 182 sem interesse e 1 em obras.**

### 9.2.12. Estado de Conservação dos Edifícios

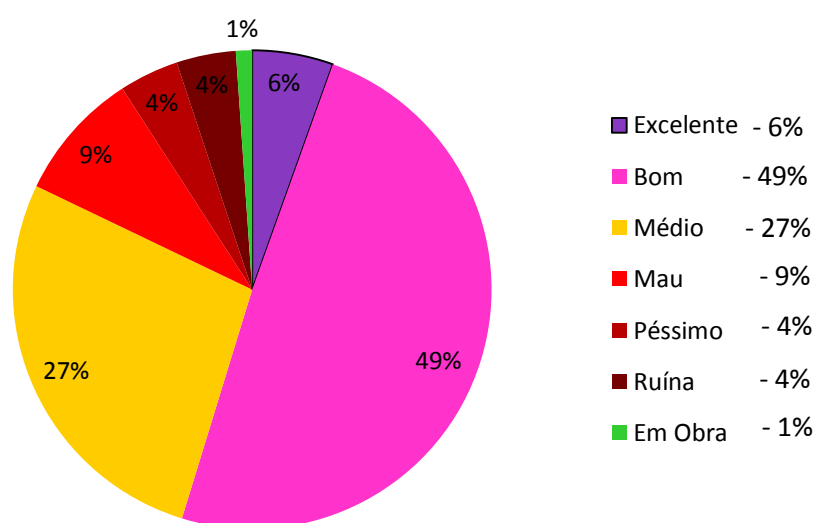
Para a análise do estado de conservação dos edifícios foram definidas as seguintes categorias:

- ▶ **Excelente** – edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
- ▶ **Bom** - edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
- ▶ **Médio** – edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).

- ▶ **Mau** – edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
- ▶ **Péssimo** – edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.
- ▶ **Ruína** - edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.
- ▶ **Em Obra** – edifício em obras.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Apresenta-se o gráfico sobre estado de conservação referente a 274 edifícios existentes na ARU.

Assim temos,



**Gráfico 16.** Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 274 edifícios, temos o seguinte:

### 3 Edifício em OBRA

11 Edifícios em RUÍNA

11 Edifícios PÉSSIMOS

24 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

75 Edifícios MÉDIOS

135 Edifícios BONS

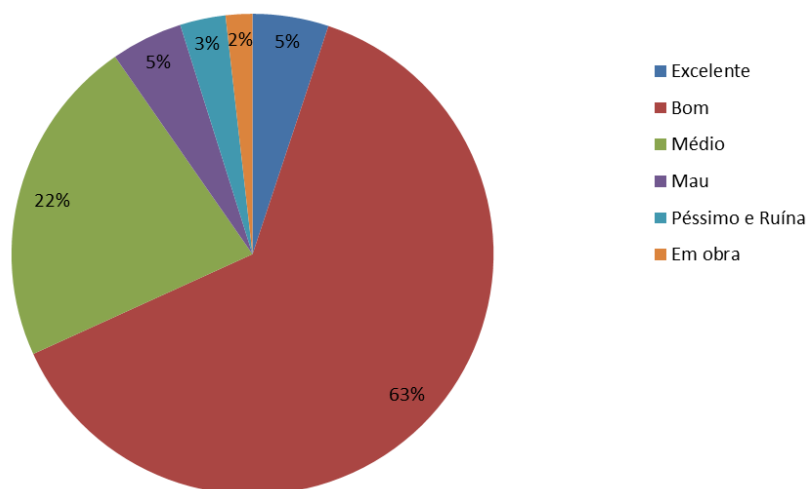
15 Edifícios EXCELENTES

**Ou seja, dos 274 edifícios existentes, 46 necessitam de obras de intervenção profunda** (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

### 9.2.13. Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção

Para análise do estado de conservação houve uma tentativa de aproximação das classificações segundo o critério estabelecido no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e acrescentadas as opções ruína e em obra.

A opção ruína foi incluída para distinguir os edifícios que se encontram em «ruína» eminente e irão conduzir a uma intervenção possivelmente imediata. A classificação «em obra» surgiu por sua vez, porque os edifícios que estão nesta situação estão em fase de transformação e consideramos que a sua inclusão numa categorização não seja a mais real uma vez num curto espaço de tempo irão subir na escala.



**Gráfico 17.** Estado de conservação (relação com ABC)

O gráfico acima representa a percentagem de Área Bruta de Construção dos estados de conservação considerados, que se traduz em:

Estado Conservação	Área Bruta	%
Excelente	5.447,75	5%
Bom	67.335,12	63%
Médio	23.650,18	22%
Mau	5.133,60	5%
Péssimo e Ruína	3.266,52	3%
Em obra	1.908,75	2%
<b>Total</b>	<b>106.741,92</b>	<b>100%</b>

**Quadro 8.** Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios

## **10.** CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, com um total de 109 397,20 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, é caracterizada por um tecido urbano consolidado, compacto, com edifícios antigos de uso maioritariamente habitacional (a maioria das frações são habitacionais - 537 das 783 frações consideradas). Dos 68,58% das frações não habitacionais, temos 28% afetas a comércio e serviços, 3% a armazéns e garagens, 2% e 3% a restauração.

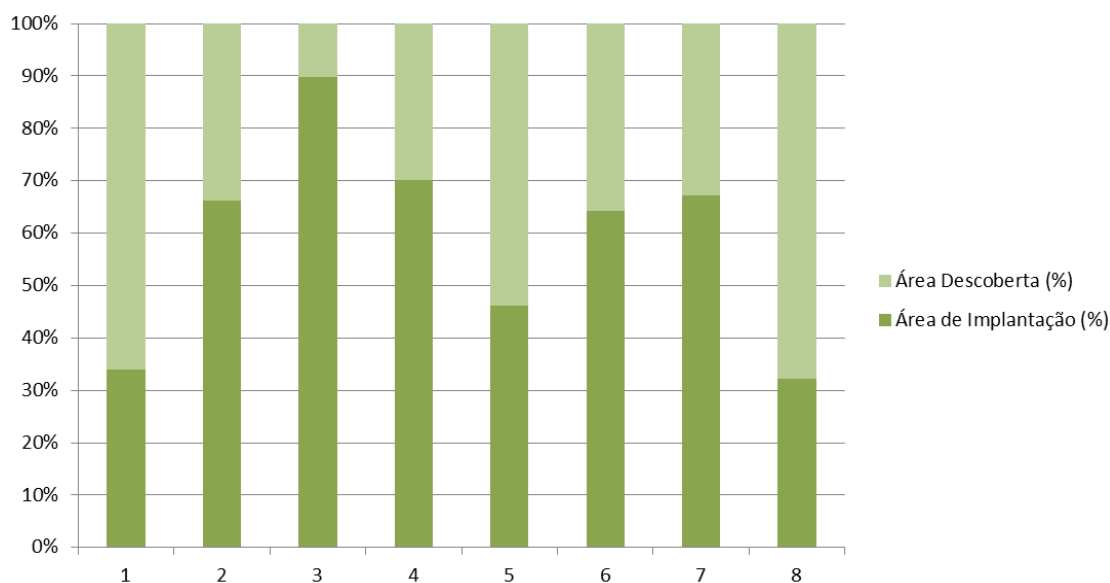
**Uma minoria dos edifícios encontra-se em avançado estado de degradação e ruína (4%)**, sendo que, 82% apresentam estados de conservação que vão do Médio ao Excelente. No entanto, mesmo que a maioria das frações existentes (494) se encontrem ocupadas (63%), 12 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (1%), 208 frações encontram-se desocupadas (27%) e 37 devolutas (5%).

Assim, apesar de o tecido urbano não se encontrar num estado crítico no que respeita à sua conservação física, **facilmente se conclui que existe uma taxa considerável de despovoamento no interior da ARU de Rio Maior, quando se constata que 32% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas.**

A maioria das frações não se encontram arrendadas (84%), correspondendo a habitação própria permanente (não necessariamente ocupada). No entanto, é considerável as 127 frações que se encontram arrendadas o que corresponde a 16% das 783 frações existentes.

A área da ARU de Rio Maior é de 135 090,10 m<sup>2</sup>, sendo a área bruta de construção de 109 397,00 m<sup>2</sup>, de que resulta um índice de edificabilidade de 1,48 (considerando a exclusão de cedências referentes a espaços públicos).

A ARU é constituída por terrenos vazios (área descoberta) e por propriedades (área de implantação). Pode-se fazer uma leitura conjunto de todos os quarterões no seguinte Gráfico.



**Gráfico 18.** Análise cheios/vazios

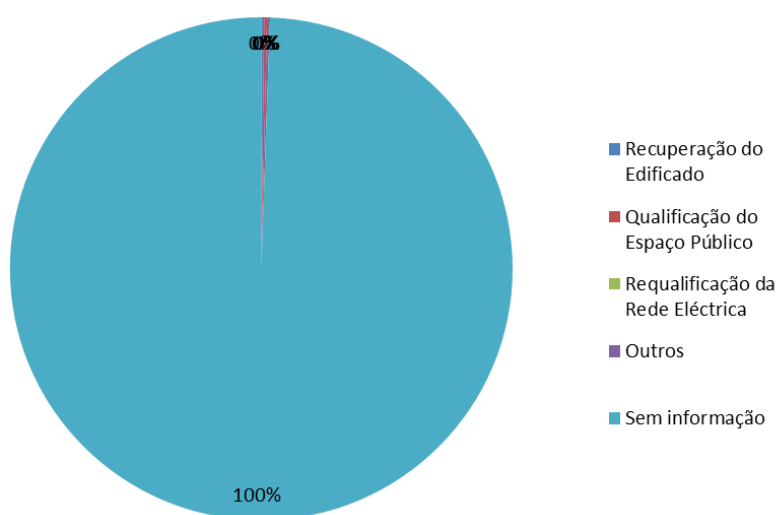
Do gráfico de análise de cheios/vazios concluímos que da área total das propriedades (excluindo espaço público) **116.202,84m<sup>2</sup>**, a implantação de edifícios representa **49,50 %** (cerca de 57.551,87m<sup>2</sup>) e a área descoberta representa **50,50 %** (cerca de 58.650,97m<sup>2</sup>).

Conclui-se que existe um equilíbrio entre a área ocupada/construída e área desocupada/descoberta.

Verificamos que a não existe uma homogeneidade entre os diversos quarterões, quanto à área de implantação/ocupação de um lote. Existe uma variação entre 32% (no quarterão 6) e 80 a 84% (nos quarterões 1, 2, 3 e 4) de implantação de edifícios.

## Intenções por parte dos inquiridos

O total de sugestões dadas no universo de inquiridos foi cerca de 3. As sugestões dos residentes foram agrupadas por temas para se obter uma fácil leitura.



**Gráfico 19.** Intenções/Sugestões por parte dos inquiridos

Sugestões	Número	%
Recuperação do Edificado	1	0%
Qualificação do Espaço Público	1	0%
Requalificação da Rede Eléctrica	-	0%
Outros	1	0%
Sem informação	533	99%
<b>Total</b>	<b>536</b>	<b>100%</b>

### **Quadro 9.** Sugestões por parte dos residentes da ARU de Alpiarça

As sugestões dos residentes foram agrupadas por temas para se obter uma fácil leitura.

Não se obteve informação relativamente a sugestões numa elevada percentagem de 99%.

## 10.1. Níveis de Intervenção - EDIFICADO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, o Programa Estratégico de uma Operação de Reabilitação Sistemática, deve identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções previstas para os mesmos.

Assim, as visitas técnicas efetuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respetiva ponderação técnica. Para cada um dos **274 edifícios** existentes existe um Parecer Técnico associado às Fichas Tipo-Morfológicas de cada um, o qual, foi elaborado tendo em consideração o seu estado de conservação e nível de intervenção que lhe é atribuído (**cfr. toda a informação do Anexo 1**). Os níveis atribuídos são os seguintes:

### NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

**Nível 1** – Corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

**Nível 2** - Prevê a contenção de fachadas, sendo o restante, um edifício novo.

**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 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 5** - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

**Em obra** – Edifícios que se encontram em obra e que, devido à execução das mesmas, impossibilitam a atribuição de um nível de intervenção (de 1 a 5)

### 10.1.1 Níveis de Intervenção – DE 1 A 5

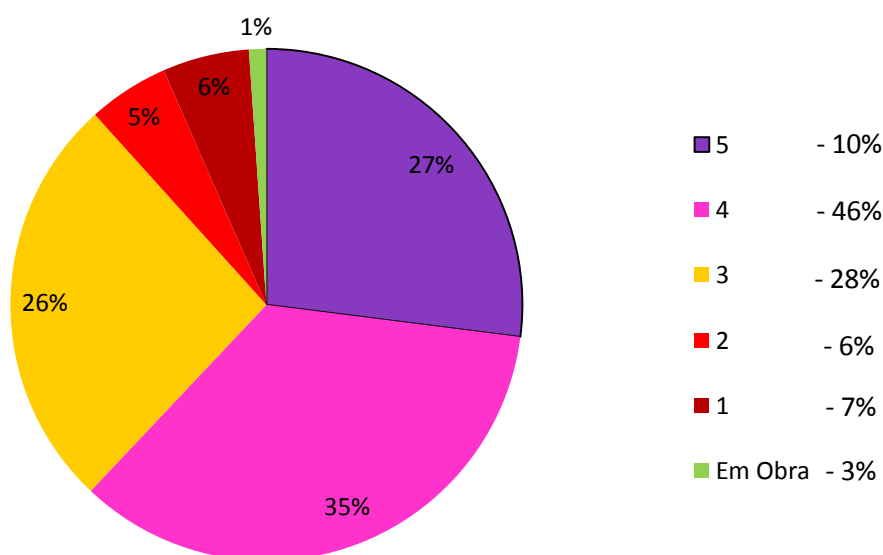
Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão diretamente relacionados com o seu Estado de Conservação, apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 274 edifícios existentes.

Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção
Excelente	5
Bom	4 ou 5
Médio	3 ou 4
Mau	1, 2 ou 3
Péssimo	1, 2 ou 3
Ruína	1 ou 2
Obra	Em obra

**Quadro 10.** Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,



**Gráfico 20.** Níveis de Intervenção

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que uma parte considerável das intervenções (56%) não é de carácter profundo, as quais variam entre os níveis 4 e 5.

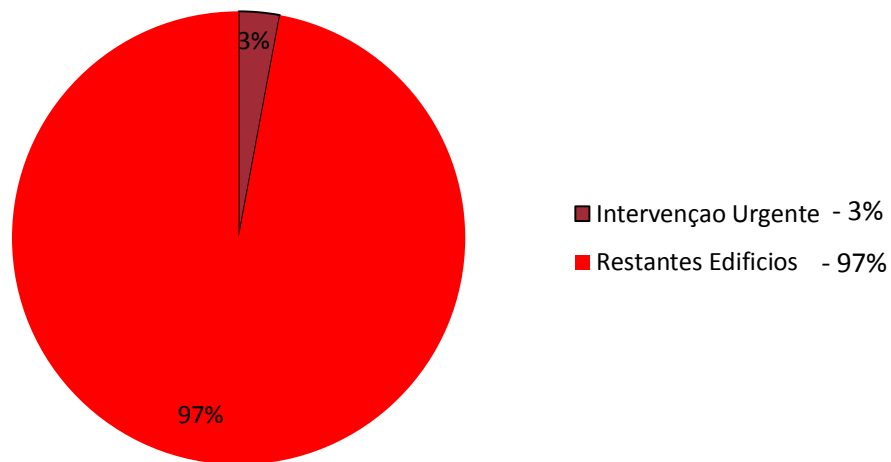
No entanto, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 274 edifícios existentes, 102 necessitam de intervenções moderadamente profundas a profundas (níveis 1, 2 e 3), 96 necessitam de intervenções ligeiras, 74 de nenhuma intervenção e 3 encontravam-se em obras, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.**

Quarteirões	Níveis de Intervenção em Edifícios					
	5	4	3	2	1	em obra
Q1	12	23	15	7	1	0
Q2	15	11	6	0	0	1
Q3	8	17	21	1	0	1
Q4	8	13	9	3	6	0
Q5	1	6	4	1	0	1
Q6	10	12	9	0	3	0
Q7	8	6	4	1	1	0
Q8	12	8	4	1	4	0
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>96</b>	<b>72</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>3</b>

**Quadro 11.** Níveis de Intervenção em edifícios/quarteirão  
(quantificação de edifícios/níveis de intervenção/quarteirão)

### 10.1.2 Intervenções URGENTES

As **Intervenções Urgentes** identificadas, incluem edifícios que se encontram em risco de ruína ou que estejam a danificar os edifícios contíguos, bem como aqueles que possam representar perigo para a via pública. Foram registados com esta classificação apenas **8 edifícios** (distribuídos por 6 edifícios no Q4 e 2 edifício no Q6).



**Gráfico 21.** Intervenções Urgentes

**Assim, num universo de 274 edifícios, 3% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentarem perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.**

## 10.2. ESPAÇO PÚBLICO

### 10.2.1. Caracterização

A ARU de Rio Maior possui uma localização geográfica interessante, a ARU encontra-se no centro da cidade e desenvolve-se à esquerda da Rua Dr. Francisco Barbosa, à direita da Avenida dos Combatentes, que coincide com a antiga EN-1 e abrange uma área de 13,50 Ha.

A sua paisagem é dominada por uma elevada concentração de construção, típico de uma cidade, à exceção de alguns terrenos que se encontram à direita da Avenida dos Combatentes quando nos deslocamos no sentido de Sul para Norte, pois estes ainda não foram alvo de operações urbanísticas.

### ESPAÇOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

No que se refere ao espaços públicos de utilização coletiva, temos a destacar aos seguintes:

#### Praça do Comércio

Esta praça está localizada no centro da ARU, na confluência de três ruas importantes da ARU, a Rua Serpa Pinto a Rua David Manuel da Fonseca e a Rua João de Deus.

É uma praça vocacionada como zona de lazer, mas encontra-se subaproveitada uma vez que não está dotada de equipamentos urbanos que a tornem atrativa, sendo ocupada algumas vezes por veículos automóveis como local de estacionamento, temporário ou permanente.



**Figura 4** – Vista da Praça do Comércio



**Figura 5** – Vista da Praça do Comércio

O jardim apresenta características topográficas próprias, ou seja, está situado numa encosta com inclinação acentuada, pelo que a presença de caminhos pedonais que “serpenteiam” no seu interior, permitem o acesso aos vários locais do mesmo, de forma a quem pretenda frequentar, possa usufruir das sombras proporcionadas pelas árvores de grande porte existentes protegendo-nos do sol na época das altas temperaturas, garantindo momentos agradáveis de lazer.

Está também dotado de um parque de estacionamento para viaturas ligeiras e de instalações sanitárias, bem como de bancos de jardim e iluminação pública que permite a sua utilização durante os períodos noturnos.



**Figura 6** – Banco jardim



**Figura 7|8** – Equipamentos urbanos



**Figura 9** – Espelho de água Praça do Comércio

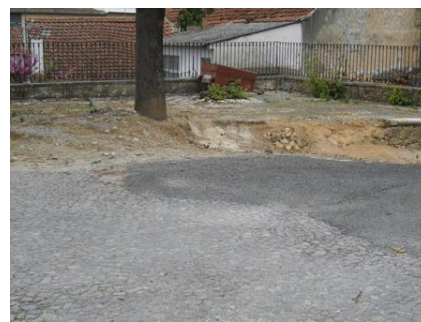
### **Largo dos Bombeiros Voluntários**

Este largo situa-se mais Norte da ARU, sendo um dos seus principais acessos a Rua Dom Afonso Henriques e a Escadinhas da Capela (unicamente via pedonal). Também este local está subaproveitado como zona de lazer ou recreio pois não está equipado com mobiliário urbano adequado, ou de zonas verdes, apresenta apenas duas árvores .

O Largo dos Bombeiros Voluntários, também já encontra sinais evidentes de degradação.



**Figura 10** – Vista sobre o Largo



**Figura 11** – Degradação do Largo

Desta forma está totalmente obsoleta a sua utilização, uma vez que o mesmo se encontra junto de edifícios como o antigo Quartel dos Bombeiros V. Rio Maior, agora utilizado por uma Associação de Escuteiros Alerta, o salão dos Bombeiros V. Rio Maior

e à antiga Escola Primária de Rio Maior agora utilizada pela Associação Cultural Coral e Orquestra Típica.

## Mercado Municipal

O Mercado Municipal de Rio Maior encontra-se a Sudeste da ARU, sendo um dos seus principais pontos de acesso a Rua Dr. Francisco Barbosa e a Rua Serpa Pinto.

Este equipamento foi recentemente alvo de obras de reabilitação pelo que neste momento apresenta novas e melhores valências capaz de corresponder às necessidades da população para servir quem vende e quem compra no Mercado Municipal de Rio Maior.



**Figura 12** – Mercado Municipal antes da remodelação



**Figura 13** – Entrada no Mercado

## **INFRA-ESTRUTURAS URBANAS**

No que se refere às **infra-estruturas** da ARU, temos a destacar as seguintes:

- Rede de drenagem de esgotos domésticos e de águas pluviais;
- Rede de distribuição de água;
- Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- Rede de Gás.
- Rede de Telecomunicações;

## Rede de drenagem de esgotos domésticos (DOM) e de águas pluviais (PLU)

A ARU de Rio Maior apresenta uma rede de drenagem de esgotos DOM e PLU, que a serve na totalidade, estando equipada com tubagens enterradas no solo, câmaras de visita, sargetas, sumidouros e em alguns casos caixas de ramal domésticos no exterior dos edifícios, junto às vias de circulação. A sua exploração está a dos serviços municipais do Município de Rio Maior.

Recentemente foram efetuadas obras de melhoramento destas redes em algumas das ruas da ARU, Rua Mouzinho de Albuquerque, Rua Tenente Comandos de Oliveira, Ladeira do Rossio, parte da Rua Jornal Riomaioense e Rua do Arraial. Foi assim alterado de sistema unitário para sistema separativo de drenagem de águas residuais, domésticas e pluviais.



**Figura 14** – Foto tampa rede DOM



**Figura 15** – Foto tampa rede PLU



**Figura 16** – Sumidouro PLU



**Figura 17** – PLU em pavimento calçada

## Rede de distribuição de água (AG)

A ARU de Rio Maior apresenta uma rede de distribuição águas que a serve na totalidade, está equipada com tubagens enterradas no solo, válvulas de seccionamento, caixas de contador, torneiras de ramal e bocas-de-incêndio, A sua exploração está dos serviços municipais do Município de Rio Maior.



**Figura 18** – Foto tampa válvula seccionamento rede AG



**Figura 19** – Foto caixa contador AG



**Figura 20** – Foto marco de incêndio

## Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública

A ARU de Rio Maior apresenta uma rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, que a serve na totalidade, quer ao nível na via pública quer de espaços públicos. A sua distribuição é efetuada a partir de armários para cablagens que em grande parte estão dispostas aereamente, suspensas em

postes ou nas fachadas dos edifícios, existem poucos casos em que as cablagens já se encontram enterradas no solo.

A iluminação pública parte também de armários para as luminárias que sendo de diversos tipos, estão aplicadas nas fachadas dos edifícios ou em poste. A sua exploração está a cargo da empresa EDP Distribuição S.A.



**Figura 21** – Foto armário distribuição BT e IP



**Figura 22** – Cablagens suspensas e luminárias aplicadas em fachadas



**Figura 23** – Cablagens suspensas e luminárias aplicadas em postes fachadas

### Rede de Telecomunicações

A ARU de Rio Maior apresenta uma rede de telecomunicações que a serve na totalidade, nomeadamente telefone, TV por cabo, no que se refere à fibra ótica tem

vindo ser feito um esforço para que essa rede esteja distribuída por toda a ARU de Rio Maior e respetiva Cidade.

A distribuição das telecomunicações já é efetuada em grande parte através de uma rede enterrada no solo onde o acesso à mesma é executado através de câmaras de visita, sendo que posteriormente existe distribuição e a ligação aos edifícios através da suspensão de cabos nas fachadas de edifícios.

A responsabilidade da gestão da infra-estrutura está a cargo da Portugal Telecom, S.A.



**Figura 24** – Câmara de visita de telecomunicações

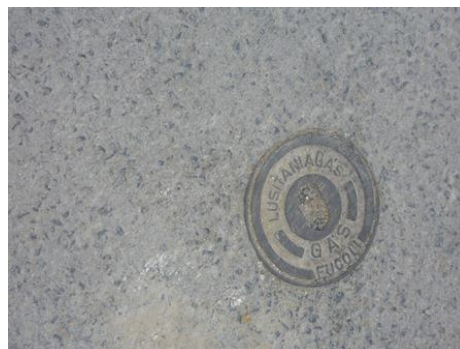
### Rede de Gás

A ARU de Rio Maior apresenta rede de gás que serve quase a totalidade a sua área, este é um serviço essencial, mais seguro e económico que as habituais botijas de gás, possibilita também à população colocar de lado o transtorno transportar botijas gás nomeadamente quando se tratam de pessoas idosas.

A gestão deste serviço está a cargo da através da suspensão de cabos nas fachadas de edifícios.



**Figura 25** – Caixa técnica contador gás



**Figura 26** – Tampa FFD válvula gás.

## **VIAS DE COMUNICAÇÃO E CIRCULAÇÃO**

No que se refere às **vias de comunicação e circulação** da ARU, temos a destacar as seguintes:

A circulação na ARU de Rio Maior é efetuada principalmente por algumas ruas já mencionadas, nomeadamente:

- Rua Serpa Pinto;
- Rua David Manuel da Fonseca;
- Rua João de Deus;
- Rua Mouzinho de Albuquerque;
- Rua Dr. Francisco Barbosa;
- Rua do Arraial;
- Avenida dos Combatentes
- Rua Dom Afonso Henriques

Estes arruamentos têm características que permitem circulação automóvel e circulação pedonal, mas em alguns dos casos o seu perfil transversal não permite que o trânsito se efetue nos dois sentidos, ou que os passeios tenham largura legalmente exigida.

A ARU também é caracterizada pela existência de diversas travessas em que o seu perfil transversal é bastante estreito, longitudinalmente o seu perfil ou é rampa ou em escada, devido à topografia do terreno.

Estas situações provocam dificuldades de locomoção quer a veículos ou a pessoas, que se agravam quando são pessoas de idade ou com dificuldades de locomoção.



**Figura 27** – Rua Serpa Pinto



**Figura 28** – Rua David Manuel da Fonseca



**Figura 29** – Rua João de Deus



**Figura 30** – Rua Mouzinho de Albuquerque



**Figura 31** – Rua do Arraial

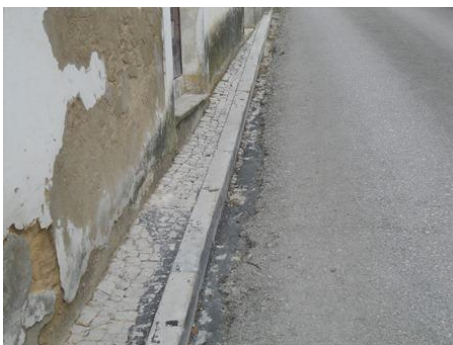


**Figura 32** – Av. dos Combatentes



**Figura 33** – Rua Dom Afonso Henriques

Exemplos de travessas e arruamentos com perfil transversal estreito:



**Figura 34** – Arruamento com passeio de perfil transversal estreito



**Figura 35 | 36** – Arruamento com passeio de perfil transversal estreito



**Figura 37** – Travessa dos Carreiros



**Figura 38** – Rua da Nossa Senhora da Vitória



**Figura 39** – Travessa de Runa

As principais vias rodoviárias de acesso para a ARU e cidade de Rio Maior são o IC2, que permite fazer a ligação entre Lisboa, Leiria, Coimbra e Porto, o A 15 que permite ligação ao A1 (Rio Maior-Santarém-Lisboa/Porto) ou (Rio Maior – Caldas-da-Rainha-Torres Vedras-Lisboa, ou Rio Maior – Caldas-da-Rainha-Leiria).

Outra via de comunicação importante é a EN 114, que permite fazer a ligação a Santarém ou às Caldas-da-Rainha.

Estas vias são utilizadas pelos transportes públicos que servem (autocarros ou táxis) Rio Maior.

## **MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTO URBANO**

No que se refere às **mobiliário e equipamento urbano** da ARU, temos a destacar as seguintes:

A ARU apresenta um défice de mobiliário e equipamento urbano e o que apresenta não tem coerência, exemplo disso são os variados tipos de luminárias encontradas na ARU.

Alguns do equipamento e mobiliário urbano necessário para garantir condições à população, seriam bancos, papeleiras, suportes de bicicletas, bebedouros, entre outros dependendo do uso que se adote para os espaços públicos existentes.

## **REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS**

No que se refere à **rede de transportes públicos** da ARU, temos a destacar as seguintes:

As principais vias rodoviárias de acesso para a ARU e cidade de Rio Maior são o IC2, que permite fazer a ligação entre Lisboa, Leiria, Coimbra e Porto, o A 15 que permite ligação ao A1 (Rio Maior-Santarém-Lisboa/Porto) ou (Rio Maior – Caldas-da-Rainha-Torres Vedras-Lisboa, ou Rio Maior – Caldas-da-Rainha-Leiria).

Outra via de comunicação importante é a EN 114, que permite fazer a ligação a Santarém ou às Caldas-da-Rainha.

Estas vias são utilizadas pelos transportes públicos que servem (autocarros ou táxis) Rio Maior.

## ESPAÇOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

### Análise das principais problemáticas observadas no território

Verifica-se a necessidade de intervenções por forma a modernizar os espaços públicos disponíveis na ARU de Rio Maior, por forma a se mostrarem mais atrativos para os seus utilizadores.

Relativamente as equipamentos de utilização pública, constata-se que os mesmos não têm dinâmica desejada de forma a atrair pessoas à sua utilização.

Exemplo disso é:

- Praça do Comércio que apresenta uma área disponível agradável, mas tem a sua capacidade de utilização subaproveitada, necessita de novos equipamentos capazes de permitir uma utilização agradável por parte da população, só assim será possível chamar novamente as pessoas a utilizarem este espaço público com grande potencial da ARU de Rio Maior, uma vez que o mesmo tem ligação com artérias importantes da Cidade.



**Figura 40**– Foto antiga Praça Comércio



**Figura 41** – Foto atual Praça do Comércio

A Praça do Comércio encontra-se assim com uso desadequado, ou seja, existe um conflito entre a mobilidade e lazer das pessoas e a sua ocupação por veículos estacionados, condicionando de facto a sua perfeita ou melhor

utilização, exemplo disso são as fotos 15 e 16, onde mostra a diferença do antigamente e o atual, a Praça com pessoas e com vida e a Praça com automóveis sem vida.

- O Largo dos Bombeiros Voluntários, não apresenta qualquer mobiliário urbano, ajardinamento que o torne um local agradável, não permitindo a sua utilização enquanto espaço público para atividades de lazer por parte da população, necessita efetivamente de uma reconversão por a forma a potenciar o seu uso.



**Figura 42** – Largos dos Bombeiros Voluntários, sem qualquer uso e falta de equipamentos.

- O Mercado Municipal é um dos equipamentos mais bem aproveitados da ARU de Rio Maior, é um verdadeiro exemplo de reabilitação urbana, pois o espaço foi regenerado/revitalizado, mantendo o seu uso mas melhorando as suas condições de utilização, assim, foi possível dar de novo à população de Rio Maior um mercado Municipal capaz de responder às necessidades dos dias de hoje.

## **INFRA-ESTRUTURAS URBANAS**

### **Análise das principais problemáticas observadas no território**

Fazendo uma análise geral às infra-estruturas da ARU da Chamusca, consta-se que algumas já estão “fatigadas”, ou seja, necessitam de ser substituídas para melhorar o seu funcionamento, exceto para as que foram recentemente intervencionadas.

Deparamo-nos então com infra-estruturas que já têm cerca de 40 anos ou mais, onde os materiais estão fatigados e desgastados, exemplo da rede DOM, PLU e AG.

Verifica-se que em algumas zonas da ARU as **redes DOM e PLU** nem sempre são redes separativas, ainda funcionam como redes unitárias, assim o custo de exploração e de tratamento é mais elevado motivado pelo encaminhamento de águas da rede PLU para as ETAR's.

A **rede de distribuição de AG**, em algumas zonas da ARU também já tem uma utilização considerável cerca de 40 anos, nestes locais a sua distribuição ainda é efetuada por tubagens de fibrocimento, provocando algumas roturas na rede, devido à fadiga e perda de características, aumentando também os custos de exploração desta rede.

A **rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública** é desadequada, pois a sua distribuição dentro das ruas da ARU é efetuada como se constatou através cablagens suspensas em postes, fachadas ou em luminárias de fachadas, situação extremamente inestética e que é efetivamente uma invasão e utilização de propriedade alheia para estabelecer um serviço indispensável à população.

Esta situação também diminui os níveis de segurança, podendo colocar em risco os proprietários das habitações por exemplo, caso pretendam efetuar obras de conservação e restauro, devendo esta situação ser revista pela entidade gestora do serviço.

## **VIAS DE COMUNICAÇÃO E CIRCULAÇÃO**

### **Análise das principais problemáticas observadas no território**

Fazendo uma análise às características das vias de circulação deparamo-nos com os seguintes problemas.

Alguns dos arruamentos da ARU de Rio Maior apresentam de facto perfis transversais com dimensões reduzidas quer para circulação de veículos quer para a circulação pedonal, este facto carece de revisão urgente de modo a melhorar os acessos à ARU de Rio Maior.

É urgente a organização com marcação do estacionamento na via pública bem como sensibilizar a população para a utilização de espaços existentes na ARU ou na cidade para esse fim. Dá-se um exemplo de um parque de estacionamento de dois pisos que praticamente não é usado pela população residente ou não.



**Figura 43** – Parque de estacionamento



**Figura 44** – Bolsa de estacionamento desorganizado

## **REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS**

### **Análise das principais problemáticas observadas no território**

Fazendo uma análise às características da rede de transportes públicos deparamo-nos com os seguintes problemas:

A rede de transportes públicos é média, a ARU não é servida convenientemente ao nível rodoviário.

A ARU e a cidade de Rio Maior não têm qualquer serviço ferroviário.

A nível rodoviário os serviços não são os que uma cidade necessita, pois em alguns casos não existe serviço no período da tarde.

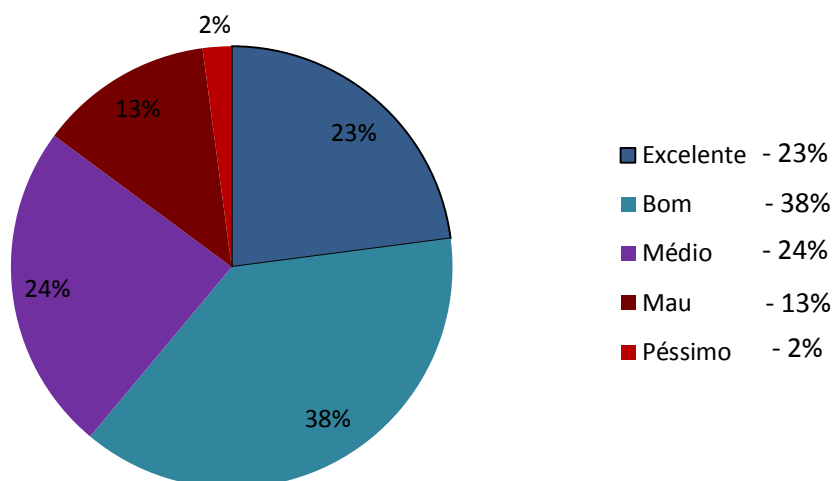
No entanto durante o período do ano letivo existe um reforço da oferta, uma vez que existe um protocolo entre a Câmara Municipal de Rio Maior e a Rodoviária do Tejo, S.A., ou seja, os autocarros disponibilizados para os alunos também podem servir a população em geral nas condições normais.

## **CONCLUSÃO**

Após a análise efetuada aos espaços públicos de utilização coletiva, zonas verdes, infra-estruturas, vias de comunicação e circulação, mobiliário e equipamento urbano, da ARU de Rio necessita de uma reabilitação e revitalização por forma garantir uma melhor qualidade de vida à população autóctone e captar novos residentes, para dinamizar a vida na ARU de Rio Maior.

### **10.2.2. Estado de Conservação dos Pavimentos**

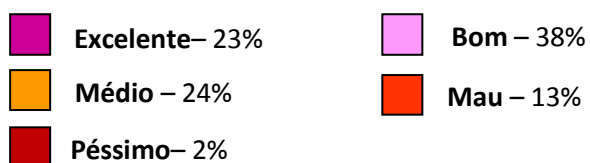
O espaço público existente na ARU, no qual se incluíram arruamentos, passeios, vias de circulação automóvel e praças, tem uma área total aproximada de **27 985,03 m<sup>2</sup>**, em que 6416,95 m<sup>2</sup> (23%) está em excelente estado de conservação, 10 674,49 m<sup>2</sup> (38%) está em bom estado de conservação, 6 734,30 m<sup>2</sup> (24%) apresenta condições razoáveis, 3 567,97 m<sup>2</sup> (13%) em mau estado de conservação e 591,32 m<sup>2</sup> (2%) em péssimo estado de conservação.



**Gráfico 22.** Estado de Conservação - Pavimentos



**Planta 3.** Planta de Estado de Conservação - Pavimentos



# 11.

## Conclusões quando ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO<sup>6</sup>

Começa a haver alguma preocupação com o espaço público, o que leva a ações visando a pedonização de alguns trechos de cidade, nos quais conflitos entre circulação automóvel e circulação pedonal leva ao encerramento pontual de vias ao trânsito automóvel<sup>7</sup>.

Nos anos 90 começa a reabilitação de fundo no espaço público, sendo progressivamente introduzidos, em Portugal, novos conceitos e experiências, que vão do fecho e pedonização de vias de trânsito automóvel à reabilitação de espaços existentes, e à construção de novos espaços públicos urbanos.

Atendendo inicialmente às novas necessidades funcionais das zonas, evoluem no final dos anos 90 para um conceito lúdico - cultural – funcional, em que são introduzidos e pensados novos conceitos e necessidades, porque as populações não se satisfazem com o simples uso de um espaço funcional disponível, mas esperam mais, que este as surpreenda, interagindo, educando, enfim as encante, proporcionando-lhes equipamentos, entretenimento, diversão, cultura – movimento – que é fator que mais caracteriza os tempos da contemporaneidade dos dias de hoje<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> In “Principais objetivos e soluções para a melhoria do espaço público”, MASCARENHAS LEMOS, Eduardo, 2010

<sup>7</sup> Assim obras como a da baixa de Coimbra e de Lisboa, zona central de Viseu, centro histórico de Guimarães, Braga, Porto (Santa Catarina), centro histórico de Viana do Castelo, Figueira da Foz, Albufeira, Armação de Pêra, etc., entre outras, são ações que se vão desenrolar, em tempo, a partir dos anos 70 até aos dias de hoje (2010).

<sup>8</sup> As experiências do espaço público no EUA dos anos 60, e da Europa nos anos 70 evoluíram nesse sentido. A escultura salta do pedestal e envolve-se com o cidadão provocando-o, orientando-o, interagindo e provocando-lhe sensações. O mobiliário público confunde-se com a escultura, a publicidade torna-se comunicação e o próprio chão que se pisa vai-se transformando de acordo com as necessidades, subindo, descendo, com piso mole, duro, pista para patins ou bicicletas, relva, areia, etc. Outras necessidades menos evidentes quando se pensa em termos de espaço público são desenvolvidas como prioridades. Estacionamento automóvel à superfície e coberto, transportes públicos, um sem número de mobiliário público de apoio, passeios rolantes, escadas mecânicas, elevadores, instalações sanitárias, quiosques, balcões de venda, cabinas telefónicas, bancos, candeeiros, sinalização, etc., são

O espaço público assume hoje um requinte, uma depuração estética e tecnológica que chama, de novo, a atenção sobre si, atraindo a publicidade e a cinematografia, passando a palco e pano de fundo para ações de propaganda, divulgação e entretenimento, enfim, ao que sempre as caracterizou.

Assim a seguir ao processo de pedonização dos centros históricos, que se desenvolveu em Portugal sobretudo a partir dos anos 80, generalizado a partir dos anos 90 do século XX, década das infraestruturas urbanas das vias e dos equipamentos públicos, seguiu-se o programa dos parques, das praças e zonas pedonais. A primeira década de 2000 ficará, em Portugal, como a década do espaço público.

No caso de Rio Maior, a resolução dos problemas existentes no espaço público, têm de ser desenvolvidos de um ponto de vista urbanístico, a partir da análise das morfologias sociais e urbanas. Na abordagem urbanística, estamos perante uma componente integradora do projeto em causa, mas com a função de explicitar um lugar público, de manifestação social e de afirmação política. A abordagem socio-urbanística da ARU integra no espaço público a noção de “não-lugares”<sup>9</sup>, pondo em causa a mera distinção entre público e privado, insinuando-se, com ambiguidade funcional e complexidade morfológica, no próprio tecido urbano.

Um aspeto relevante em Rio Maior, é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção no espaço público (em prol desta aproximação física), deve criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os urbanos e

---

objeto de tratamento estético depurado. Os espaços públicos formais são redesenhados, pavimentados, arranjados, ajardinados, para que à expectativa do utente corresponda uma imagem de Europa, à qual tanto se deseja pertencer. Os espaços das crianças, os espaços dos adultos os espaços dos idosos são pensados de acordo com as necessidades. Dedicam-se grande atenção aos equipamentos públicos e ao espaço que os cerca, sobretudo aos espaços verdes, parques e jardins urbanos, nas suas respetivas escalas de quarteirão, bairro, parte de cidade, cidade e espaço metropolitano, para os grandes acontecimentos de massas.

<sup>9</sup> A tecnologia, as infraestruturas e a função comercial determinam o contacto com lugares que supõem uma temporalidade que não é a própria do território sobre o qual se encontra localizado. São lugares de uma temporalidade e espacialidade difusas e desconectadas.

---

mesmo os de outras escalas (como a intermunicipal). Paralelamente a esta necessidade, deverá ter-se particular atenção ao facto de a sociedade se ter alterado para um modo cada vez mais individual pelo que, os espaços públicos, ao constituírem-se como espaços de sociabilização da mesma, devem garantir um reforço do laço social.

Assim, os espaços públicos a reabilitar e/ou a criar em Rio Maior deverão estar diretamente ligados, à componente de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município de Rio Maior tem prementes. Aliás, a própria população residente no interior da ARU, tem essa preocupação e sensibilidade.

O presente programa estratégico estabelece assim que o uso dos espaços públicos mais tradicionais se adaptem às novas necessidades, fazendo com que os “antigos espaços” ofereçam atualidade e se modernizem de modo a não se tornarem vazios completos. Ou seja:

**a) Espaço público para as pessoas: Acessibilidade, mobilidade, fluidez, transparência e normalização**

Como princípios definidos para a política de intervenção no espaço público da zona antiga de Rio Maior, sugere-se a eliminação de barreiras arquitetónicas e de barreiras visuais, a utilização de materiais neutros, refletivos ou transparentes, assim como a criação de novos circuitos pedonais, fazendo, sempre que possível, ligações às vias principais.

Estes princípios permitirão que partindo de um desenho de um modelo de intervenção de rua, se repita, adaptando-se em tipologias pré definidas, sem que seja necessário diferenciar, caso a caso, vias pedonais, vias de circulação automóvel, rampas, iluminação, etc., possibilitando a sua aplicação generalizada – tipo, a parte do núcleo antigo, dando-lhes unidade formal, sem os descaracterizar.

Este fato leva a que os espaços públicos intervencionados em Rio Maior, devam ser concebidos de forma a oferecer ao utilizador um ambiente agradável, com vegetação e mobiliário público adequado ao espaço e às necessidades de todos, com uma iluminação noturna eficaz que assegure um elevado nível de segurança.

#### **b) Eliminação de Barreiras Arquitetónicas**

Um princípio aplicado na política de espaço público é a eliminação de barreiras arquitetónicas na reabilitação urbana. Assim na reabilitação das zonas de circulação pedonal na ARU de Rio Maior, devem ser introduzidas, rampas, passadiços, elevadores, etc., de forma a facilitar a utilização do espaço público por deficientes e demais utilizadores.

#### **c) Criação de marcos e pontos de referência**

A perceção da vila de Rio Maior e a sua visualização tem limites. Para lá de uma certa dimensão é impossível conceber o espaço e a sua estrutura. Criam-se então ilhas na memória e percursos referenciados, física e temporalmente, por objetos arquitetónicos ou naturais, configurações, e espaços de tempo que se demora a percorrê-los. Elaboram-se mapas mentais que ajudam o indivíduo a geo-referenciar-se. Esta imagem mental demora a formar-se; necessita de referências, memórias urbanas, que permaneçam de maneira a configurar o espaço, dotando-as de capacidade de orientação, caracterizadoras do espaço e dos mapas mentais de forma a reconhecerem o território.

#### **d) Zonas verdes**

Valorizar o espaço público com elementos físicos ou arbóreos, configurando o espaço, identificando-o com um determinado lugar. No caso de Rio Maior, devido à quase ausência de elementos arbóreos, no espaço público, dever-se-á implementar pontualmente alguma vegetação.

Assim, todo o ato de planeamento em sede de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior, deve prever o diálogo entre os edifícios e o domínio público, entre o cheio e o vazio, entre o organismo edificado e os espaços que gera à sua volta, uma vez que toda a condição que reduza o uso dos espaços públicos é contrária à sua natureza.

O objetivo principal é melhorar a imagem do núcleo antigo, a sua acessibilidade e circulação, utilizando o espaço público de forma a criar identidade própria, com uma linguagem contemporânea, e manter uma imagem e identificação que os monumentos sempre ofereceram aos cidadãos, monumentalizando o conjunto de edifícios notáveis ou significativos, fatos urbanos do centro histórico, requalificando o espaço público.

Em Rio Maior, a decisão deverá resultar de uma devida programação destes espaços, com base na adequação procura/oferta que conclua, pela requalificação dos espaços públicos urbanos (de modo a que possam desempenhar, novamente, um papel de destaque na sociabilização urbana) e criação de novos espaços.

Poder-se-á também utilizar espaços que possuem capacidade de adaptação a outras finalidades e funcionalidades, reconvertendo e quando possível adaptá-los ao imprevisto, pois quanto mais versáteis mais atuais eles são e mais utilizados serão numa sociedade em mudança constante.

### 3.1. POTENCIALIDADES

**Apesar dos condicionalismos até então apresentados, a cidade de Rio Maior também tem aspetos positivos, que potenciam a utilização do espaço público de forma mais equilibrada e harmoniosa, tornando-se num espaço de grande atratividade à sua ocupação nas suas diferentes vertentes.**

A ARU de Rio Maior foi definida na sede de concelho, marcada em termos de desenvolvimento social e cultural, veja-se que na ARU encontram vestígios arqueológicos de uma Vila Romana, que tem sido foco de estudo nacional e internacional, podendo assim perceber-se melhor o desenvolvimento historial deste cidade e da sua população.

No que concerne à atividade económica o sector terciário apresenta uma tradição que deverá ser considerada de extrema importância, nomeadamente o comércio, serviços, turismo, hotelaria, restauração entre outros.



**Figura 45** – Vista área da cidade de Rio Maior.

A cidade de Rio Maior bem como a ARU primam pela proximidade relativa à Costa Oeste de Portugal, como exemplo está a cerca de 32 km (30 minutos) da Praia da Foz

do Arelho podendo-se como vias de comunicação o A15 ou a E.N.114. Esta é uma característica que deverá ser encarada como pólo de atracção de atividades e investimentos.

A cidade de Rio Maior é ainda caracterizada pela sua dinâmica imposta no desporto, veja-se o complexo desportivo que detém onde por diversas vezes é alvo de visitas da Seleção A de Futebol 11 para treinos ou jogos, bem como utilizado por parte das outras seleções nacionais de escalões mais jovens.

O Desporto na cidade de Rio Maior é vasto e rico, desde o futebol ao basquetebol, ao andebol, ao voleibol, ao atletismo à natação à ginástica entre outros.

A cidade de Rio Maior em virtude desta dinâmica conseguiu que fosse implementada a Escola Superior de Desporto de Rio Maior (ESDRM) do Instituto Politécnico de Santarém, onde são lecionadas licenciaturas e mestrados. Esta é uma atividade para a qual a ARU e cidade de Rio Maior deve estar atenta pois é naturalmente um foco de desenvolvimento pelo número elevado de jovens que estão presentes na cidade.



**Figura 46** – Vista do complexo desportivo de Rio Maior e da ESDRM.

## **12.** **Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO**

(orientações para a definição da estratégia e modelo de intervenção)

O processo de reabilitação da zona antiga de Rio Maior pressupõe o conhecimento prévio do território, a partir da análise multifuncional da área de estudo (ARU), de modo a apreender as relações de interligação e interdependência com a *urbe*.

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundaram o conhecimento das “macro-patologias” do tecido urbano e foram particularmente relevantes para as estratégias de intervenção definidas. Revelaram, desde já, as carências e desequilíbrio funcionais ao nível dos usos dos espaços (habitação, comércio, serviços, equipamentos, etc.) e dos fluxos pedonais e viários, trânsito e estacionamento.

Assim, a estratégia de reabilitação vinculará, num primeiro nível, propostas concretas e quantificadas de reequilíbrio das funções urbanas fundamentais, sustentadas no conhecimento do tecido urbano de Rio Maior e na sua compatibilização com as zonas rurais envolventes. Os espaços públicos e, por inerência, os conjuntos edificados que se definem e integram, apresentam uma hierarquia ainda pouco planeada que é parte integrante e indissociável do legado patrimonial existente.

A reabilitação dos espaços públicos terá como objetivo vincar essa hierarquia e, em alguns casos, restabelecê-la, além de melhorar as condições da sua fruição pela renovação dos pavimentos, infraestruturas, mobiliário urbano e sinalética. Os elementos de arte urbana presentes, por vezes também com carácter patrimonial, serão considerados neste contexto da reabilitação dos espaços públicos, bem como na vertente da recuperação do património edificado quando a este estiverem afetos.

Encontrados assim os parâmetros globais de reabilitação urbana, provenientes do Diagnóstico efetuado na ARU de Rio Maior e das diversas “áreas urbanas homogéneas”, bem como as suas relações com a envolvente, próxima e remota, foram estabelecidas as condições de enquadramento para estabelecer as Opções Estratégicas a desenvolver na ARU, nomeadamente as descritas no capítulo que se segue [“Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana” (conforme o artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)], onde se encontram representadas as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne à política de habitação (direcionada para o arrendamento urbano), acessibilidades, equipamentos, infraestruturas e espaço público, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a refletir os interesses públicos relevantes.

Com a permanente preocupação de envolvimento da população residente ou com atividade profissional em Rio Maior, este documento teve em consideração a necessária dinâmica participativa que a todos os envolvidos caberá promover e incentivar. Assim, este Programa Estratégico, assentando numa operação de reabilitação urbana sistemática, estabelece diversos níveis de concretização, que devem ser comunicados aos proprietários diretamente envolvidos – na fase de execução do programa - para que com eles se encontrem mecanismos de posterior intervenção célere e eficaz.

**Com o presente Programa Estratégico, e o conhecimento da realidade urbana que constitui Rio Maior, determinou-se uma focalização num conjunto de intervenções de reabilitação que ora se planeiam, cujos princípios orientadores são:**

**1º privilegiar uma escala de intervenção diferente da geralmente considerada em reabilitação (agora o conjunto edificado em detrimento do imóvel individualizado);**

**2º aplicar uma visão sistémica do objeto de reabilitação, considerando, naturalmente, a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas igualmente a dimensão cultural, ambiental e social, financeira e económica.**

Privilegiando a perceção da intervenção no seu conjunto, pela maior valorização urbana que daí resulta, permite-se um salto qualitativo importante: a transição da recuperação estrita do edificado para a revitalização funcional, dos usos, das acessibilidades, do espaço público; o passar das preocupações, legítimas e prementes, de segurança, estabilidade e salubridade, para uma visão integrada e estrategicamente pró-ativa, que reflita sensibilidades culturais e ambientais, a defesa dos residentes tradicionais e comerciantes, e incorporando fatores de correção no mercado.

### **12.1. Princípios Técnicos de Intervenção**

O património arquitetónico, seja ele de que tipo for, estará sempre sujeito a intervenções periódicas a fim de se salvaguardar a sua preservação física. Portador de uma mensagem histórica, cada objeto é único e produto de uma época, de um estilo, de uma visão social ou, muitas vezes, de uma simples necessidade prática.

Constituídos por materiais e técnicas diferentes, é em si um espelho das tradições, das possibilidades e do desenvolvimento técnico/social, servindo como simples infraestrutura ou onde uns habitaram e outros trabalharam, muitos chegaram aos nossos dias alterados, desprezados e a maioria com um futuro muito incerto.

Com este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretende-se preservar o conjunto edificado, encarando o processo em si como um processo contínuo, tendo em consideração que o mesmo chegou aos nossos dias, com um relativo grau de autenticidade, são aqueles que foram considerados como tendo sofrido intervenções coerentes, normalmente restringidas ao absolutamente necessário, executadas com

materiais e técnicas tradicionais de origem (ou compatíveis), e ainda aquelas cuja finalidade e cujo uso nunca foram alterados nem interrompidos.

### **Continuidade é, pois, um dos termos chave do presente Programa Estratégico.**

Primeiro, porque encara o ato de intervir como um travão ao longo dos anos sobre a degradação física do edificado existente na ARU de Rio Maior e, em segundo, porque gera a preservação dos conhecimentos sobre métodos e materiais, um círculo fechado onde os efeitos positivos são consideráveis e tendem a atuar como “vacina” efetiva contra destruições ou falsificações.

As atuações a realizar na intervenção no edificado inserido na ARU de Rio Maior, podem ser, entre outras, uma simples **manutenção**, uma **modernização**, uma **reabilitação** total, uma **mudança de uso**, alterações de plano, acréscimos, etc.

O “objeto” que vai sofrer uma intervenção será sempre respeitado como um testemunho e portador de uma história da qual os seus valores materiais, técnicos, arquitetónicos, artísticos ou outros, nunca devem ser separados ou ignorados.

Deste modo, na fase posterior à aprovação desta Operação de Reabilitação Urbana e, com aplicação dos Instrumentos de Execução (antes de qualquer intervenção), será sempre realizado um estudo planeado que permitirá identificar o que se pretende fazer: criação e/ou caracterização do programa funcional, levantamento detalhado do imóvel, levantamento de patologias, etc. Para que a resposta a estas questões, apareçam sempre antes da intervenção e nunca depois.

Uma fase de planeamento cuidadoso é imprescindível, previamente a qualquer intervenção prática. Esta será sempre executada por profissionais competentes e conhecedores sobre a matéria.

## 12.2. Reabilitação Integrada

O Programa Estratégico da ARU de Rio Maior, encontra-se amplamente direcionado para a viabilização e rentabilização arquitetónica, económica, social e financeira da intervenção, beneficiando da utilização dos recursos financeiros existentes ou para ele criados. Deste modo, as intervenções a realizar, passam a ser necessariamente uma atividade de gestão integrada e sustentada.

Com base nestes pressupostos, pretende-se apostar na intervenção neste núcleo urbano, não somente como uma recuperação física, mas como uma reabilitação integrada, que consiste na preservação da linguagem arquitetónica do objeto em estudo, criando condições de habitabilidade adaptadas às necessidades da população atualmente residente.

Isto porque a terapêutica ideal a aplicar neste caso, não se irá centrar apenas no edificado em si, mas também na sua ambiência, isto porque ao se intervir, automaticamente dever-se-á ter em atenção o contexto em que está inserido. Se admitirmos que **o ser implica conhecer**, seremos obrigados a aceitar que **a razão do ser é relativa ao meio**, que socialmente se transforma em cultura. **Foi assim indispensável desenvolver o Programa Estratégico, potenciando as capacidades individuais e coletivas do cidadão residente.**

Mais que um instrumento, este Programa Estratégico é sem dúvida um mecanismo inovador para que venha – com o seu poder legal - defender os homens e os territórios onde vivemos. Se a reabilitação é muito mais uma cultura que um conjunto de projetos, também a base de toda e qualquer inovação se encontra necessariamente na identificação e escolha dos valores e dos princípios que servirão de referência a este ato de intervir. Todas as inovações começam e terminam pelo Homem e com o Homem. Elas não estão nas tecnologias mas sim na maneira como nós as utilizamos e as pomos ao serviço das pessoas.

### 12.3. Reabilitação Sustentada

No sentido de intervir com bom senso e de forma equilibrada e sustentada, pretende-se valorizar e favorecer:

- Os "recursos dos edifícios";
- Os "recursos do núcleo urbano";
- Os "recursos de identidade local".

Esta sustentabilidade favorecerá a relação do construído com a paisagem:

- Baseando-se em fatores dinâmicos de competitividade;
- Valorizando as potencialidades específicas dos imóveis e da sua localização;
- Promovendo a qualidade ambiental;
- Promovendo a conservação e valorização do edificado arquitetónico.

As ações sustentáveis constituem uma decisiva alavanca para a atuação deste Programa Estratégico, assumindo-as como um produto que **privilegia a qualidade em detrimento da quantidade**, sujeitando a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção procurando implementar formas de **gestão pró-ativa**, para além da clássica gestão reactiva.

**Acima de tudo o Programa Estratégico pretende implementar neste território “esquecido” a: Promoção e Valorização.**

Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, **a criação de uma Bolsa de Arrendamento**, que mais à frente se explica, através de uma ampla divulgação das medidas de incentivo que suportam tal apelo.

É com esta perceção de emergência de inovações, que o Município de Rio Maior, através da LT – SRU, E.M, pretende ir mais além, ampliando o conceito de **Programa Estratégico** e criando um **Programa Estratégico Integrado e Sustentado para a ARU de Rio Maior.**

## **ARU DE RIO MAIOR | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO -MUNICÍPIO DE RIO MAIOR**

(de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## **13.** ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE RIO MAIOR

O desafio que se coloca a Rio Maior é, em traços gerais, o de criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, seja numa área com características eminentemente rurais, zelando sempre pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que supram as expectativas de um modelo de vida ativo e com qualidade.

É vital promover a revisão do Plano Diretor Municipal de Rio Maior, apostando na qualificação das áreas urbanas, na densificação e colmatação das áreas centrais dos aglomerados urbanos em geral e numa ocupação menos densa em áreas de expansão de níveis mais baixos da hierarquia dos aglomerados.

### **13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Rio Maior e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**

É neste contexto que se enquadra a proposta de criação de uma Bolsa de Arrendamento Urbano no interior da ARU de Rio Maior, introduzindo uma dinâmica importante de captação de população com o perfil necessário para a mudança que se pretende operar, atraída pela combinação de dois dos principais vetores explicativos da qualidade de vida: a atratividade induzida por um território que oferece a perceção de que o estilo de vida urbano interage facilmente com o meio natural envolvente, e a atratividade induzida por um território com forte vocação laboral e disponibilidade de postos de trabalho.

A idade, a estrutura familiar, o nível de instrução e o poder de compra influenciam decisivamente o tipo de procura, o tipo de habitação a promover e o dimensionamento e programação de equipamentos.

**A existência de um ambiente descongestionado, a possibilidade de oferta de zonas comerciais de proximidade, a existência de espaços de circulação funcionais e de espaços públicos agradáveis, os níveis de dotação e as valências disponibilizadas em termos de equipamentos de utilização coletiva, são fatores que pesam na decisão de fixar residência.**

**Facilmente se percebe o ciclo virtuoso que se estabelece quando um território oferece um mercado de trabalho com opções de emprego e um modelo residencial atrativo (Bolsa de Arrendamento prevista para a ARU). Trabalhar e residir num território com estas características introduz padrões de densidade e massa crítica que conferem consistência acrescida às dimensões explicativas da qualidade de vida percebida, nomeadamente pela justificação que oferecem à abertura de novos espaços comerciais, de serviços e de lazer, eles próprios fortemente conotados com os vetores de modernidade e urbanidade exigidos pelos conceitos modernos de vivência.**

## **ARU DE RIO MAIOR | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

(de acordo com a alínea a) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## 14.

### DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

As necessidades de renovação e revitalização na zona antiga de Rio Maior, colocaram-se com mais insistência no último quartel do século XX, principalmente devido ao declínio da atividade agrícola na região da lezíria. Apesar de no contexto europeu as experiências de intervenção em zonas degradadas ou em degradação e as “políticas” que as suportam serem inúmeras e diferenciadas, desenvolve-se hoje um largo consenso sobre alguns dos princípios orientadores dessas políticas.

Programas como o *Neighbourhood Renewal Strategy*, em Inglaterra, nascem da tradição do compromisso social do Estado junto das populações desfavorecidas das grandes cidades, e remontam aos movimentos reformistas urbanos do início do século XX, passando posteriormente pela racionalização das medidas de ajuda à regeneração (*Single Regeneration Budget Programme*, 1994), até à fase atual, quando em 1997, a chegada ao poder do *New Labour* levou à criação de uma unidade dedicada à exclusão social (*Social Exclusion Unit*) que procura dinamizar a reflexão estratégica sobre a revitalização nos bairros urbanos mais desfavorecidos.

Nesse cenário, a política urbana e territorial passou frequentemente a discutir-se como negociada e negociável entre o sector público e os agentes privados, entre a procura de uma economia global e as exigências do território local. As instâncias públicas adotaram um papel de subsidiariedade com facilidades fiscais ou flexibilidade no planeamento, até à eventual participação ativa no comércio especulativo do solo, afetando, inclusive, as propriedades públicas.

**A economia internacional evoluiu para um modelo de *economia global*, onde as cidades e as regiões urbanas foram fortemente influenciadas e, o caso de Rio Maior não fugiu a esta tendência, tendo sofrido repercussões ao nível das:**

- **mutações económicas:** emergência de novas formas de relação com o trabalho e precarização dos percursos individuais, desconexão entre o económico e os territórios, predominância de um regime internacional com hegemonia do capital financeiro, mobilidade de capitais e desconexão progressiva entre território de produção de riqueza e território do consumo;
- **mutações sociais:** fragilização e fragmentação da família, aumento das desigualdades de mercado, diversificação crescente das trajetórias individuais, envelhecimento da população, aumento das mobilidades populacionais.

Do ponto de vista dos processos, as políticas territoriais no Concelho de Rio Maior não ficaram à margem da tendência generalizada do **aumento da competitividade, da procura da inovação e da mercantilização dos valores fundiários e imobiliários, refletindo-se em fatores como:**

- 1) o desenvolvimento da **planificação estratégica, enquanto articulação entre agentes públicos e privados e a multiplicação das parcerias e equipas de gestão como meio de agilizar e flexibilizar a gestão das questões territoriais;**
- 2) o desenvolvimento de **políticas de marketing e promoção territorial aumentando a competitividade entre cidades no conceito de um mercado global.**

Pela emergência imposta pelo mercado globalizado, a pretensão de criar esta Área de Reabilitação Urbana, surge da necessidade urgente de valorizar a acessibilidade e o simbolismo das áreas conhecidas como tradicionais ou históricas, contrariando as descontinuidades e os limites internos ao crescimento e à expansão económica,

acompanhando a consolidação do desenvolvimento sustentável, dos movimentos comunitários e ambientalistas.

O que no fundo se pretende definir é uma revitalização no contexto do planeamento estratégico para a cidade de Rio Maior, como forma de contrariar o *urban decline*, processo que tem vindo a aumentar a deterioração e o declínio do seu centro tradicional. **A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da zona antiga de Rio Maior, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

#### **14.1. REABILITAÇÃO da zona antiga de Rio Maior**

A renovação implica um tratamento do tecido edificado e, por consequência, do tecido social e económico. A reabilitação não representa a destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, ou seja, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana.

Trata-se de readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial no qual se fazem duas intervenções complementares:

- **no edificado** (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a dos outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos. Além disso, a reabilitação urbana não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o restauro estrito de outros, a construção de novos, etc., do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos;

- **na paisagem urbana** (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.

**Será dado especial cuidado ao processo de reabilitação, com a adoção de metodologias rigorosas, equipas preparadas, parcerias eficientes e participação alargada.** Este processo pode facilitar algumas etapas complexas da reabilitação, como o realojamento provisório das populações residentes e a celebração de acordos com os proprietários.

**Preocupações com o património histórico-arquitetónico e com a manutenção da população da zona antiga de Rio Maior comandará sempre a forma de intervenção urbanística neste local.**

Quando uma determinada intervenção ocorrer, optar-se-á pela lógica de reabilitar o que existe, evitando a todo o custo que a operação de reabilitação física acarrete processos de expulsão dos habitantes atuais e a sua substituição por outros provenientes de outras camadas sociais. *“A reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e pela coletividade”*.<sup>10</sup>

**O processo de reabilitar o “ambiente construído”, será sempre assumido como um objetivo de atuação rápida, eficaz, integrada e sustentável, guiado, nas suas linhas gerais, pela estratégia que tem vindo a ser defendida na Comissão Europeia.**

---

<sup>10</sup> Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

Já em **1998** a Comissão Europeia adotou a Comunicação “Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Ação”, onde aponta a reabilitação das áreas urbanas degradadas e a melhoria da qualidade do ambiente construído como objetivos a atingir pela União Europeia. Este documento sublinha a necessidade das ações de reabilitação urbana serem realizadas de forma integrada e de se tornarem numa componente essencial das políticas locais de planeamento. Em **2001**, a Resolução do Conselho da União Europeia “Sobre a qualidade arquitetónica em ambientes rurais e urbanos” dá indicações no sentido de que a dimensão cultural e a qualidade do tratamento físico do espaço sejam tidas em conta nas políticas europeias de coesão, e sublinha a importância de defender o elemento cultural e patrimonial.

Na comunicação da CE “Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: Um quadro de ação”, o desenvolvimento cultural e o património são apontados como fatores cruciais para a vitalidade das cidades e para o seu **desempenho económico**.

**A reabilitação da zona antiga de Rio Maior é assumida pelo Município como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo, na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública – equipamentos e infraestruturas.**

De igual modo será vital desenvolver esforços no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído.

A revitalização da imagem da zona antiga de Rio Maior, é um facto fundamental para o reforço dos laços de identidade da população e para a coesão social. Com o presente Programa Estratégico, a **reabilitação integrada desse tecido tradicional / histórico** emergirá como uma via privilegiada para atingir estes objetivos, agindo-se de forma concertada sob os aspetos físicos, culturais, sociais e funcionais do tecido urbano, recorrendo a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

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

Para uma política de desenvolvimento sustentável, que assegure o bem-estar da população da zona antiga de Rio Maior a longo prazo, e defenda o património que deixamos às gerações futuras, a reabilitação do núcleo urbano tradicional assume uma grande importância. **O património edificado é, em si próprio, um recurso finito e insubstituível e a sua destruição é um dano irreversível.**

Por outro lado, **a crescente perda de solos em favor da urbanização nova justificou a necessidade de uma abordagem sistemática à proteção e racionalização do uso dos solos, sendo a reabilitação do tecido já construído e consolidado uma alternativa à ocupação humana extensiva e ao consumo desnecessário de recursos não renováveis.**

## **14.2. RENOVAÇÃO da zona antiga de Rio Maior**

O conceito da **renovação urbana** é marcado pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana.

A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala, de transformação integral. Implica, por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas:

- **dimensão morfológica** (forma da cidade e da paisagem);
- **dimensão funcional** (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas);
- **dimensão social** (esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes).

Estas operações têm um carácter zonal destacado e tornam-se geralmente “**áreas de renovação**” ou “**sectores de renovação**”, como a *City Londrina* nos anos 80, a renovação de Berlim reunificada no início dos anos 90 ou a frente marítima de Barcelona desde os anos 80 e ainda a decorrer.

Obviamente a adoção deste conceito para a zona antiga de Rio Maior será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

### **14.3. REQUALIFICAÇÃO da zona antiga de Rio Maior**

A vontade na criação da ARU da zona antiga de Rio Maior decorre, em grande parte, da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a (re)organização de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade desta zona da cidade de Rio Maior (sendo frequentemente apelidada de “política de centralidade urbana”).

A criação da ARU e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos

relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

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

#### **14.4. REVITALIZAÇÃO URBANA da zona antiga de Rio Maior**

O conceito de “revitalização” é abrangente e engloba todos os outros anteriormente descritos, e consiste em “dar nova vida” ou trazer “de novo a vida” a uma zona do território inanimado há muito.

Esta é uma faceta inovadora no nosso País e será integrada no processo estratégico assumido pelo Município de Rio Maior. Tal consiste:

- na atração de esforços de todo o tipo – económicos, institucionais e sociais – quando se vai iniciar uma operação de revitalização;
- na comunicação de todos os progressos da operação de revitalização urbana e criação de consensos em torno da sua evolução futura, que é uma condição *sine qua non* de todo o processo de revitalização – é tão importante concretizar objetivos, como dar-lhes visibilidade na coletividade e fazer a coletividade participar deles.

As políticas de promoção urbana estarão sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização da zona antiga de Rio Maior e cobrirão

atuações como o *fund-raising*, o marketing, e o novo *branding* urbano e territorial. Face à implementação de muitos programas desenvolvidos nas últimas décadas, centrados na promoção dos centros históricos e áreas com uma herança turístico-cultural, as experiências mais interessantes giraram em torno de uma carta de apresentação que sintetiza os objetivos, associados a uma REVITALIZAÇÃO.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessa neste documento delimitar o “pacote das ideias” para a intervenção (cfr. capítulo “Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana”), ou os principais consensos sobre os conceitos aparentados, o que nos permite, por um lado, distanciarmo-nos deles e, por outro lado, redefinir o nosso próprio posicionamento. Sendo mais sucintos, todos os conceitos atrás apresentados e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, irão integrar-se numa intervenção mais vasta de REVITALIZAÇÃO URBANA.

É neste contexto conceptual, de diferentes modelos de intervenção (raramente indissociáveis na intervenção face a um território), que se centra a necessidade de criar uma Operação de Reabilitação Sistemática para a ARU de Rio Maior.

A palavra de ordem será sempre **INTEGRAR**:

- **dimensões de intervenção;**
- **funções urbanas;**
- **habitantes;**
- **novas funcionalidades;**
- **parceiros e recursos.**

Nesse contexto, a revitalização da zona antiga de Rio Maior assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa e sinérgica.

A presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, traduz-se numa intervenção de médio e longo prazo, de padrão eminentemente relacional, assumindo e promovendo os vínculos entre o território, atividades e pessoas.

Esta intervenção dar-se-á a 3 níveis diferenciados, em interdependência na estratégia da intervenção, na sua implementação, financiamento e modelo de gestão, considerando:

1. o desempenho económico e financeiro (*economic viability*);
2. a sustentabilidade física e ambiental (*environmental responsibility*); e
3. a coesão social e cultural (*social and cultural equity*).



Fonte: DomusReHabita, Lda. – Modelo de Governação Urbana

A revitalização urbana obriga a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições sócio-económicas ou no quadro de vida de um determinado território, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. **A sua atuação não é rígida, mas**

**adapta-se à realidade do território** nas quais vai intervir, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Conforme se demonstrará *infra*, a consideração para a ARU de Rio Maior, ficará sujeita a uma revitalização urbana, o qual irá ainda integrar duas dimensões fundamentais:

1. a lógica do **lugar**;  
e
2. a sua **inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial**, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica.

A **lógica do lugar** sublinhará as intervenções enquanto atuação de proximidade, reforçando a mobilização e a participação dos diferentes atores deste espaço fisicamente delimitado, numa lógica de ação concertada.

A **lógica sistémica** privilegiará a cooperação entre diferentes escalas e territórios, ou seja, a área envolvente, a cidade, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos indutores na sua área de influência (para perceber tanto os resultados no lugar, como o impacto da intervenção na cidade).

O processo de revitalização desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada. Baseia-se fortemente em *opportunity projects*, na colaboração privado/público e na relação com a comunidade. **O programa estratégico desta operação intervirá sempre a montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável.**

Enquanto processo de criar “nova vida” ou trazer “de novo” dinâmicas perdidas, desenvolve uma perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado. **Mas, antes de mais, trata-se de um conceito complexo, e as estratégias, as metodologias e os instrumentos de revitalização podem abranger muitas vertentes, desenvolvidas por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano.**

**A leitura das diferentes definições do conceito, partindo de autores e experiências de intervenção urbana, permite-nos extrair alguns critérios de diferenciação, aos quais a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Rio Maior pretende dar resposta.**

Assim, entre as estratégias escolhidas, encontramos:

1. Em primeiro lugar, que a revitalização pressupõe uma abordagem negativa (**reativa**), colocando em evidência as situações e/ou os fatores de desvitalização, mas é sobretudo uma abordagem positiva (**pró-ativa**), tendo em consideração os fatores potenciadores de novos dinamismos;
2. Em segundo lugar, os entendimentos da revitalização enfatizam, quer um maior **enfoque** nos indivíduos e no enquadramento social e cultural, quer nas dimensões físicas do edificado quer das formas urbanas;
3. Em terceiro lugar, emerge a distinção entre as **definições mais descritivas e funcionais** que recenciam aquilo que está contido no conceito (valores urbanos, defesa de certas formas de edificado e organização urbana, objetivos estratégicos; etc.) e as **definições mais processuais que enfatizam as dimensões ativas** das formas dessa intervenção.

**A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da revitalização integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, podendo organizar-se a literatura existente em torno de três posições distintas:**

- 1º** Considerar a revitalização social, enquanto dimensão contida noutras noções, nomeadamente na de planeamento urbano;
- 2º** Considerar a revitalização como conceito-âncora que alberga outras noções;
- 3º** Defender a natureza distinta das problemáticas sem que isso implique a recusa de eventuais relações substantivas entre os fenómenos que elas recobrem.



## **ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

(de acordo com a alínea d) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



# 15.

## PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) consagrado no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, veio sistematizar e organizar o quadro legal da reabilitação urbana, componente reconhecidamente indispensável da política de cidades.

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das cidades no ordenamento do território e a sua importância no urbanismo, levaram a que a Câmara Municipal de Rio Maior tenha decidido conceber o presente Programa Estratégico.

A Câmara Municipal de Rio Maior dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Este Programa Estratégico, define assim, alguns projetos estruturantes, que pretendem servir de âncora ao processo de reabilitação na ARU de Rio Maior. São os seguintes:

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa privada);
2. Reabilitação do Edifício da Antiga Fábrica da Moagem;
3. Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura;
4. Reabilitação do edifício da antiga Biblioteca/Escola Comercial;
5. Requalificação da Praça do Comércio;

6. Requalificação da Zona Ribeirinha;
7. Requalificação da Fonte de 1931;
8. Reabilitação do antigo Salão dos Bombeiros;
9. Requalificação do Edifício do Cinema Casimiros;
9. Requalificação das travessas entre as R, Serpa Pinto e a R. João de Deus;
11. Requalificação da Travessa de Runa;
12. Requalificação das Estações da Via Sacra;
13. Reabilitação do Imóvel em ruína no gaveto R. D. Afonso Henriques/Rampa dos Bombeiros;
14. Requalificação do Edifício da antiga Tipografia;
15. Reabilitação do Terreno/Imóvel entre a antiga Escola Comercial e o antigo Quartel dos Bombeiros;
16. Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente;
17. Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga *VILLA ROMANA*

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO**



## **15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO**

### **15.1.2. por iniciativa Pública e Privada**

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a zona antiga de Rio Maior, assenta no pressuposto do desenvolvimento de um processo de decisão pública ativa a nível autárquico. Sendo o território tendencialmente alvo de ocupação física, construído, habitado e transformado por diferentes agentes, tal pressupõe que estes sejam identificados e que sejam apreendidos os respetivos interesses e disponibilidades participativas, para então procurar um modelo de mobilização de recursos, minimização de conflitos, valorização e sustentabilidade da cidadania.

Face à sua proximidade, são as entidades públicas autárquicas que estão em melhor posição para planear, desenvolver, explicar e implementar a estratégia de revitalização do edificado e desenvolvimento urbano.

Neste quadro, serão erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e procedimentalizados todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam o mercado imobiliário urbano e da procedimentalização da decisão administrativa pública, eliminando-se as falhas administrativas que a afetam, será possível executar as restantes políticas sectoriais de desenvolvimento, em particular a política de habitação, arrendamento, assistência social, promoção turística e cultural entre outras.

De facto, não se pode esquecer o fundamento da revitalização: a promoção da fixação de habitantes a preços regulados, a recuperação dos modos de vida tradicionais e o desenvolvimento e promoção dos níveis de qualidade de vida dos seus cidadãos.

Neste âmbito, o conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, de modo a procedimentalizar-se o processo de decisão em termos qualitativos, o que permitirá decisões céleres e fundamentadas. Por outro lado, este modelo integrado irá quantificar os custos que a própria cidade sustenta devido aos fluxos de população em causa.

Face a estas especificidades o Município de Rio Maior pretende, através deste Programa Estratégico, elevar do grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infraestruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e conseqüente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação exata do espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.

**Nesta ótica, as opções estratégicas para a ARU de Rio Maior têm uma dimensão:**

**i) orientadora**

(delimitação de objetivos a atingir e de um modelo espacial de referência);

**ii) estratégica**

(distinguindo o essencial do secundário, identificando os agentes a envolver, perspetivando meios e políticas);

**iii) reguladora**

(funcionando como regulamento administrativo e de gestão);

**iv) operativa**

(mobilizando meios jurídicos, técnicos e financeiros para a sua própria execução).

Estes objetivos deverão ser entendidos como parte integrante de um todo: o processo de revitalização urbana, inserido no modelo de política global de ordenamento e gestão urbana geral, a definir em sede de execução do Plano Diretor Municipal aplicável ao concelho de Rio Maior, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Rio Maior ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu núcleo antigo se transforme numa ruína.

**Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, procedendo igualmente ao fomento e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado.**

De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, é opção estratégica a **Criação de uma Bolsa de Arrendamento dentro da ARU**, que é, nos termos das melhores práticas internacionais, a melhor garantia da estabilização dos preços do lado da oferta.

Esta opção é alvo de uma orientação estratégica global por parte da Câmara Municipal de Rio Maior.

Nestes termos, o município (em articulação com os proprietários) irá desenhar modelos de ordenamento enquadrantes da nova realidade urbana - como facto de desenvolvimento e de criação de valor económico - identificando as intervenções necessárias, explicitando os meios disponíveis e informando os agentes a mobilizar das políticas a adotar, com especial realce para a política de reabilitação do edificado urbano e a revitalização da atividade económica nesta área tradicional.

As orientações de gestão serão extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência económica global.

**A criação de uma bolsa de arrendamento na ARU da zona antiga de Rio Maior, decorre diretamente das orientações legislativas previstas no regime da reabilitação urbana e integra a política de desenvolvimento urbano defendida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).**

## **Quais os cenários compatíveis?**

...o ponto seguinte dá a resposta...

## 15.2. Porquê a necessidade de criar uma Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados como estratégia transversal a todos os Municípios que integram a LT- SRU, E.M.?

### 15.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias<sup>11</sup>

Em 2011, vivem em Portugal 10,56 milhões de pessoas organizadas em 3,65 milhões de agregados. O parque residencial é de 5,8 milhões de habitações das quais 68,2% são ocupadas como residências habituais e as restantes 18,3% correspondem a segundas residências ou estão desocupadas.

Mais de 73,5% dos agregados familiares vivem em habitações próprias, 19,7% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da ARU de Rio Maior a relação de valores vai contra esta tendência Nacional, sendo 84% habitações próprias e 16% arrendadas.**

Com efeito, o capital económico detido por cada família determina a sua capacidade de acesso à habitação, e a qualquer regime de posse da habitação, facto que mostra claras diferenças, quer entre os rendimentos das famílias, quer em relação às famílias portuguesas e à média europeia.

Em termos globais, o peso do acesso à propriedade da casa é mais elevado em Portugal do que nas médias europeias mas o acesso em arrendamento privado é semelhante às médias europeias, com uma diferença substantiva no acesso ao arrendamento social, que é cerca de metade das médias europeias. **Em geral, a percentagem de famílias com encargos de amortização ou de arrendamento da habitação em Portugal parece ser bem menor do que no contexto europeu: no país,**

<sup>11</sup> In Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE | IRIC | A.MATEUS E ASSOCIADOS

**apenas 40% das famílias têm de pagar custos de compra ou de arrendamento enquanto que a média europeia é de 60%.**

**Numa população como a da zona antiga de Rio Maior, com menores rendimentos, seria natural a procura de habitações em regime de arrendamento que permitissem taxas de despesa em habitação menores do que no acesso à propriedade.**

A questão que se coloca em Portugal é menos a da acessibilidade das rendas, do que a acessibilidade quantitativa de disponibilidade do alojamento em arrendamento. De facto, no contexto europeu, o número de alojamentos em regime de arrendamento é bem superior ao número disponibilizado em Portugal. Inversamente, as condições qualitativas de acesso (valor da renda) considerando as populações pobres e uma capacidade de gasto não superior a 33% do rendimento do agregado familiar – são melhores em Portugal onde os arrendamentos estão acessíveis para 78,2% das famílias e apenas para 39,1% das famílias pobres europeias.

Mas é preciso considerar que essa acessibilidade se faz à custa do mercado privado pois no mercado público, a situação inverte-se: o acesso à habitação em arrendamento regulado e acessível existe para 26,8% dos agregados pobres e para 54,7% dos agregados pobres europeus. Ao contrário do que acontece na Europa, onde o arrendamento no parque público é o tipo de acesso mais fácil para populações pobres, em Portugal é o sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento enquanto que a oferta pública é metade da oferta pública europeia.

Esta constatação demonstra bem o que o congelamento das rendas durante largos anos provocou na oferta de arrendamento habitacional no nosso País.

## 15.2.2. Análise a partir do preço da oferta<sup>12</sup>:

### Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU de Rio Maior, que privilegie os grupos com menores rendimentos implica, necessariamente, a definição de um limiar de acessibilidade ao mercado de habitação, que traduza o rendimento abaixo do qual as famílias não conseguem aceder ao mercado privado.

O cálculo da acessibilidade à habitação pode ser efetuado de diversas formas, envolvendo normalmente um conjunto de variáveis – preços mínimos de aquisição ou de arrendamento, rendimentos das famílias, número de fogos disponíveis no mercado, número de agregados familiares – que, inexplicavelmente, os sistemas estatísticos nacionais não acompanham de forma regular.

Num mercado de concorrência perfeita, em que os custos associados à compra/venda de imóveis e à mudança de habitação são negligenciáveis, o preço da habitação seria relativamente constante no território e faria sentido calcular um limiar de acessibilidade médio para o país.

Contudo, a análise da variação dos preços da habitação no território nacional revela, como seria de esperar, que esta hipótese está longe de ser verdadeira: as diferenças de preços nas diversas regiões são de tal modo significativas (por exemplo, o preço por m<sup>2</sup> na região na Grande Lisboa é cerca de o dobro do praticado na região da Lezíria do Tejo), que se justifica encontrar limiares regionais e municipais.

**Assim, é opção estratégica do Município de Rio Maior, através da sua participação na empresa intermunicipal LT-SRU, E.M., a criação de uma bolsa de arrendamento**

---

<sup>12</sup> Baseado no Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE|IRIC|A.MATEUS E ASSOCIADOS

**urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:**

**1 – Intervenção intermunicipal**

- a) Compatibilização com os princípios estruturadores do QREN;
- b) Contiguidade territorial geradora de dinâmicas “em cadeia” – impactos intermunicipais das carências;
- c) Otimização e articulação de competências técnicas;
- d) “Economia de escala”.

**2 – Incentivo à mobilidade**

- a) Espacial intra e inter municipal;
- b) Entre diferentes tipos de promoção habitacional;
- c) Intra-parque público.

**3 – Aumento do controlo das despesas públicas/otimização dos recursos existentes**

- a) Património edificado: fogos ocupados subdimensionados ou desajustados (sobretudo do parque público) + fogos vagos;
- b) Agilização dos mecanismos de controlo dos direitos de “subsidição”;
- c) Possibilidade de criação de fundos de investimento imobiliário.

**4 - Articulação/concertação com outras políticas públicas – identificação clara dos pontos de intersecção de modo a evitar propostas demasiado generalistas e abstratas**

- a) Segurança social: harmonização dos critérios de providência/subsidiariedade social coordenação dos apoios para evitar sobreposições (em articulação com o princípio 3);
- b) Política de Solos / ordenamento e gestão integrada e sustentada do território e cidades (em articulação com os princípios 1 e 2);
- c) Justiça (reabilitação e arrendamento);
- d) Emprego (em articulação com o princípio 2);
- e) Fiscal: implementação de instrumentos de opções estratégicas de discriminação positiva ou negativa (parte integrante da constituição de uma ARU).

É neste contexto que, o Município de Rio Maior através da Entidade Gestora da ARU (LT-SRU, E.M.), no âmbito da implementação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, respeitando a opção estratégica transversal a todos os municípios que integram a LT-SRU, propõe a criação de uma bolsa de arrendamento urbano, utilizando imóveis desocupados/devolutos de propriedade pública e privada (no caso de Rio Maior, apenas privada) promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano.

**Neste contexto, a implementação desta estratégia de base do presente programa, poderá passar por 2 MODELOS:**

**MODELO 1**

Constituição de uma Sociedade de Investimento Imobiliário – Arrendamento Urbano

Para a execução das operações de reabilitação urbana, propõe-se a constituição de um fundo de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial e incluir nos mesmos a bolsa de arrendamento. A subscrição de unidades de participação nessas sociedades pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.

Para tal, o valor dos prédios ou frações é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.

Neste pressuposto já se encontram identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, **59 edifícios** (desocupados e/ou devolutos), cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento Urbano e serem disponibilizados por uma Sociedade de Investimento Imobiliário a constituir para este fim, na qual poderá ter a participação da entidade gestora da ARU de Rio Maior (LT SRU, E.M).

A qualquer momento poderão ser integrados outros, caso os proprietários demonstrem interesse em participar nesta Bolsa de Arrendamento.

## **MODELO 2**

### **Mecanismo de Investimento Coletivo destinado a Arrendamento Urbano**

Serão criados pela LT SRU - enquanto entidade gestora da ARU de Rio Maior - mecanismos de investimento coletivo aos quais os proprietários interessados poderão recorrer, de modo a verem reabilitados os seus imóveis, cuja finalidade será sempre o arrendamento urbano.

Estes mecanismos poderão vir a ser suportados por verbas provenientes do Banco Europeu de Investimento e geridas pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Poderão ser desenvolvidos mecanismos que permitam a colocação de imóveis privados, tendo em vista a aquisição de escala para as operações. Esta colocação poderá ser efetuada por diversas vias, consoante seja a solução adotada para o financiamento:

- caso exista a possibilidade de financiamento direto de imóveis privados, o município ou a entidade gestora poderão organizar o sistema coletivo tendo em vista a otimização das condições do empréstimo e a redução dos custos da intervenção.
- caso o financiamento beneficie unicamente imóveis públicos, ponderar-se-ão:
  - i) mecanismos voluntários de cedência dos imóveis ao município, que acarretará as funções de gestão da operação, com partilha dos resultados com o privado parceiro da operação;
  - ii) mecanismos mistos de financiamento em que o IHRU financia imóveis públicos e a banca privada financia os imóveis privados. O facto de existir uma carteira composta de financiamento minimizará o risco, reduzindo os custos de financiamento.

Assim, propõem-se **2 cenários**, onde se demonstram valores estimados de intervenção e de rentabilidade de imóveis reabilitados para arrendamento, cuja implementação é compatível com os 2 modelos mencionados anteriormente:

### Cenário 1

**Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada**  
(identificados durante o levantamento da ARU)

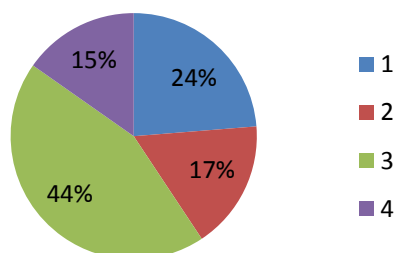
Inseridos no interior da Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, foram identificados **59 edifícios PRIVADOS**, que se encontram desocupados ou devolutos e que, pelas suas características físicas, são passíveis de afetar a uma bolsa de arrendamento urbano.

A área bruta de construção disponível – a reabilitar – é de **11 971,41 m<sup>2</sup>**, sendo o mecanismo mais fiável e sustentável para a sua reabilitação, passar pela intervenção de um Fundo de Investimento Imobiliário, salvaguardando-se o facto de os proprietários que participarem no mesmo com a entrada do seu imóvel como participação no mesmo são, obrigatoriamente, colocados em arrendamento.

Caso os proprietários pretendam reaver a posse dos seu imóveis, poderão fazê-lo, desde que, seja liquidado o valor gasto pelo Fundo na sua reabilitação, caso não tenha já sido liquidado através da cobrança das rendas.

Considerando o estado de conservação inicial dos imóveis (já identificados no interior da ARU) e tendo-lhes sido atribuído o respetivo Nível de Intervenção, constatamos:

Nível de Intervenção	n.º de Edifícios
Nível 1	14
Nível 2	10
Nível 3	26
Nível 4	9



**Gráfico 23.** Níveis de Intervenção por edifício desocupado e/ou devoluto a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **59 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afetar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

n.º de Edifícios	Tipologia	n.º de fogos	n.º de habitantes (valor aproximado)
<b>17</b>	T0	24	24
	T1	20	40
	T2	52	208
	T3	38	228
	T4	12	96
	<b>TOTAL</b>		<b>146</b>

**Quadro 12.** Características dos edifícios a afetar à bolsa de arrendamento

Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **596 novos habitantes** na ARU de Rio Maior.

## **Cenário 2**

### **Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora**

(com a possibilidade de serem adquiridos pela Entidade Gestora ou Fundo de Investimento, para reabilitar e colocar em arrendamento)

Constatou-se que o elevado preço do solo é o principal fator que está a impedir e inviabilizar as operações de reabilitação urbana de prédios degradados e em estado de ruína e abandono, onde existe uma forte procura interessada em investir na compra e recuperação desses edifícios. A falta de fluidez do mercado deve-se seguramente aos valores exorbitantes que os proprietários pedem, num quadro de desinformação e de falta de referências demonstradoras da lógica que assiste à composição dos preços do imobiliário.

Tendo como “alvo” os **59 imóveis** desocupados já identificados anteriormente no cenário 1, pode a Entidade Gestora ou o Fundo de Investimento, adquirir os mesmos - recorrendo aos fundos disponíveis no IHRU para este fim e por via do Banco Europeu de Investimento – para os reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos regulados.

Para a escolha dos **59 imóveis** - em ambos os cenários - isolaram-se as situações em que a área disponível difere entre os 50 m<sup>2</sup> e os 500 m<sup>2</sup> e com níveis de intervenção entre o 3 e 4, cujos valores de intervenção por m<sup>2</sup> variam entre 150,00€ e 350,00€. Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **596 novos habitantes** na ARU de Rio Maior por via do arrendamento dos fogos a disponibilizar.

Assim, e considerando os níveis de intervenção dos referidos imóveis, o valor referência para a aquisição dos mesmos deverá ter em consideração a desvalorização proveniente do custo das obras necessárias à sua reabilitação.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA FABRICA DA MOAGEM**



## 16. Reabilitação do Edifício da moagem e requalificação da envolvente

<b>DESCRIÇÃO</b>	Aquisição e reabilitação do edifício da moagem e requalificação da envolvente
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q1/ 1414_55_9
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Sem informação
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua do Jornal "O Riomaioense", 34, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	4.612,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.149,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	1.119,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>13</sup>:</b>	300.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2014-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>Um dos melhores exemplares deste tipo de património que ainda sobrevive no rio Maior.</p> <p>Reabilitação e adaptação dos imóveis às suas novas funções:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação de um centro de interpretação / núcleo museológico onde a temática a explorar será a água nos seus mais variados aspetos (fonte de vida, ciclo da água, força motriz, via de comunicação, sua biodiversidade e habitats, etc.), a articular em roteiro temático, com outros recursos no concelho, tais como o Olho d'Água de Alcobertas; a Nascente Salgada das Marinhas de Sal, as Cisternas na aldeia serrana de Chãos, e o Parque Natural das Serras d'Aire e Candeeiros (um dos maiores reservatórios de água doce de Portugal), o Paúl da Vila da Marmeleira, etc.</li> <li>• Reabilitação da moagem e da sua levada</li> <li>• Produção de diferentes tipos de farinha e confeção de pão tradicional pelos utentes deste espaço.</li> <li>• Horta Biológica</li> <li>• Povoamento da levada com espécies piscícolas autóctones e/ou criação de um pequeno fluviário de apoio.</li> <li>• Adaptação de uma unidade de produção de eletricidade para fornecer energia ao Complexo Moagem-Villa Romana e/ou</li> </ul>

<sup>13</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

para venda à rede pública.

- Criação de alojamento turístico lowcost para jovens, famílias e grupos na área correspondente à habitação e anexos (tipo hostel).
- Área de receção e promoção do concelho com informação turística e venda de merchandising e outros produtos.

Este espaço irá integrar um circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”, em articulação com a Villa Romana e a Zona Ribeirinha.



Fachada principal



Vista do interior e respetivas patologias

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REABILITAÇÃO DA CASA SENHORIAL E DA CULTURA



# 17

## Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura

<b>DESCRIÇÃO</b>	Recuperação e Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q1/ 1414_25_20
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Serpa Pinto, S/N, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	501,93 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	880,74 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	440,37 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>14</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Reabilitação dos imóveis e adaptação dos diversos espaços funcionais de modo a albergar o polo embrionário do futuro Museu de Rio Maior a constituir na Villa Romana. Este espaço servirá de centro coordenador e gestor do circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”. Oferta de atividades lúdico-pedagógicas aos mais variados tipos de público. Área de receção e promoção do concelho com informação turística e venda de merchandising e outros produtos.



Fachada principal



Vista do interior e respetivas patologias

<sup>14</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REABILITAÇÃO DA ANTIGA BIBLIOTECA / ESCOLA COMERCIAL**



## 18. Reabilitação da antiga Biblioteca / Escola Comercial

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação e Requalificação do edifício da antiga biblioteca/escola comercial
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/ 1414_89_2
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua da Escola Comercial, S/N, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	273,60 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	373,60 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	186,80 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>15</sup>:</b>	100.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>Reabilitação do imóvel e reconstrução do corpo contíguo para <b>Centro de Cultura e Investigação Histórica</b>.</p> <p>Colocação de elevador (exterior) para facilitar o acesso aos utentes (seniores) ao primeiro piso (Universidade Sénior).</p> <p>No piso 0 - Espaço de apoio ao Serviço de Arqueologia do Município permitindo ter um depósito de espólio a intervencionar, um espaço para investigação / análise, estudo e descrição do mesmo e um Laboratório de conservação e restauro com a participação ativa dos alunos da Universidade Sénior.</p> <p>Recuperação, restauro, conservação e preparação de peças para o futuro Museu de Rio Maior.</p> <p>Restauro para clientes externos de modo a obter receitas.</p> <p>Oferta de atividades lúdico-pedagógicas e cursos de arqueologia e restauro de património para diferentes níveis de ensino e público em geral, em parceria com a Universidade Sénior.</p> <p>No piso 1 – Espaço de Acolhimento para docentes: criação de áreas de convívio e alojamento para docentes, alunos, estagiários e investigadores.</p> <p>Objetivo: criar condições físicas que sustentem o desenvolvimento e afirmação do Centro de Cultura e Investigação</p>

<sup>15</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.



Fachada principal

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DO COMÉRCIO**



## 19. Requalificação da Praça do Comércio

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação da Praça do Comércio
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/Não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Praça do Comércio – Rio Maior
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	770,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>16</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2014-2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Embelezamento da área: floreiras. Animação: bares, cafés, esplanadas



Vista da Praça do Comércio

<sup>16</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REQUALIFICAÇÃO DA ZONA RIBEIRINHA



## 20. Requalificação da Zona Ribeirinha

<b>DESCRIÇÃO</b>	Aquisição e requalificação de terrenos da Zona Ribeirinha, onde será incluindo um estacionamento
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q1/Não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Vários
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Avenida dos Combatentes, Rio Maior
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	21.305,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>17</sup>:</b>	500.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2017
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>O Plano Estratégico do Concelho, aponta para o Turismo, como um dos três maiores fatores de desenvolvimento. Neste âmbito, pretende-se criar na cidade um circuito de visita polinucleado, representativo das “Histórias da História de Rio Maior”.</p> <p>Os projetos, com características específicas, que os valorizam individualmente, devem ser entendidos de forma integrada e polarizadora de atratividade sustentada da cidade e do concelho.</p> <p>Do conjunto, destaca-se a requalificação da Villa Romana de Rio Maior situada numa das principais entradas da cidade como projeto estruturante e dinamizador da zona histórica e como foco de atração, complementada pela Zona Ribeirinha e pela antiga Moagem e que formam o conjunto.</p> <p>Para esta área do território classificada no P.D.M. de “área de reserva verde urbana” ou “parque Urbano”, a município já elaborou alguns estudos que traduzem as intenções municipais para a zona e que englobam a construção de um auditório no Jardim, de uma “villa romana” miniatura, a instalação de algumas unidades de apoio (bar,WC, etc.), um parque de estacionamento de modo a potenciar a oferta de atividades para o mais diverso tipo de público. O parque de estacionamento dará ainda apoio à zona antiga da cidade onde será instalada a loja do cidadão. Não havendo alternativas para a localização de estacionamentos, facilmente este equipamento poderá ser</p>

<sup>17</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

rentabilizado.

Acontece porém que grande parte dos terrenos a intervir são propriedade privada e que terão de ser adquiridos.

Esta área possui uma grande importância do ponto de vista cultural, lúdico, diversão e de lazer e fará parte do circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”.



Zona a intervir

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REQUALIFICAÇÃO DA FONTE DE 1931**



## 21. Requalificação da Fonte de 1931

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação da Fonte de 1931
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q4/Não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua João de Deus / Rua David Manuel da Fonseca – Rio Maior
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>18</sup>:</b>	15.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2014-2014
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Peça representativa de um passado ligado ao quotidiano da antiga vila de Rio Maior, este Fontanário é um dos poucos que conseguiram sobreviver na nossa malha urbana ficando integrado no circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”



Vista da Fonte a requalificar

<sup>18</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REABILITAÇÃO DO ANTIGO SALÃO DOS BOMBEIROS**



# 22.

## Reabilitação do antigo Salão dos Bombeiros

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação e requalificação do edifício do antigo salão dos bombeiros
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/1414_88_1
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Rio maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Largo dos Bombeiros Voluntários, SN, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	602,10 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.064,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>19</sup>:</b>	150.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>Conservação e requalificação do edifício para promoção e apoio ao associativismo local.</p> <p>Manter a estrutura existente permitindo uma utilização polivalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No piso 0, associada a eventos (espetáculos, exposições, feiras, convívios, workshops ...), a ensaios, atividades artísticas, etc.</li> </ul> <p>No piso 1, a utilizar pelo movimento associativo para reuniões, encontros, logística, etc..</p>



Fachada principal

<sup>19</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DO CINEMA CASIMIROS**



# 23.

## Requalificação do Edifício do Cinema Casimiro

<b>DESCRIÇÃO</b>	Aquisição e requalificação do Cinema Casimiro
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q3/1414_30_2
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Eduardo Casimiro
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua David Manuel da Fonseca, S/N, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	481,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.239,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	481,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>20</sup>:</b>	300.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2016-2017
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p><b>Espaço Jovem Associativo</b></p> <p>Implementação de um espaço físico de cariz cultural e lúdico destinado aos jovens riomaiorenses, que se traduz num local de encontro/entretenimento/discussão/conhecimento. Terá também a vertente de aproximar a Autarquia dos jovens e do movimento associativo.</p> <p>A idealização deste espaço surge da necessidade de motivar os jovens e dar-lhes condições para que possam projetar e construir uma estrutura de valores e de capacidades de realizar, enquanto simultaneamente se promove o desenvolvimento social e económico do Concelho através do incentivo à realização de projetos inovadores e empreendedores.</p> <p>Pretende-se contribuir para a formação pessoal de cada jovem, motivando-o para a realização de projetos de diversos âmbitos em Rio Maior, para que se sinta também parte da cidade e do crescimento desta; criar um ponto de encontro entre os jovens, dando-lhes uma alternativa de ocupação de tempos livres em relação aos espaços atualmente existentes; disponibilizar informação camarária e projetos nacionais e internacionais destinados aos jovens e motivá-los a aderir a causas diversas em prol da sua cidade (ações de voluntariado, projetos diversos,..); disponibilizar espaços e meios para formação temática; proporcionar um espaço físico com condições para a realização de ensaios; exposições, e outros de âmbito cultural.</p>

<sup>20</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.



Fachada principal

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

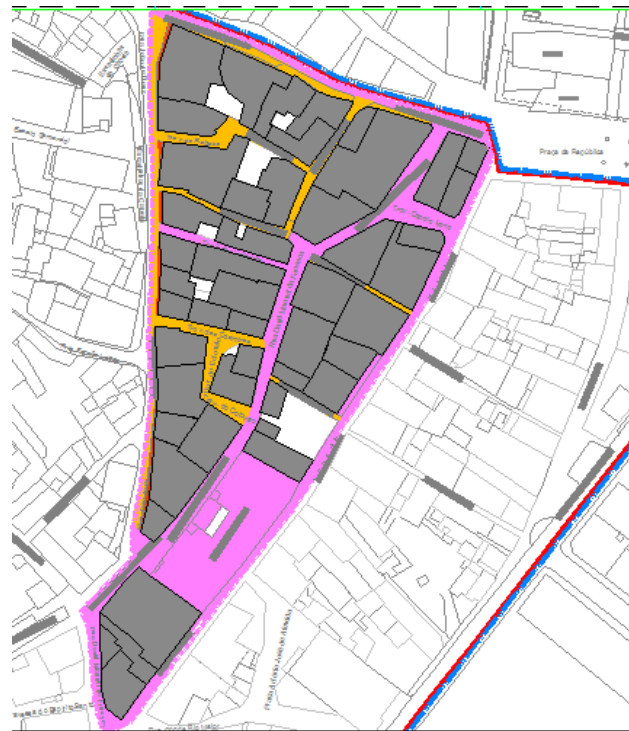
# REQUALIFICAÇÃO DAS TRAVESSAS ENTRE AS R. SERPA PINTO E A R. JOÃO DE DEUS



## 24. Requalificação das Travessas entre as R. Serpa Pinto e R. João de Deus

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação das Travessas entre Rua Serpa Pinto e Rua João de Deus
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q3/Não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Travessa da Raposa, Travessa da Estalagem, Travessa dos Latoeiros, Travessa das Escadinhas, Travessa dos Casimiros, Travessa do Cotovelo, Travessa das Carreiras, Travessa da Liberdade, Travessa Capelo Ivens – Rio Maior
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO:</b>	849,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>21</sup>:</b>	100.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>A antiga zona comercial e casco histórico da cidade de Rio Maior são servidos por estreitas ruas e travessas, numa malha delimitada pela Rua Serpa Pinto e Rua João de Deus. A acessibilidade para o antigo edifício da Biblioteca Municipal, para o antigo quartel dos Bombeiros, Escadinhas do Encontro, Capela N<sup>a</sup> Senhora da Vitória e Miradouro do Paço, a partir de Este, é feita a partir das referidas travessas, a saber: Travessa da Raposa, Travessa da Estalagem, Travessa dos Latoeiros, Travessa das Escadinhas, Travessa dos Casimiros, Travessa do Cotovelo, Travessa das Carreiras, Travessa da Liberdade, Travessa Capelo Ivens.</p> <p>A toponímia das mesmas apresenta em parte antigas vivências e atividades que faziam parte da identidade da então vila.</p> <p>A intervenção nos finais da década de 80, permitiu dar uma coerência urbanística a alguns espaços públicos, com a uniformização de pavimento em “calçada portuguesa” e condicionando-se o trânsito nas mesmas.</p> <p>No entanto cerca de 30 anos volvidos, e sendo que a intervenção se cingiu a estes locais, tendo ainda em consideração a desertificação da zona urge agora intervir no sentido de requalificar as referidas travessas, dotando-as de condições de acessibilidade, segurança e sinalética que proporcionem melhorias no acesso a infraestruturas patrimoniais e culturais, potenciando o aumento de visitaçã o às mesmas.</p>

<sup>21</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.



Zonas de Intervenção

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REQUALIFICAÇÃO DA TRAVESSA DE RUNA



## 25. Requalificação da Travessa de Runa

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação da Travessa de Runa
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q4/Não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Travessa de Runa – Rio Maior
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>22</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Pretende-se proceder à sua requalificação dotando-as de condições de acessibilidade, segurança e sinalética que proporcionem melhorias no acesso a infraestruturas patrimoniais e culturais, potenciando o aumento de visitação da mesma.



Zona de Intervenção

<sup>22</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REQUALIFICAÇÃO DAS ESTAÇÕES DA VIA SACRA**



## 26. Requalificação das Estações da Via Sacra

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação das Estações da Via Sacra e aquisição de edifícios contíguos
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/1414_16_10 e Q4/1414_43_14
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Travessa da Raposa, Travessa da Estalagem, Travessa dos Lateiros, Travessa das Escadinhas, Travessa dos Casimiros, Travessa do Cotovelo, Travessa das Carreiras, Travessa da Liberdade, Travessa Capelo Ivens
<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>23</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2014-2014
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Reabilitar e integrar este património num circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”. Colocação de um Leitor / Painel explicativo em cada Passo.



Via Sacra (SIG 1414\_16\_10)



Via Sacra (SIG 1414\_43\_14)

<sup>23</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REABILITAÇÃO DO IMÓVEL EM RUÍNA NO GAVETO R.AFONSO HENRIQUES / RAMPA DOS BOMBEIROS



## 27. Reabilitação do Imóvel em ruína no gaveto R. D. Afonso Henriques / Rampa dos Bombeiros

<b>DESCRIÇÃO</b>	Aquisição e reabilitação do imóvel em no gaveto Rua D. Afonso Henriques/Rampas dos Bombeiros
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/1414_16_93
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Sem informação
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua D. Afonso Henriques, 63, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	112,15 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	87,75 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	87,75 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>24</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Pretende-se proceder à melhoria da acessibilidade ao antigo quartel dos Bombeiros voluntários de Rio Maior, da antiga Biblioteca e miradouro do Paço, dotando a via de uma outra abertura e visibilidade desta zona histórica, introduzindo ainda um espaço verde de ligação do referido miradouro do Paço que o enquadre com a Rua D. Afonso Henriques.



Vista do edifício Rua D. Afonso Henriques



Vista do edifício Rampa dos Bombeiros

<sup>24</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA TIPOGRAFIA



## 28. Requalificação do Edifício da antiga Tipografia

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação e requalificação do edifício da antiga tipografia
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/não aplicável
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua João de Deus, S/N, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	s/inf m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	s/inf m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	s/inf m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>25</sup>:</b>	10.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2017-2017
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Núcleo museológico de sítio dedicado à Idade Média e ao Paço Senhorial, com observação dos panos de muralha da estrutura medievla “in loco”, um espaço alusivo à Imprensa em Rio Maior (imóvel em questão) e outro às Invasões Francesas (ocupação do Alto da Capela pelas tropas Anglo-Lusas e Francesas) temáticas relacionadas diretamente com este ponto da cidade. Será parte integrante do circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”.



Vista do edifício

<sup>25</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

**ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REABILITAÇÃO DO TERRENO / IMÓVEL ENTRE A ANTIGA ESCOLA COMERCIAL E ANTIGO QUARTEL DOS BOMBEIROS**



## 29. Reabilitação do Imóvel entre a antiga Escola Comercial e antigo Quartel de Bombeiros

<b>DESCRIÇÃO</b>	Aquisição e Reabilitação do terreno/imóvel entre a antiga Escola Comercial e Antigo Quartel dos Bombeiros
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/1414_89_1
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Sem informação
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua da Escola Comercial
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	255,55 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	122,25 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	122,25 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>26</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2016-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	Pretende-se requalificar toda a zona envolvente ao antigo quartel dos Bombeiros Voluntários, com a construção de estacionamento e um parque verde, tornando o espaço mais atrativo.



Vista do edifício

<sup>26</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REABILITAÇÃO DA CAPELA DA SENHORA DA VITÓRIA E ZONA ENVOLVENTE



# 30.

## Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação da zona envolvente à Capela da Senhora da Vitória, aquisição da capela e sua reabilitação
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q6/1414_90_3
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Paroquia de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Escadinhas da Capela, S/N, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	122,00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	114,25m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	114,25m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>27</sup>:</b>	50.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2016-2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>Reabilitação e adaptação à sua nova função:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação do Núcleo de Arte Sacra do Concelho de Rio Maior integrado o circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da história de Rio Maior”.</li> <li>• Recuperação da envolvente ao Templo.</li> <li>• Criação de estrutura sobre as ruínas do Paço Senhorial Medieval permitindo a sua observação e interpretação no espaço da antiga tipografia.</li> </ul>



Vista do edifício

<sup>27</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE RIO MAIOR | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REQUALIFICAÇÃO E REABILITAÇÃO DOS TERRENOS DA ANTIGA *VILLA ROMANA*



## **31.** Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga *Villa Romana*

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação e reabilitação dos terrenos da antiga vila romana de rio maior, construção de cobertura e construção de edifício técnico de apoio
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (QUARTEIRÃO/CÓDIGO SIG):</b>	Q1/1414_66_75
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Rio Maior
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Avenida dos Combatentes / Rua das Taipas, SN, 2040 Rio Maior
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	1731,32 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	Não aplicável
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	Não aplicável
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>28</sup>:</b>	800.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Rio Maior Outros fundos/financiamentos disponíveis
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2018
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS</b>	<p>Criação do futuro Museu de Rio Maior albergando no seu interior as ruínas da Villa Romana.</p> <p>Este projeto deverá ser faseado, sendo a primeira intervenção orientada para a preservação do espólio exumado existente e continuar as escavações até onde for possível.</p> <p>Implementação de uma cobertura sobre toda a área patrimonial de modo a garantir a visitação, trabalhos de investigação, conservação, restauro, atividades lúdico-pedagógicas, em qualquer período do ano.</p> <p>Aquisição de parcelas de terreno, contíguas, para a instalação de algumas unidades de apoio (armazém/laboratório, WC, estacionamento, etc.)</p> <p>Esta estrutura deverá ter a capacidade de se adaptar às ruínas existentes e de receber a estrutura física do Museu.</p> <p>Abertura do espaço à participação ativa da comunidade na fase de investigação, na sua conservação e manutenção (Amigos da Villa Romana, famílias de Rio Maior, Campos de Trabalho, etc.).</p> <p>Criação e promoção de eventos romanos de modo a criar uma oferta diferenciada na Zona Centro onde predomina a temática Medieval.</p> <p>Criação de um Jardim e de uma “villa” miniatura de modo a potenciar a</p>

<sup>28</sup> Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

oferta de atividades para o mais diverso tipo de público.  
Receção, informação turística e oferta de merchandising e outros produtos.  
Este espaço fará parte do circuito de visita polinucleado representativo das “Histórias da História de Rio Maior”.



Vista geral zona coberta



Vista geral zona não coberta

**ARU DE RIO MAIOR | ESTIMATIVA DE CUSTOS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO**  
(de acordo com a alínea h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## **32.** CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO

(de acordo com Estado de Conservação atual e Nível de Intervenção atribuído, sem atribuir qualquer uso específico ao mesmo, cuja intervenção deverá ser da responsabilidade dos respetivos proprietários)

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção de 1 a 5, aos quais estão associados valores estimados para reabilitação do mesmos, no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. A saber:

Nível de Intervenção	Custo de Obra (estimado)/ m <sup>2</sup>
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluem a taxa legal em vigor de IVA, nem os seguintes custos: i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização vi) taxas e licenças administrativas.

Todos 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 projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas. **Assim, para um total de 274 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 17 059 101,50 € (dezassete milhões, cinquenta e nove mil, cento e um euros e cinquenta cêntimos), cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários).**

Os valores aqui demonstrados, podem ser confirmados no quadro da página seguinte e a sua localização nas “Plantas de Custos de Intervenção” que fazem parte do Anexo 1 do presente Programa Estratégico.

Decompondo o valor global estimado temos, por edifício e por quarteirão, a seguinte estimativa orçamental:

Edifício / SIG	Quarteirão	Estimativa de Custos
1414_25_17_	Q1	182.714,00 €
1414_25_18_		62.844,00 €
1414_25_20_		308.259,00 €
1414_25_21_		219.456,00 €
1414_25_22_		39.627,00 €
1414_25_23_		100.576,00 €
1414_25_24_		26.472,00 €
1414_25_25_		- €
1414_25_26_		- €
1414_25_27_		26.094,00 €
1414_25_28_		14.402,50 €
1414_25_29_		129.852,00 €
1414_25_30_		50.238,00 €
1414_40_1_		107.800,00 €
1414_42_2_		166.800,00 €
1414_42_3_		154.200,00 €
1414_42_4_		138.600,00 €
1414_42_6_		192.600,00 €
1414_42_7_		26.838,00 €
1414_42_8_		76.440,00 €
1414_42_9_		42.900,00 €
1414_42_22_		129.600,00 €
1414_42_23_		- €
1414_54_1_		49.950,00 €
1414_54_2_		53.900,00 €
1414_54_3_		27.750,00 €
1414_54_4_		59.500,00 €
1414_54_5_		54.250,00 €
1414_54_6_		10.800,00 €

1414_55_1_		45.500,00 €
1414_55_3_		- €
1414_55_4_		91.700,00 €
1414_55_5_		- €
1414_55_6_		- €
1414_55_7_		10.500,00 €
1414_55_8_		9.900,00 €
1414_55_9_		402.150,00 €
1414_55_16_		67.200,00 €
1414_56_7_		39.300,00 €
1414_66_73_		32.965,50 €
1414_66_74_		22.603,00 €
1414_76_1_		120.504,00 €
1414_76_2_		- €
1414_77_2_		18.327,00 €
1414_78_1_		70.259,00 €
1414_78_2_		48.800,50 €
1414_78_3_		21.143,50 €
1414_79_1_		- €
1414_79_2_		178.603,50 €
1414_79_5_		- €
1414_79_6_		- €
1414_79_7_		165.132,00 €
1414_84_5_		- €
1414_84_6_		201.150,00 €
1414_84_7_		25.188,00 €
1414_84_8_		55.347,00 €
1414_85_1_		- €
1414_87_1_		48.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>4.126.735,50 €</b>
1414_13_2_		- €
1414_13_3_		- €
1414_13_4_		- €
1414_13_5_		- €
1414_13_6_		- €
1414_24_1_		32.790,00 €
1414_24_2_		48.937,50 €
1414_24_3_		79.660,00 €
1414_24_4_		- €
1414_24_5_		- €
1414_24_6_		468.195,00 €
	<b>Q2</b>	

1414_24_7_		64.462,50 €
1414_24_8_		- €
1414_24_9_		- €
1414_25_2_		39.705,00 €
1414_25_3_		246.855,00 €
1414_25_4_		54.075,00 €
1414_25_5_		- €
1414_25_11_		49.044,00 €
1414_25_12_		80.356,50 €
1414_25_13_		184.079,00 €
1414_25_14_		- €
1414_25_15_		- €
1414_25_16_		- €
1414_25_31_		22.083,00 €
1414_27_2_		- €
1414_77_1_		- €
1414_79_12_		403.788,00 €
1414_79_13_		35.781,00 €
1414_79_14_		44.445,00 €
1414_79_17_		325.560,00 €
1414_79_18_		- €
1414_79_23_		101.990,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>2.281.806,50 €</b>
1414_13_1_		25.335,00 €
1414_16_4_		20.070,00 €
1414_16_5_		- €
1414_16_6_		137.220,00 €
1414_16_93_		- €
1414_25_1_		36.315,00 €
1414_25_6_		219.100,00 €
1414_25_8_		- €
1414_25_9_		236.880,00 €
1414_25_10_		58.680,00 €
1414_25_30_		- €
1414_30_1_		103.530,00 €
1414_30_2_	<b>Q3</b>	433.650,00 €
1414_30_3_		58.140,00 €
1414_30_4_		151.130,00 €
1414_30_5_		136.010,00 €
1414_30_6_		52.800,00 €
1414_30_7_		144.410,00 €

1414_30_8_		- €
1414_30_9_		17.377,50 €
1414_30_10_		10.080,00 €
1414_30_11_		44.065,00 €
1414_30_12_		91.525,00 €
1414_30_13_		67.470,00 €
1414_30_14_		- €
1414_30_16_		96.967,50 €
1414_30_17_		12.450,00 €
1414_30_18_		44.250,00 €
1414_30_20_		76.545,00 €
1414_33_1_		35.280,00 €
1414_33_2_		- €
1414_33_3_		110.565,00 €
1414_34_1_		77.000,00 €
1414_35_1_		46.200,00 €
1414_36_1_		233.340,00 €
1414_36_2_		- €
1414_36_3_		60.620,00 €
1414_36_4_		19.560,00 €
1414_36_5_		24.097,50 €
1414_36_8_		41.550,00 €
1414_36_9_		24.570,00 €
1414_36_11_		19.200,00 €
1414_37_2_		192.832,50 €
1414_37_3_		- €
1414_38_1_		119.350,00 €
1414_38_2_		41.400,00 €
1414_39_1_		42.595,00 €
1414_39_2_		59.850,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>3.422.010,00 €</b>
1414_30_19_		35.070,00 €
1414_36_10_		151.860,00 €
1414_41_1_		45.292,50 €
1414_41_2_		26.530,00 €
1414_41_3_		33.495,00 €
1414_41_4_		43.477,50 €
1414_41_5_		61.922,50 €
1414_41_6_	<b>Q4</b>	- €
1414_41_7_		42.032,50 €
1414_41_8_		44.285,00 €

1414_41_10_		4.710,00 €
1414_42_21_		- €
1414_43_1_		- €
1414_43_2_		20.820,00 €
1414_43_3_		- €
1414_43_4_		81.375,00 €
1414_43_5_		29.505,00 €
1414_43_6_		- €
1414_43_8_		48.370,00 €
1414_43_9_		70.422,50 €
1414_43_10_		- €
1414_43_11_		42.900,00 €
1414_43_12_		11.527,50 €
1414_43_13_		12.195,00 €
1414_43_14_		1.147,50 €
1414_44_1_		103.880,00 €
1414_44_2_		25.200,00 €
1414_44_3_		242.880,00 €
1414_44_4_		- €
1414_47_3_		47.530,00 €
1414_58_1_		135.780,00 €
1414_58_2_		21.840,00 €
1414_58_3_		204.000,00 €
1414_92_3_		170.590,00 €
1414_92_4_		- €
1414_92_5_		65.940,00 €
1414_92_6_		21.805,00 €
1414_41_9		4.012,50 €
1414_92_7_		9.540,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.859.935,00 €</b>
1414_42_10_	Q5	17.190,00 €
1414_55_11_		194.670,00 €
1414_55_12_		18.690,00 €
1414_55_13_		23.100,00 €
1414_55_14_		- €
1414_55_15_		134.995,00 €
1414_56_1_		34.327,50 €
1414_56_3_		14.850,00 €
1414_56_6_		183.470,00 €
1414_56_8_		- €
1414_56_9_		28.830,00 €

1414_56_10_		6.930,00 €	
1414_56_11_		36.680,00 €	
<b>TOTAL</b>		<b>693.732,50 €</b>	
1414_16_7_		51.170,00 €	
1414_16_8_		- €	
1414_16_9_		46.480,00 €	
1414_16_10_		131.110,00 €	
1414_16_15_		24.300,00 €	
1414_16_16_		26.010,00 €	
1414_16_93_		74.587,50 €	
1414_16_94_		10.360,00 €	
1414_36_6_		243.270,00 €	
1414_36_7_		28.910,00 €	
1414_36_13_		102.935,00 €	
1414_47_4_		- €	
1414_47_5_		26.421,00 €	
1414_47_6_		23.580,00 €	
1414_47_7_		31.890,00 €	
1414_47_9_		- €	
1414_47_10_		- €	
1414_75_1_	<b>Q6</b>	16.290,00 €	
1414_75_2_		86.827,50 €	
1414_75_3_		- €	
1414_75_4_		- €	
1414_75_5_		25.851,00 €	
1414_88_1_		159.600,00 €	
1414_88_2_		- €	
1414_89_1_		18.337,50 €	
1414_89_2_		56.040,00 €	
1414_90_1_		20.300,00 €	
1414_90_2_		96.285,00 €	
1414_90_3_		- €	
1414_90_4_		37.257,50 €	
1414_90_5_		49.420,00 €	
1414_92_1_		- €	
1414_92_8_		- €	
1414_92_10_		93.802,50 €	
<b>TOTAL</b>			<b>1.481.034,50 €</b>
1414_16_17_			66.555,00 €
1414_16_18_			- €

1414_16_20_	<b>Q7</b>	- €	
1414_16_21_		129.637,50 €	
1414_16_22_		1.139.215,00 €	
1414_16_96_		27.795,00 €	
1414_42_1_		- €	
1414_42_18_		60.960,00 €	
1414_42_19_		- €	
1414_44_5_		111.690,00 €	
1414_44_6_		- €	
1414_47_1_		62.032,50 €	
1414_47_2_		- €	
1414_47_8_		219.607,50 €	
1414_48_1_		27.720,00 €	
1414_48_14_		- €	
1414_59_1_		- €	
1414_59_3_		129.625,00 €	
1414_60_1_		101.325,00 €	
1414_60_3_		60.865,00 €	
<b>TOTAL</b>			<b>2.137.027,50 €</b>
1414_42_11_		<b>Q8</b>	- €
1414_42_12_	65.975,00 €		
1414_42_13_	64.065,00 €		
1414_42_14_	61.650,00 €		
1414_42_17_	- €		
1414_45_1_	187.425,00 €		
1414_45_2_	- €		
1414_45_3_	- €		
1414_46_1_	17.955,00 €		
1414_46_2_	- €		
1414_46_3_	53.760,00 €		
1414_46_4_	- €		
1414_46_5_	7.365,00 €		
1414_46_6_	- €		
1414_46_8_	74.017,50 €		
1414_46_9_	81.430,00 €		
1414_46_10_	20.272,50 €		
1414_56_2_	130.095,00 €		
1414_56_4_	- €		
1414_56_5_	8.160,00 €		
1414_56_12_	51.100,00 €		
1414_57_1_	55.050,00 €		



1414_57_2_		45.900,00 €
1414_64_21_		- €
1414_64_22_		- €
1414_64_23_		- €
1414_64_24_		- €
1414_64_25_		68.850,00 €
1414_64_30_		63.750,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.056.820,00 €</b>

## **33.** CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO

Para o cálculo da estimativa de custo de intervenção em pavimentos do espaço público, foram considerados valores estimados cruzando o nível de conservação e o material utilizado nos mesmos.

Temos então as seguintes considerações:

Níveis de Intervenção	ÁREAS (M2)			PREÇOS UNITÁRIOS (€)			PREÇO TOTAL (€)
	Cubos de Granito	Betume Asfáltico	Cubos de Calcário	Cubos de Granito	Betume Asfáltico	Cubos de Calcário	
Média	216,53	2.501,66	4.016,11	5,00 €	6,50 €	5,00 €	37.423,99 €
Mau	0,00	2.085,27	1.482,70	0,00 €	15,00 €	10,00 €	46.106,05 €
Péssimo	0,00	249,71	0,00	0,00 €	20,00 €	0,00 €	4.994,20 €
<b>Espaço Público – intervenção em pavimentos</b>							
<b>88.524,24 €</b>							

Assim, o valor global de intervenção (estimado) para os pavimentos em espaço público é de **88 524,24 € (oitenta e oito mil, quinhentos e vinte e quatro euros e vinte e quatro cêntimos).**

## **34.** CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

(para 2 cenários possíveis assentes nos 2 modelos de negócio descritos anteriormente)

Para a proposta para a criação de uma bolsa de arrendamento, o quadro seguinte, apresenta apenas os imóveis cuja propriedade é privada e que atualmente estão desocupados e devolutos (sem utilização/rendimento). Considerando que se propõe a sua reabilitação para disponibilização de fogos para arrendamento, os valores de intervenção por m<sup>2</sup> variam consoante a pré-existência e o seu estado de conservação.

Ou seja:

### **a) Nível de Intervenção e Custo de Obra (valores estimados por m<sup>2</sup>)**

Os edifícios considerados como aptos a afetar à bolsa de arrendamento, foram escolhidos segundo o nível de intervenção necessário à sua reabilitação, utilizando sempre a pré-existência edificada (por estarem desocupados e/ou devolutos), em detrimento da edificação nova.

Assim, para o cálculo da estimativa de custo de intervenção foram considerados valores de acordo com o nível de conservação do edifício atualmente, assumindo as obras necessárias à sua reconversão e nível de intervenção que lhe é atribuído pelo presente Programa. Temos então as seguintes considerações:

<b>Nível de Intervenção (N.I.)</b>	<b>Custo de Obra (estimado)/ m<sup>2</sup></b>
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

## b) Tipologias e Valores de Arrendamento

As tipologias consideradas dos edifícios a reabilitar, são as que já se encontram disponíveis nos mesmos e mais à frente identificados.

Tendo em consideração a disponibilização de fogos para arrendamento (aplicável em todos os cenários), foram assumidos como justos e competitivos no mercado, os seguintes valores demonstrativos mensais:

Tipologia	Valor de Renda/mês (demonstrativo)
T1	280,00 €
T2	345,00 €
T3	380,00 €

### Cenário 1

#### Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada (identificados durante o levantamento da ARU)

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m <sup>2</sup> )	T0	T1	T2	T3	T4	N. I.	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1414_25_21_	365,76	0	0	0	3	0	2	600,00 €	219.456,00 €
1414_25_24_	44,12	1	0	0	0	0	2	600,00 €	26.472,00 €
1414_25_29_	216,42	0	0	0	2	0	2	600,00 €	129.852,00 €
1414_40_1_	308	0	0	0	0	2	3	350,00 €	107.800,00 €
1414_42_8_	127,4	0	2	0	0	0	2	600,00 €	76.440,00 €
1414_42_22	216	0	0	3	0	0	2	600,00 €	129.600,00 €
1414_54_4_	70	0	0	1	0	0	1	850,00 €	59.500,00 €
1414_54_5_	155	0	0	2	0	0	3	350,00 €	54.250,00 €
1414_55_4_	262	0	4	0	0	0	3	350,00 €	91.700,00 €
1414_55_9_	1149	0	0	14	0	0	3	350,00 €	402.150,00 €
1414_78_2_	139,43	0	2	0	0	0	3	350,00 €	48.800,50 €
1414_78_3_	60,41	0	1	0	0	0	3	350,00 €	21.143,50 €
1414_79_7_	275,22	2	0	0	2	0	2	600,00 €	165.132,00 €
1414_24_2	326,25	0	0	0	3	0	4	150,00 €	48.937,50 €
1414_25_3_	705,3	0	0	0	0	6	3	350,00 €	246.855,00 €
1414_25_9_	676,8	0	0	0	6	0	3	350,00 €	236.880,00 €
1414_30_5_	388,6	0	0	0	4	0	3	350,00 €	136.010,00 €
1414_30_7_	412,6	0	0	0	4	0	3	350,00 €	144.410,00 €
1414_30_9_	49,65	1	0	0	0	0	3	350,00 €	17.377,50 €
1414_30_20_	218,7	0	0	0	2	0	3	350,00 €	76.545,00 €
1414_36_1_	388,9	2	0	0	2	0	2	600,00 €	233.340,00 €
1414_36_3_	173,2	0	0	2	0	0	3	350,00 €	60.620,00 €
1414_36_5_	68,85	0	0	1	0	0	3	350,00 €	24.097,50 €
1414_39_2_	171	0	2	0	0	0	3	350,00 €	59.850,00 €
1414_36_10_	253,1	2	0	2	0	0	2	600,00 €	151.860,00 €
1414_41_4_	51,15	1	0	0	0	0	1	850,00 €	43.477,50 €
1414_41_5_	72,85	0	0	1	0	0	1	850,00 €	61.922,50 €
1414_41_7_	49,45	1	0	0	0	0	1	850,00 €	42.032,50 €
1414_41_8_	52,1	1	0	0	0	0	1	850,00 €	44.285,00 €
1414_43_5_	196,7	0	0	0	2	0	4	150,00 €	29.505,00 €
1414_43_9_	82,85	0	0	2	0	0	1	850,00 €	70.422,50 €
1414_43_12_	76,85	0	0	1	0	0	4	150,00 €	11.527,50 €

1414_43_13_	81,3	0	0	1	0	0	4	150,00 €	12.195,00 €
1414_58_3_	240	2	0	2	0	0	1	850,00 €	204.000,00 €
1414_92_5_	188,4	0	0	0	2	0	3	350,00 €	65.940,00 €
1414_92_6_	62,3	0	1	0	0	0	3	350,00 €	21.805,00 €
1414_55_11_	324,45	0	0	2	0	2	2	600,00 €	194.670,00 €
1414_56_11_	104,8	2	0	0	0	0	3	350,00 €	36.680,00 €
1414_16_7_	146,2	0	0	2	0	0	3	350,00 €	51.170,00 €
1414_16_15_	162	0	0	2	0	0	4	150,00 €	24.300,00 €
1414_16_16_	173,4	0	0	2	0	0	4	150,00 €	26.010,00 €
1414_16_93_	87,75	0	0	1	0	0	1	850,00 €	74.587,50 €
1414_36_6_	286,2	0	2	2	0	0	1	850,00 €	243.270,00 €
1414_36_7_	82,6	1	0	0	0	0	3	350,00 €	28.910,00 €
1414_36_13_	121,1	0	0	0	1	0	1	850,00 €	102.935,00 €
1414_47_7_	212,6	0	0	0	2	0	4	150,00 €	31.890,00 €
1414_90_5_	141,2	0	2	0	0	0	3	350,00 €	49.420,00 €
1414_16_96_	185,3	1	0	2	0	0	4	150,00 €	27.795,00 €
1414_59_3_	152,5	0	0	0	0	2	1	850,00 €	129.625,00 €
1414_60_3_	173,9	1	2	0	0	0	3	350,00 €	60.865,00 €
1414_42_12_	188,5	0	0	0	2	0	3	350,00 €	65.975,00 €
1414_42_14_	102,75	3	0	0	0	0	2	600,00 €	61.650,00 €
1414_46_3_	153,6	0	0	2	0	0	3	350,00 €	53.760,00 €
1414_46_9_	95,8	0	0	0	1	0	1	850,00 €	81.430,00 €
1414_56_2_	371,7	1	0	2	0	0	3	350,00 €	130.095,00 €
1414_56_5_	54,4	1	0	0	0	0	4	150,00 €	8.160,00 €
1414_56_12_	146	0	2	2	0	0	3	350,00 €	51.100,00 €
1414_57_2_	54	1	0	0	0	0	1	850,00 €	45.900,00 €
1414_64_30_	75	0	0	1	0	0	1	850,00 €	63.750,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>11971,41</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>12</b>			<b>5.220.138,50 €</b>

Logo, dos **59 edifícios (146 fogos)** e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados):

SIG EDIFÍCIO	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
1414_25_21_	600,00 €	219.456,00 €	1.140,00 €	13.680,00 €
1414_25_24_	600,00 €	26.472,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_25_29_	600,00 €	129.852,00 €	760,00 €	9.120,00 €

1414_40_1_	350,00 €	107.800,00 €	840,00 €	10.080,00 €
1414_42_8_	600,00 €	76.440,00 €	560,00 €	6.720,00 €
1414_42_22	600,00 €	129.600,00 €	1.035,00 €	12.420,00 €
1414_54_4_	850,00 €	59.500,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_54_5_	350,00 €	54.250,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_55_4_	350,00 €	91.700,00 €	1.120,00 €	13.440,00 €
1414_55_9_	350,00 €	402.150,00 €	4.830,00 €	57.960,00 €
1414_78_2_	350,00 €	48.800,50 €	560,00 €	6.720,00 €
1414_78_3_	350,00 €	21.143,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1414_79_7_	600,00 €	165.132,00 €	1.120,00 €	13.440,00 €
1414_24_2_	150,00 €	48.937,50 €	1.140,00 €	13.680,00 €
1414_25_3_	350,00 €	246.855,00 €	2.520,00 €	30.240,00 €
1414_25_9_	350,00 €	236.880,00 €	2.280,00 €	27.360,00 €
1414_30_5_	350,00 €	136.010,00 €	1.520,00 €	18.240,00 €
1414_30_7_	350,00 €	144.410,00 €	1.520,00 €	18.240,00 €
1414_30_9_	350,00 €	17.377,50 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_30_20_	350,00 €	76.545,00 €	760,00 €	9.120,00 €
1414_36_1_	600,00 €	233.340,00 €	1.120,00 €	13.440,00 €
1414_36_3_	350,00 €	60.620,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_36_5_	350,00 €	24.097,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_39_2_	350,00 €	59.850,00 €	560,00 €	6.720,00 €
1414_36_10_	600,00 €	151.860,00 €	1.050,00 €	12.600,00 €
1414_41_4_	850,00 €	43.477,50 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_41_5_	850,00 €	61.922,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_41_7_	850,00 €	42.032,50 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_41_8_	850,00 €	44.285,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_43_5_	150,00 €	29.505,00 €	760,00 €	9.120,00 €
1414_43_9_	850,00 €	70.422,50 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_43_12_	150,00 €	11.527,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_43_13_	150,00 €	12.195,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_58_3_	850,00 €	204.000,00 €	1.050,00 €	12.600,00 €
1414_92_5_	350,00 €	65.940,00 €	760,00 €	9.120,00 €
1414_92_6_	350,00 €	21.805,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1414_55_11_	600,00 €	194.670,00 €	1.530,00 €	18.360,00 €
1414_56_11_	350,00 €	36.680,00 €	360,00 €	4.320,00 €
1414_16_7_	350,00 €	51.170,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_16_15_	150,00 €	24.300,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_16_16_	150,00 €	26.010,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_16_93_	850,00 €	74.587,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1414_36_6_	850,00 €	243.270,00 €	1.250,00 €	15.000,00 €
1414_36_7_	350,00 €	28.910,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_36_13_	850,00 €	102.935,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1414_47_7_	150,00 €	31.890,00 €	760,00 €	9.120,00 €

1414_90_5_	350,00 €	49.420,00 €	560,00 €	6.720,00 €
1414_16_96_	150,00 €	27.795,00 €	870,00 €	10.440,00 €
1414_59_3_	850,00 €	129.625,00 €	840,00 €	10.080,00 €
1414_60_3_	350,00 €	60.865,00 €	740,00 €	8.880,00 €
1414_42_12_	350,00 €	65.975,00 €	760,00 €	9.120,00 €
1414_42_14_	600,00 €	61.650,00 €	540,00 €	6.480,00 €
1414_46_3_	350,00 €	53.760,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1414_46_9_	850,00 €	81.430,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1414_56_2_	350,00 €	130.095,00 €	870,00 €	10.440,00 €
1414_56_5_	150,00 €	8.160,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_56_12_	350,00 €	51.100,00 €	1.250,00 €	15.000,00 €
1414_57_2_	850,00 €	45.900,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1414_64_30_	850,00 €	63.750,00 €	345,00 €	4.140,00 €
<b>TOTAL</b>				
	<b>5.220.138,50 €</b>	<b>47.340,00 €</b>	<b>568.080,00 €</b>	

## Cenário 2

### Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora

(com a possibilidade de serem adquiridos pela Entidade Gestora ou Fundo de Investimento, para reabilitar e colocar em arrendamento)

SIG EDIFICIO	T0	T1	T2	T3	T4	N. I.	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Valor de aquisição como novo (€)	Valor de aquisição para reabilitar (€)
1414_25_21	0	0	0	3	0	2	600,0€	219.456,0€	294.436,8€	74.980,80 €
1414_25_24	1	0	0	0	0	2	600,0€	26.472,00 €	35.516,60 €	9.044,60 €
1414_25_29	0	0	0	2	0	2	600,0€	129.852,0€	174.218,1€	44.366,10 €
1414_40_1	0	0	0	0	2	3	350,0€	107.800,0€	247.940,0€	140.140,0€
1414_42_8	0	2	0	0	0	2	600,0€	76.440,00 €	102.557,0€	26.117,00 €
1414_42_22	0	0	3	0	0	2	600,0€	129.600,0€	173.880,0€	44.280,00 €
1414_54_4	0	0	1	0	0	1	850,0€	59.500,00 €	56.350,00 €	3.150,00 €
1414_54_5	0	0	2	0	0	3	350,0€	54.250,00 €	124.775,0€	70.525,00 €
1414_55_4	0	4	0	0	0	3	350,0€	91.700,00 €	210.910,0€	119.210,0€
1414_55_9	0	0	14	0	0	3	350,0€	402.150,0€	924.945,0€	522.795,0€
1414_78_2	0	2	0	0	0	3	350,0€	48.800,50 €	112.241,1€	63.440,65 €
1414_78_3	0	1	0	0	0	3	350,0€	21.143,50 €	48.630,05 €	27.486,55 €
1414_79_7	2	0	0	2	0	2	600,0€	165.132,0€	221.552,1€	56.420,10 €
1414_24_2	0	0	0	3	0	4	150,0€	48.937,50 €	262.631,2€	213.693,7€
1414_25_3	0	0	0	0	6	3	350,0€	246.855,0€	567.766,5€	320.911,5€
1414_25_9	0	0	0	6	0	3	350,0€	236.880,0€	544.824,0€	307.944,0€
1414_30_5	0	0	0	4	0	3	350,0€	136.010,0€	312.823,0€	176.813,0€
1414_30_7	0	0	0	4	0	3	350,0€	144.410,0€	332.143,0€	187.733,0€
1414_30_9	1	0	0	0	0	3	350,0€	17.377,50 €	39.968,25 €	22.590,75 €

1414_30_20	0	0	0	2	0	3	350,0€	76.545,00 €	176.053,5€	99.508,50 €
1414_36_1_	2	0	0	2	0	2	600,0€	233.340,0€	313.064,5€	79.724,50 €
1414_36_3_	0	0	2	0	0	3	350,0€	60.620,00 €	139.426,0€	78.806,00 €
1414_36_5_	0	0	1	0	0	3	350,0€	24.097,50 €	55.424,25 €	31.326,75 €
1414_39_2_	0	2	0	0	0	3	350,0€	59.850,00 €	137.655,0€	77.805,00 €
1414_36_10	2	0	2	0	0	2	600,0€	151.860,0€	203.745,5€	51.885,50 €
1414_41_4_	1	0	0	0	0	1	850,0€	43.477,50 €	41.175,75 €	2.301,75 €
1414_41_5_	0	0	1	0	0	1	850,0€	61.922,50 €	58.644,25 €	3.278,25 €
1414_41_7_	1	0	0	0	0	1	850,0€	42.032,50 €	39.807,25 €	2.225,25 €
1414_41_8_	1	0	0	0	0	1	850,0€	44.285,00 €	41.940,50 €	2.344,50 €
1414_43_5_	0	0	0	2	0	4	150,0€	29.505,00 €	158.343,5€	128.838,5€
1414_43_9_	0	0	2	0	0	1	850,0€	70.422,50 €	66.694,25 €	3.728,25 €
1414_43_12	0	0	1	0	0	4	150,0€	11.527,50 €	61.864,25 €	50.336,75 €
1414_43_13	0	0	1	0	0	4	150,0€	12.195,00 €	65.446,50 €	53.251,50 €
1414_58_3_	2	0	2	0	0	1	850,0€	204.000,0€	193.200,0€	10.800,00 €
1414_92_5_	0	0	0	2	0	3	350,0€	65.940,00 €	151.662,0€	85.722,00 €
1414_92_6_	0	1	0	0	0	3	350,0€	21.805,00 €	50.151,50 €	28.346,50 €
1414_55_11	0	0	2	0	2	2	600,0€	194.670,0€	261.182,2€	66.512,25 €
1414_56_11	2	0	0	0	0	3	350,0€	36.680,00 €	84.364,00 €	47.684,00 €
1414_16_7_	0	0	2	0	0	3	350,0€	51.170,00 €	117.691,0€	66.521,00 €
1414_16_15	0	0	2	0	0	4	150,0€	24.300,00 €	130.410,0€	106.110,0€
1414_16_16	0	0	2	0	0	4	150,0€	26.010,00 €	139.587,0€	113.577,0€
1414_16_93	0	0	1	0	0	1	850,0€	74.587,50 €	70.638,75 €	3.948,75 €
1414_36_6_	0	2	2	0	0	1	850,0€	243.270,0€	230.391,0€	12.879,00 €
1414_36_7_	1	0	0	0	0	3				

							350,0€	28.910,00 €	66.493,00 €	37.583,00 €
1414_36_13										-
_	0	0	0	1	0	1	850,0€	102.935,0€	97.485,50 €	5.449,50 €
1414_47_7_	0	0	0	2	0	4	150,0€	31.890,00 €	171.143,0€	139.253,0€
1414_90_5_	0	2	0	0	0	3	350,0€	49.420,00 €	113.666,0€	64.246,00 €
1414_16_96										
_	1	0	2	0	0	4	150,0€	27.795,00 €	149.166,5€	121.371,5€
1414_59_3_	0	0	0	0	2	1	850,0€	129.625,0€	122.762,5€	6.862,50 €
1414_60_3_	1	2	0	0	0	3	350,0€	60.865,00 €	139.989,5€	79.124,50 €
1414_42_12										
_	0	0	0	2	0	3	350,0€	65.975,00 €	151.742,5€	85.767,50 €
1414_42_14										
_	3	0	0	0	0	2	600,0€	61.650,00 €	82.713,75 €	21.063,75 €
1414_46_3_	0	0	2	0	0	3	350,0€	53.760,00 €	123.648,0€	69.888,00 €
1414_46_9_	0	0	0	1	0	1	850,0€	81.430,00 €	77.119,00 €	4.311,00 €
1414_56_2_	1	0	2	0	0	3	350,0€	130.095,0€	299.218,5€	169.123,5€
1414_56_5_	1	0	0	0	0	4	150,0€	8.160,00 €	43.792,00 €	35.632,00 €
1414_56_12										
_	0	2	2	0	0	3	350,0€	51.100,00 €	117.530,0€	66.430,00 €
1414_57_2_	1	0	0	0	0	1	850,0€	45.900,00 €	43.470,00 €	2.430,00 €
1414_64_30										
_	0	0	1	0	0	1	850,0€	63.750,00 €	60.375,00 €	3.375,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>12</b>			<b>5.220.138,€</b>	<b>9.636.985,0</b>	<b>4.416.846,0</b>

Assim, o valor global de aquisição e intervenção (estimado) é de **9 636 985,00 € (nove milhões, seiscentos e trinta e seis mil, novecentos e oitenta e cinco euros)**.

## **35.** CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO

(Programa de Investimento Público - de acordo com a alínea g) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto).

Fazem parte do programa de investimento público do Município de Rio Maior na presente ARU, os seguintes projetos:

- 1 - Reabilitação do Edifício da antiga Fábrica de Moagem**
- 2 – Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura**
- 3 – Reabilitação do Edifício da antiga Biblioteca/Escola Comercial**
- 4 – Requalificação da Praça do Comércio**
- 5 – Requalificação da Zona Ribeirinha**
- 6 – Requalificação da Fonte de 1931**
- 7- Reabilitação do Edifício do antigo Salão dos Bombeiros**
- 8 – Requalificação do Edifício do Cinema Casimiros**
- 9 – Requalificação das Travessas entre as R. Serpa Pinto e R. João de Deus**
- 10 – Requalificação da Travessa de Runa**
- 11 – Requalificação das Estações da Via Sacra**
- 12 – Reabilitação de Imóvel em ruína no gaveto R.D. Afonso Henriques / Rampa dos Bombeiros**
- 13 – Requalificação do Edifício da antiga Tipografia**
- 14 – Reabilitação do terreno/imóvel entre a antiga Escola Comercial e antigo Quartel de Bombeiros**
- 15 – Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente**
- 16 – Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga VILLA ROMANA**

Projeto	Valor de Obra (€)
Reabilitação do Edifício da antiga Fábrica de Moagem	€ 300 000,00
Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura	€ 50 000,00
Reabilitação do Edifício da antiga Biblioteca/Escola Comercial	€ 100 000,00
Requalificação da Praça do Comércio	€ 50 000,00
Requalificação da Zona Ribeirinha	€ 500 000,00
Requalificação da Fonte de 1931	€ 15 000,00
Reabilitação do Edifício do antigo Salão dos Bombeiros	€ 150 000,00
Requalificação do Edifício do Cinema Casimiros	€ 300 000,00
Requalificação das Travessas entre as R. Serpa Pinto e R. João de Deus	€ 100 000,00
Requalificação da Travessa de Runa	€ 50 000,00
Requalificação das Estações da Via Sacra	€ 50 000,00
Reabilitação de Imóvel em ruína no gaveto R.D. Afonso Henriques / Rampa dos Bombeiros	€ 50 000,00
Requalificação do Edifício da antiga Tipografia	€ 10 000,00
Reabilitação do terreno/imóvel entre a antiga Escola Comercial e antigo Quartel de Bombeiros	€ 50 000,00
Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente	€ 50 000,00
Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga <i>VILLA ROMANA</i>	€ 800 000,00
<b>Total</b>	<b>€ 2 625 000,00</b>

Assim, em termos de valor global de investimento público temos 2 625 000,00 € (dois milhões, seiscentos e vinte e cinco mil euros).

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## ARU DE RIO MAIOR | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



# 36.

## **FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

**De iniciativa Pública e Privados**

### **36.1. Projetos elegíveis para subsídios**

- Risco elevado, procura fraca e pouca viabilidade financeira;
- Taxa externa de rentabilidade (macro) mais importante que o TIR financeiro do projeto;
- Projetos que promovem o desenvolvimento social e económico;
- Falta de interesse do mercado

#### **PROJETO**

- a) Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras.
- b) Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- c) Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento dentro da ARU; Regeneração Urbana da cidade de Rio Maior
- d) Requalificação da Praça do Comércio;
- e) Requalificação da Zona Ribeirinha;
- f) Requalificação da Fonte de 1931;
- g) Reabilitação do antigo Salão dos Bombeiros;
- h) Requalificação do Edifício do Cinema Casimiro;
- i) Requalificação das Travessas entre as R. Serpa Pinto e a R. João de Deus;
- j) Requalificação da Travessa de Runa;
- k) Requalificação das Estações da Via Sacra;

- l) Reabilitação do Imóvel em ruína no gaveto da R. Afonso Henriques/Rampa dos Bombeiros;
- m) Requalificação do Edifício da antiga Tipografia;
- n) Requalificação do terreno/imóvel entre a antiga Escola Comercial e o antigo Quartel dos Bombeiros;
- o) Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente;
- p) Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga *VILLA ROMANA*

### **36.2. Projetos elegíveis para JESSICA**

- Perfil de risco pouco nítido;
- Necessidade de financiamento a longo prazo (empréstimo/capital);
- Necessidade de mais seguros e garantias;
- O retorno do projeto não satisfaz as exigências dos promotores no mercado;
- Importância de ambos TIR;
- Impacto sócio-económico

#### **PROJETO**

- a) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento;
- b) Reabilitação da antiga Fábrica da Moagem;
- c) Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura;
- d) Reabilitação da antiga Biblioteca/Escola Comercial;

### **36.3. Projetos viáveis no mercado**

- Perfil de risco bem definido;
- Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;
- Retornos dos projetos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores;
- Prioridade da TIR.

## PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de Arrendamento;
- b) Reabilitação da antiga Fábrica da Moagem;
- c) Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura;
- d) Reabilitação da antiga Biblioteca/Escola Comercial;

### 36.4. Programa de Financiamento do BEI

Empréstimo do Banco Europeu do Investimento (BEI) destinado à reabilitação urbana em Portugal até 2016, atingindo os 290 milhões de euros.

Deste valor, 50 milhões são investidos na criação de um programa a nível nacional, tendo como prioridade as áreas de reabilitação urbana das zonas históricas. O objetivo final é voltar a atrair a população para esses locais, atualmente com fraca densidade populacional.

O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem a responsabilidade de receber os projetos propostos pelos municípios de todo o país, que serão sujeitos a concurso público. **A verba atribuída destina-se apenas a ser aplicada por entidades públicas, municípios, empresas municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana.**

**O programa implica também que o edifício reabilitado não se destine a ser vendido, mas sim arrendado com rendas condicionadas.**

A data limite dos reembolsos é 2015 e os projetos de reabilitação devem estar finalizados até 2016.

## PROJETO

- a) Aquisição e Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;

## ARU DE RIO MAIOR | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJETOS

(de acordo com a alínea b) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



**37.**

## **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Para os Projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior:

**2013/2018 Bolsa de Arrendamento Urbano – via privada**

**2014/2016 Reabilitação do Edifício da antiga Fábrica de Moagem**

**2015/2016 Reabilitação da Casa Senhorial e da Cultura**

**2015/2016 Reabilitação do Edifício da antiga Biblioteca/Escola Comercial**

**2014/2015 Requalificação da Praça do Comércio**

**2015/2017 Requalificação da Zona Ribeirinha**

**2014/2014 Requalificação da Fonte de 1931**

**2015/2016 Reabilitação do Edifício do antigo Salão dos Bombeiros**

**2016/2017 Requalificação do Edifício do Cinema Casimiros**

**2015/2016 Requalificação das Travessas entre as R. Serpa Pinto e R. João de Deus**

**2015/2016 Requalificação da Travessa de Runa**

**2014/2014 Requalificação das Estações da Via Sacra**

**2015/2015 Reabilitação de Imóvel em ruína no gaveto R.D. Afonso Henriques / Rampa dos Bombeiros**

**2016/2016 Requalificação do Edifício da antiga Tipografia**

**2016/2016 Reabilitação do terreno/imóvel entre a antiga Escola Comercial e antigo Quartel de Bombeiros**

**2016/2016 Reabilitação da Capela da Senhora da Vitória e Zona Envolvente**

**2015/2018 Requalificação e Reabilitação dos terrenos da antiga *VILLA ROMANA***

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## **ARU DE RIO MAIOR | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO (INCLUINDO PROGRAMA PUBLICO DE INVESTIMENTO)**

(de acordo com a alíneas g) e h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## 38.

### FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL

Os aglomerados urbanos – atuais, do passado e do futuro – correspondem ao somatório de intervenções sucessivas de múltiplas gerações. Criação e *habitat* do homem, vão reproduzindo a perceção que estes vão tendo do território e a respetiva organização social.

Num momento em que os aglomerados urbanos sofrem transformações profundas deverá ser adotado um modelo de desenvolvimento urbano que os assuma na sua globalidade – e que, como tal, os pretenda ordenar.

Neste âmbito, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior, afigura-se no seguinte:

- a importância da forma urbana para exprimir uma organização social, em que o habitante se possa identificar e situar, o que pressupõe uma forma explícita e perceptível de organização política, acautelando sempre a sua instrumentalização;
- a eficácia e a eficiência que poderão resultar da adoção de processos sistemáticos e repetitivos, acautelando sempre a sua utilização excessiva e a uma massificação redutora;
- o facto de os aglomerados urbanos serem de facto constituídos por diversas partes, cada uma com os seus próprios elementos, e que o reconhecimento de tal facto irá facilitar a sua organização e funcionamento; contudo, cada parte, não deverá ser considerada isolada nem autónoma, mas antes permeável e articulada com muitas

**outras, através de uma teia de relações que visa a potenciação e a maximização das valências locais;**

**- o entendimento dos aglomerados urbanos como locais de enraizamento, o que pressupõe um urbanismo de continuidade, uma perspetiva temporal (a intervenção presente, como algo que se acrescenta ao passado e terá influência no futuro);**

**- o entendimento de que a procura da forma urbana terá que ser articulada com os processos de construção e de que, na atualidade ainda mais do que outrora, é indispensável que um modelo de ordenamento considere e envolva os agentes construtores de *habitat*.**

Em particular, a implantação dos equipamentos, serviços e infraestruturas públicas ou de interesse público dentro da Área de Reabilitação Urbana, irá decorrer de critérios racionais. Nomeadamente:

**a) ter em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;**

**b) facilitar o acesso da população aos equipamentos coletivos e serviços públicos,**

**c) evitar, no seu conjunto, em níveis mínimos, os efeitos desfavoráveis que o processo de regeneração urbana possa ter sobre o meio natural, sobre a população e sobre a economia local.**

Nesta **discussão sobre uma intervenção urbana integrada, estratégica e programada para a ARU de Rio Maior**, podem destacar-se **quatro grandes desafios e desígnios fundamentais para a sua regeneração urbana**:

1. aumenta a eficácia e a eficiência do sistema urbano, promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e inter-cidades - inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano;
2. dinamiza a sociedade civil, promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico;
3. promove uma intervenção urbana equilibrada e articulada, tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais;
4. contribui para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos), propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.

**Três valências fundamentais estão previstas neste programa, enquanto planeamento estratégico transversal, a saber:**

1. Promoção e manutenção da diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida da população;
2. Implementação de projetos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e

direcionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, atividades económicas e populações;

**3. Monitorização dos objetivos**, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os atores desde a fase de conceção da estratégia à execução de objetivos.

O presente Programa Estratégico qualifica uma “área revitalizada”, como a capacidade de **gerar atividades, transações e promover a diversidade**:

- a) Atividades** – cria as bases para a vitalidade, energia, animação, acontecimento num determinado contexto urbano, o que exige a presença de pessoas (a residir, a trabalhar, a passar), e viabilidade e sustentabilidade ao nível do que produz e como se mantém. Essa atividade corresponde a uma vitalidade económica (investimento na área, emprego, transação de propriedades), social (uso do espaço público) e cultural (eventos, espetáculos).
- b) Transações** – cria as bases para promover trocas ao nível económico (consumo, transação de propriedades), social (relações, compromisso e participação) e cultural (*networks*, trocas de informação e ideias).
- c) Diversidade** – pode ser económica (de atividades, estabelecimentos, habitações), social (cidade facilitadora para a expressão de um individualismo criativo) e cultural (multi-identidades, cidade tolerante).

Este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cria o modelo de orientação para a promoção da revitalização, desenvolvendo nesta perspetiva de **processo e estratégia**, procurando articular territórios diferentes e desenvolve uma política que cruza esferas de decisão de escala diferente, tanto de índole vertical (de hierarquia diferente), como

horizontal (multiplicidade de iniciativas sectoriais que podem ter influência no território).

## De que maneira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

## **39.** NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### **39.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira**

#### **Imperativo de auto sustentabilidade financeira**

As intervenções adotadas para a ARU de Rio Maior assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. **A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados.**

Efetivamente, atendendo aos diversos constrangimentos jurídico-financeiros, as entidades públicas não estão em condições de financiar operações de reabilitação casuísticas em áreas específicas. Para este facto concorrem, quer as obrigações decorrentes do Pacto de Estabilidade e Crescimento (congeminações com a redução de receita proveniente dos impostos) que limitam a ação da Administração Central, quer as limitações decorrentes da Lei Orgânica n.º 2/2002, e sucessivamente reafirmadas nas diversas Leis do Orçamento do Estado, que limitam o endividamento das autarquias locais. Tais constrangimentos impedem qualquer ação pública, seja a que nível for, no financiamento integral deste tipo de intervenções.

Por outro lado, a metodologia adotada em muito ultrapassa os processos típicos de angariação de recursos financeiros, tais como o aumento da cêrcea do edifício, ou qualquer outra forma de expansão do seu volume. Assim, e sem prejuízo de tal ser

possível e atentas as condicionantes do Plano Diretor Municipal de Rio Maior, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

### **39.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Rio Maior.**

#### **Sistema Tripartido**

O pressuposto de auto-sustentabilidade enunciado não pressupõe qualquer cedência a interesses especulativos imobiliários. Muito pelo contrário. Efetivamente, atendendo aos constrangimentos sociais das áreas em causa, qualquer intuito de realização de mais-valias imobiliárias gratuitas seria imoral e atentatório do espírito que deve nortear as intervenções urbanísticas desenvolvidas no âmbito de uma reabilitação urbana.

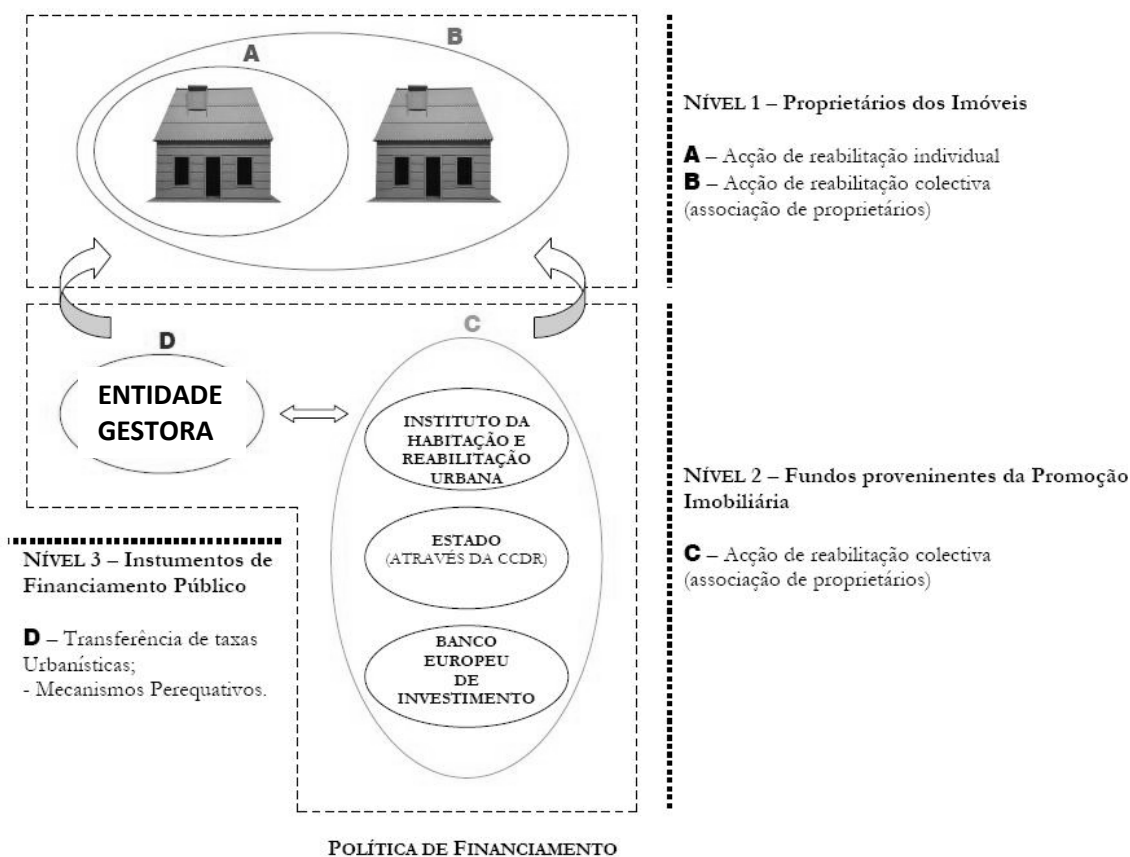
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal de Rio Maior tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação, não se poderá esperar que seja esta ou o Estado Português, a desenvolver todo o esforço necessário neste sentido. Tal não só é desnecessário como é contraproducente. Efetivamente, uma política deste teor seria não só financeiramente inviável como iria originar uma subsídio-dependência

totalmente desnecessária e evitável. Neste âmbito, deverá ser adotado uma de duas hipóteses: um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário ou através da **criação de Parcerias Público-Privadas (PPP's)**, sendo o último, um sistema reformista de coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana.

Nos termos destas novas formas de organização, e seguindo, em parte, o modelo instituído na Bélgica, as **PPP's** são um dos meios mais eficazes para a realização de projetos de alguma dimensão e que conciliam os dois tipos de interesses – público e privado. Sociedades anónimas conjugadas em capitais públicos e privados para essa finalidade, tendo por objeto a administração, gestão e representação dos fundos de investimento imobiliário, assim como o desenvolvimento de projetos sustentáveis amplamente direcionados para a reabilitação urbana em zonas degradadas.



Fonte: DomusReHabita, Lda. - Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

E, note-se, que não se está a falar de projetos individualizados de frações ou edifícios. Está em causa, neste propósito, um núcleo urbano degradado e descaracterizado a vários níveis. A aposta num sistema sustentável irá constituir uma decisiva alavanca para a atuação em sede de reabilitação. Assumindo-o como um produto que privilegia a qualidade em detrimento da quantidade, deve sujeitar a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo deste modo, a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção implementando formas de gestão pró-ativa, para além da clássica gestão reactiva.

**No entanto, e em termos de sustentabilidade da operação a realizar na ARU de Rio Maior, os fluxos financeiros decorrentes de construção nova deverão ser necessariamente aplicados na angariação de recursos financeiros para a ação de reabilitação.** Por sua vez, os custos com infraestruturas urbanas de proximidade terão de ser sustentados pelos novos promotores imobiliários, pelo menos em parte.

**Esta solidariedade/comunicabilidade financeira poderá ser efetuada intra-ARU, inter-ARU ou mesmo, inter-territorial, das seguintes formas:**

**a) PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Privada – Proprietários dos Imóveis para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior**

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Rio Maior, por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento socioeconómico efetuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. **Neste caso será necessária a comparticipação financeira de uma entidade operacional pública.**

Assim, foi efetuada uma distinção entre os imóveis habitados (pelos próprios ou por arrendatários) e os imóveis devolutos. Neste último caso, a ação da Entidade Gestora será mais musculada, exigindo a sua reabilitação imediata. Efetivamente, neste último caso não existem condicionantes de ordem económico-social a respeitar, sendo que os edifícios devolutos geram enormes externalidades negativas nas áreas em redor (v.g. insegurança, insalubridade, degradação paisagística), fatores redutores dos níveis de Bem-Estar Social que fundamentam a ação de intervenção mais acutilante.

Nesta perspetiva, poderá ser desenvolvida uma ação privada de reabilitação individual (A), mas coordenada a nível global pela entidade gestora, maxime, por via do Programa Estratégico, ou uma ação privada coletiva (B), por via da criação de uma associação de proprietários, fomentada e orientada pela entidade gestora, tendo em vista a execução deste documento.

**Este tipo de iniciativa deverá ser a base da intervenção, atento o princípio da subsidiariedade da ação pública face à ação privada. De facto, se a ação privada – coordenada pelo instrumento público de orientação – for suficiente para a resolução da questão, *in casu*, a concretização da ação de reabilitação, não será necessária qualquer ação pública (salvaguardado, claro está, a intervenção no espaço público).**

**A intervenção pública limitar-se-á, neste nível, ao papel regulador e orientador do mercado.**

**b) SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) – Ação Mista – Parcerias Público-Privadas para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior**

A ARU de Rio Maior é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal de Rio Maior poderá desenvolver ações de

expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada visando a revitalização urbana deverá ser fomentado, adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

**Note-se que as mais-valias fundiárias realizadas serão integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística. Note-se que os terrenos serão valorizados tendo em consideração a melhoria da qualidade urbanística da ARU, o que legitima a sua cobrança por parte do organismo operacional.**

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a ação pública deverá fomentar a criação das parcerias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

**O alcance destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) pode estender-se para além da área de intervenção.** Efetivamente, qualquer ação relevante na área concelhia poderá ter como elemento de compensação o financiamento de ações relevantes ao nível do projeto previsto para a ARU de Rio Maior, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal ou da Entidade Gestora.

**c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Rio Maior.**

**Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação desta zona da cidade de Rio Maior.**

Por outro lado, face aos imperativos constitucionais de redistribuição de riqueza, uma ação de co-financiamento dos proprietários carenciados seria totalmente justificada. No entanto, e sem prejuízo dos fundos disponíveis para o efeito, as entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal de Rio Maior, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despender qualquer recurso público adicional. Vejamos:

**i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova**

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo<sup>29</sup> e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica<sup>30</sup>. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

<sup>29</sup> Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

<sup>30</sup> Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública<sup>31</sup>), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito<sup>32</sup>. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU de Rio Maior (cuja implementação passará em parte pela criação da Bolsa de Arrendamento Urbano) irão passar por:**

- (1) inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado)**<sup>33</sup>;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão<sup>34</sup>), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**<sup>35</sup>.

<sup>31</sup> No limite, e quando estiverem em causa prestações essenciais (saúde, segurança, administração da justiça, educação, assistência social), poderá assentar-se a prestação pública em padrões de gratuitidade.

<sup>32</sup> Sobre o Estado Social de Direito, cfr. Marcelo Rebelo de Sousa, *Direito Constitucional I*, págs. 297 e ss. e Jorge Miranda, *Manual de Ciência Política e Direito Constitucional*, Tomo I, 5ª ed., 1996, págs. 94 e 95.

<sup>33</sup> Em determinados casos, a taxa poderá constituir o mecanismo eficiente de regulação do mercado, fixando o quantitativo da prestação na lógica mais aproximada possível ao de mercado de concorrência perfeita (custo ou utilidade marginal), nomeadamente nos casos em que as infraestruturas relativamente às quais se pretende tributar a utilização se apresentam como monopólios naturais, ou, como veremos no caso das taxas urbanísticas, quando esteja em causa o fornecimento de bens públicos ou semi-públicos. cfr. Carlos Baptista Lobo, *Contributo para uma teoria geral das taxas, no prelo*.

<sup>34</sup> Nuns casos entender-se-á que é conveniente não dissuadir os cidadãos de utilizarem o serviço: (serviços de polícia, sanitários, etc.); nestes casos tender-se-á, quando taxa exista, a manter o seu custo a nível muito baixo, no fito de evitar que se renuncie ou fuja ao uso do serviço. Noutros casos, porém, pretender-se-á dissuadir o contribuinte de um uso precipitado ou imoderado do serviço -- é o que sucede, com variantes consoante os países, com os serviços judiciais: as taxas respetivas (custas) dão elevado rendimento, não tanto por razões financeiras, como para evitar o recurso precipitado ou quereloso aos tribunais.

<sup>35</sup> Assim, se o Estado pretender fornecer bens semi-públicos (por exemplo, ensino universitário, serviços de transporte ferroviário ou rodoviário, serviços de saúde, entre outros) poderá exigir aos particulares um montante inferior ao custo da prestação pública. As utilidades criadas são concretas e determinadas e o utilizador é identificado – logo suscetíveis de serem fornecidas numa lógica de mercado -, no entanto, o decisor político decidiu, tendo em consideração os constrangimentos constitucionais, num outro sentido, optando por fornecer esses bens a um custo inferior ao custo real, o que implica uma

**No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social, obrigou à adoção de soluções de financiamento economicamente eficientes, não se encontrando estabelecida neste Programa Estratégico uma hierarquia rígida entre a função financeira e as funções não financeiras.**

Assim, **o regime das taxas urbanísticas da Câmara Municipal de Rio Maior será devidamente alterado, de modo a adotar uma lógica assente no princípio da equivalência restrita – recuperação dos custos de infraestruturização urbanística - ora, esta perspetiva vai desfavorecer a construção nova face à reabilitação do edificado.**

Também numa lógica de equivalência funcional agravada, própria da taxa enquanto figura tributária típica, as **taxas urbanísticas passarão a ser agravadas para essa construção nova, sendo que os recursos financeiros adicionais angariados irão servir para financiar a reabilitação dos edifícios localizados no interior da ARU de Rio Maior. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação da Entidade Gestora dentro da Área de Reabilitação Urbana.**

**Essa tributação é totalmente justificada pelas seguintes razões:**

- 1) a construção nova implica a construção de novas infraestruturas e o reforço das existentes. No caso concreto, a ARU dispõem já dessas infraestruturas, pelo que qualquer intervenção deveria ser isenta das mesmas;**
  
- 2) a nova construção tem um impacto paisagístico bastante forte, e potencia um aumento do trânsito, gerando exterioridades negativas ambientais na área em redor. Ora, essas exterioridades serão interiorizadas através dessa taxa;**
  
- 3) a reabilitação do edificado na ARU de Rio Maior aumentará o valor de mercado das novas edificações, o que justifica a imposição agravada da taxa de urbanização.**

Desta forma, além de se combater a especulação imobiliária e se promover a ocupação de zonas da cidade devidamente consolidadas e dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento do alargamento dos limites urbanos que exigem cada vez mais investimentos públicos que atualmente são inoportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU de Rio Maior.

## **ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**

Nas áreas onde os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultariam do nível de edificabilidade média decorrente do PDM de Rio Maior, serão estabelecidos mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com maior intensidade construtiva compensam efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos serão conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

Estes são instrumentos deverão ser urgentemente realizados, com base no Regulamentos Municipais de Taxas e aplicação efetiva do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implicou o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

É, pois, na ótica do princípio da igualdade intra-plano que se devem entender os mecanismos perequativos.

**Assim, qualquer limitação ao direito de propriedade privada deverá ser fundamentada por motivos de relevante interesse público. Essas cedências obrigatórias dos particulares relativamente ao seu direito de edificação são justificadas por imperativos de eficiência: só a Câmara Municipal de Rio Maior, encarregue do ordenamento territorial, tem a capacidade de proceder ao desenho infra-estrutural necessário ao suporte urbano envolvendo uma multiplicidade de proprietários individuais. Qualquer ação privada (cooperativa) a este propósito é excessivamente onerosa, e na grande maioria das ocasiões, revela-se mesmo impossível atendendo aos interesses divergentes em presença.**

**Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa ótica estritamente objetiva.**

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

Este princípio constitucional deve ser perspectivado, segundo Fernando Alves Correia, em três dimensões distintas: igualdade imanente ao plano (proibição do arbítrio), igualdade transcendente ao plano, que se decompõe, por sua vez, em igualdade perante encargos públicos (expropriações do plano) e igualdade perante benefícios<sup>36</sup>.

Em termos potenciais, são diversos os mecanismos de perequação, dividindo-se entre técnicas perequativas de benefícios e técnicas perequativas de encargos.

---

<sup>36</sup> Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

Na nossa legislação atual, encontramos como técnicas perequativas de benefícios:

- As transferências no seio das associações de proprietários (compensações em espécie previstas nos artigos 119.º a 124.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método cooperativo*;
- As cedências de terreno para construção por parte do município (compensações em espécie previstas nos n.º 5 e 6 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método impositivo em espécie*;
- As transferências de índices entre proprietários (compensações em numerário previstas no artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método negocial*;
- Os descontos em taxas municipais ou as compensações pecuniárias diretas atribuídas pelo município; *compensações em numerário*.

**Como técnicas perequativas de encargos encontramos:**

- **A cedência-padrão de terreno para infraestrutura pública e compensação pecuniária por eventuais desvios** (compensação pecuniária e em espécie – artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99).
  
- **Obrigação de desenvolvimento de condutas relativas à repartição dos custos de urbanização** (artigos 118.º n.º 3 e 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99) através a exigência de realização de obras de urbanização (Decreto-Lei n.º 555/99) ou pelo pagamento de uma “taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (artigo 3.º e 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99).

Assim, a perequação de benefícios ou encargos não assume qualquer veste de privilégio ou benesse, ou de custo ou encargo, antes se constituindo como um direito fundamental dos cidadãos diretamente baseado no princípio constitucional da igualdade económica.

Atualmente, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no seu artigo 138.º, prevê, atualmente, e em termos meramente enunciativos, três mecanismos de perequação: o estabelecimento de um índice médio de utilização (mecanismo de perequação de benefícios); o estabelecimento de uma área de cedência média (mecanismo de perequação de benefícios – se positivo; mecanismo de ponderação de encargos – se negativo) e a repartição dos custos de urbanização (mecanismo de repartição de encargos).

**Nesta perspetiva, os proprietários que, nos termos de um plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.**

**A Câmara Municipal de Rio Maior ou a Entidade Gestora aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações.**

Assim, no caso concreto da Área de Reabilitação Urbana, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.

**Caso se pretenda, o nível de edificabilidade pode ser considerado:**

- i) dentro da própria ARU de Rio Maior, pelo que proprietários não condicionados devem compensar (diretamente ou através da instância pública) os proprietários condicionados, o que possibilita o financiamento cruzado no seu interior;**

ii) entre o nível de edificabilidade no interior da ARU (1,38) e a nova construção circundante à mesma (em áreas próximas e não necessariamente confinantes);

iii) entre a totalidade da área limite de intervenção da ARU de Rio Maior e as áreas confiantes, o que permitiria ir buscar recursos à construção nova emergente.

**Note-se que qualquer opção a este propósito é parte integrante desta Estratégia, permitindo a canalização de recursos para os proprietários sujeitos a condicionalismos construtivos.**

Assim, em jeito de conclusão, face ao atual enquadramento legal e constitucional regulador da atividade urbanística vigente no nosso País, os instrumentos perequativos configuram-se como um instrumentos obrigatórios de compensação, que se corporizam na exigência de um montante pecuniário ao proprietário que detenha uma capacidade edificatória superior ao índice médio de construção, montante esse que deveria necessariamente ser canalizado para os proprietários que sofram um constrangimento edificatório superior ao mesmo índice médio, ou seja, que detenham um direito concreto a construir inferior ao índice padrão médio.

**iii) LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. - como Entidade Autónoma de Gestão**

A vertente operacional passará pela já criada LT SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M..

Neste caso, todos os novos promotores, bem como os proprietários que virem os seus imóveis reabilitados deverão aceder voluntariamente ao pagamento de uma contribuição para a entidade gestora que irá amortizar os investimentos

efetuados ao nível dos equipamentos públicos. Esta forma de financiamento cooperativo evitará que todos os encargos necessários à operação de reabilitação do espaço público sejam efetuados de uma só vez.

#### **iv) Catalisação de Apoios Públicos – Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)**

Nesta matéria, caberá à **LT SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana**, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da inter-municipalidade, elaborando processos de candidatura – em colaboração com a **Câmara Municipal de Rio Maior** – de modo a angariar e catalisar os apoios disponíveis ao nível do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, bem como a aplicação dos fundos para a reabilitação urbana, arrendamento urbano, a serem disponibilizados por outras entidades, assim como, eventualmente, a candidatura à iniciativa “JESSICA” e a Fundos de Desenvolvimento Urbano.

#### **v) Conclusões quanto ao custo de obra para justa repartição de benefícios e encargos**

A estimativa das intervenções a inscrever na execução da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Rio Maior, irá pressupor o desenvolvimento integral dos mecanismos de auto-sustentabilidade propostos na presente Estratégia. Nesta ótica, nenhum esforço financeiro público terá de ser efetuado. Os fluxos provenientes da ação de reabilitação/regeneração das áreas serão suficientes para compensar os custos incorridos.

## ARU DE RIO MAIOR | SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL



## **40.** SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL

### **40.1. Quanto ao PDM de Rio Maior**

A estratégia de desenvolvimento territorial, a definir em sede de Plano Diretor Municipal, deverá ser suportada por medidas e ações de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada através de 3 prioridades:

1. Regenerar a cidade consolidada;
2. Promover a qualificação urbana;
3. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas 3 prioridades deverão alicerçar-se nas seguintes opções estratégicas:

1. Mais famílias a residirem em Rio Maior;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
6. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais deverão ser direccionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos regulados/acessíveis;
3. Regeneração de Bairros Municipais;
4. Atração de empresas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadra-se no objetivo - Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da cidade consolidada, criando condições para atrair população e atividades.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta deverá ter como objetivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação da cidade consolidada, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos desocupados e devolutos, a reconversão dos espaços desativados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM de Rio Maior deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

#### **40.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais**

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território irá prever a necessidade de aquisição de Patrimónios Públicos de Solo, que conterà as verbas da aplicação do mecanismo de recuperação de mais-valias fundiárias obtidas por via de reclassificação do solo.

Este património público servirá essencialmente para financiar operações de reabilitação. Neste quadro, e de forma a operacionalizar este mecanismo de financiamento que servirá para sustentar a operação de reabilitação urbana constante no presente programa, haverá que prever ao nível do PDM o nível de edificabilidade média do concelho, que servirá de referencial para a recuperação de mais-valia em caso de autorização de construção de edificação nova.

Neste quadro, o benefício concreto face à edificabilidade média (padrão) gerará um montante que se aplicará, nos termos da lei, para o financiamento da reabilitação urbana.

No âmbito da presente ARU de Rio Maior, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média d 1,38 existente no interior da mesma.

## **40.2. Quanto a outras alterações legislativas**

Para além da simplificação dos mecanismos previstos na recente Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com outros ajustamentos na legislação, nomeadamente:

### **1- Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril)**

Considerando que o Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril é uma transposição parcial para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2002/91/CE do Parlamento Europeu e Conselho, de 16 de Dezembro, sobre Desempenho Energético dos Edifícios, deveria o mesmo ser alterado de modo a ir ao encontro do referido no artigo 6º da referida diretiva em relação a “Edifícios Existentes”, o qual estabelece

uma área mínima (1000 m<sup>2</sup>) para a obrigação de cumprir os requisitos estabelecidos e apenas na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e económico.

Assim, os edifícios e frações existentes, não deveriam estar sujeitos ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril, do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril (RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios) nem do Decreto-Lei n.º 79/2006 de 4 de Abril (RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios), desde que, inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana.

## **2- Acessibilidades**

A maioria dos núcleos antigos (geralmente coincidentes com a delimitação das áreas de reabilitação urbana), são constituídos por edifícios anteriores ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, e por sua vez, com características físicas que não são compatíveis com a sua adaptação de modo a satisfazer todas as regras de acessibilidade.

Assim, desde que inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, os edifícios e frações reabilitados não deveriam estar sujeitos ao cumprimento das regras de acessibilidade, exceto nos casos em que já residam nos mesmos pessoas com mobilidade reduzida.

## **3- Benefícios Fiscais**

3.1. Adicionalmente aos já previstos, devem ser alargados os benefícios fiscais para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial.

3.2. O regime jurídico da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excecionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:

- a) na aquisição de imóveis degradados ou suas frações para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- b) na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para habitação própria ou para arrendamento (atualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- c) para “Ações de Reabilitação” certificadas pela entidade gestora no âmbito de Programa de Reabilitação Urbana. Perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 4 anos a contar da data da aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).

3.3. Deve ser reavaliado o quadro dos apoios financeiros a reabilitação, o qual deve ser inteiramente direcionado para os apoios às Áreas de Reabilitação Urbana.

3.4. Deve equacionar-se a recetividade do sistema financeiro em financiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis.

3.5. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

#### **4- Outras sugestões:**

4.1. Manter a possibilidade (prevista no Decreto-Lei n.º 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adotar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada em Áreas de Reabilitação Urbana, quando se trate de um projeto co-financiado por fundos comunitários.

4.2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projetos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitetura ou engenharia para a execução, gestão ou fiscalização de obras de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, aplicar o regime geral para as aquisições de serviços, não limitando a escolha do ajuste direto a um valor de contrato inferior a 25.000,00 € (prevista no n.º4 do artigo 20.º do CPP).

4.3. Estando em causa a necessidade de execução de obras urgentes, destinadas a corrigir más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, deverá ponderar-se a possibilidade de permitir aos Municípios e entidades gestoras o recurso ao Ajuste Direto, para a celebração de contratos de prestação de quaisquer serviços e de empreitadas de obras públicas de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, cujo valor do contrato não ultrapasse os 450.000,00 €, evitando-se submeter uma grande maioria destas obras a um procedimento administrativo mais complexo, logo mais demorado.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## **ARU DE RIO MAIOR | ENTIDADE GESTORA**

(de acordo com a alínea i) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## 41.

### ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE RIO MAIOR

O Município de Rio Maior não assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Rio Maior, delegando na **LT - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M.** o uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a **LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M** irá usar, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, 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 possibilidades 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 ações 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;
- 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, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são delegados à **LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M.**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Rio Maior, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos 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, 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 respetiva 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;
- c) Adoção 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;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65º e 68º 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, são delegadas na entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações 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 atividades económicas, com aplicação restrita a ações 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 coletiva, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**  
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



## ARU DE RIO MAIOR | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



## 42.

### **BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE RIO MAIOR**

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, o presente documento fixa alguns conceitos técnicos fundamentais para a sua atribuição, os seguintes:

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, 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;

«**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;

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como frações, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos;

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«**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 frações 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;

«**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 coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

«**Prédio urbano objeto de reabilitação urbanística**»: entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (cfr. Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação dentro da ARU de Rio Maior, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora (LT – SRU, E.M. - como Entidade Autónoma de Gestão) ou pelo IHRU - Instituto da

Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratem de imóveis classificados ou em vias de classificação.

## **42.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU**

### **42.1.1. Benefícios Fiscais**

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC 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 ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos 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 %, exceto 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:

- i. 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;
  - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 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 atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
  - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização 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 objeto de ações de reabilitação.
- e) 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 na Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação.
- f) 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:
- i. Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
  - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- g) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- h) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- i) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- j) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- k) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

## **42.2. Penalizações para prédios degradados**

### **42.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados**

- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, 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.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

## **ARU DE RIO MAIOR | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA**

(de acordo com a alínea b) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## 43.

### **ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República.

A Entidade Gestora elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município e da Entidade Gestora.

## ARU DE RIO MAIOR | ANEXOS



## **ANEXO 1**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica**

## **ANEXO 2**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Opções Estruturantes**

##### Peças Desenhadas:

- 1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção**
2. Planta de Intervenções Urgentes
- 3. Planta Usos Propostos**
4. Planta de Custos de Intervenção
5. Planta de Imóveis de Propriedade Pública
6. Planta de Terrenos Expectantes

## **ANEXO 3**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Contrato Programa entre o Município de Rio Maior e a LT – SRU, E.M.**

## **ANEXO 4**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Planta Geral de Localização da ARU**

## **ANEXO 5**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Listagem de Proprietários**

## **ANEXO 6**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Plano Diretor Municipal de Rio Maior Planta de Ordenamento**

## **ANEXO 7**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Lista de Desenhos**

## **ANEXO 8**

### **Área de Reabilitação Urbana de Rio Maior Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**

(Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)