



ARU DE ALMEIRIM | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA 2015/2030

FEVEREIRO 2013

Coordenação do Projeto:

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



UNIÃO EUROPEIA

Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



Almeirim
Câmara Municipal

ÍNDICE

1. Enquadramento Geral	7
1.1. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	7
1.2. DELIMITAÇÃO DA ARU E DOS QUARTEIRÕES (DADOS GERAIS)	8
2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE	11
3. Porquê a Criação de uma “SRU” Participada por Diversos Municípios?	16
3.1. OBJETO DA LT-SRU, JUSTIFICAÇÃO OPERACIONAL E ESTRATÉGICA DE INTERVENÇÃO	17
3.2. O MODELO DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	22
4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	30
5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	33
5.2. TRABALHOS DE LEVANTAMENTO EFETUADOS	33
5.3. O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	40
5.4. TRABALHOS PROPOSTOS PELO PROGRAMA ESTRATÉGICO (A DESENVOLVER DURANTE A EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA)	41
6. Enquadramento Histórico	45
7. ENQUADRAMENTO LEGAL	50
7.1. QUANTO AOS DIPLOMAS APLICÁVEIS	51
7.2. QUANTO AO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROTOVT)	53
8. ENQUADRAMENTO REGIONAL	56
9. Levantamento e Diagnóstico da Situação Atual	59
9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE	60
9.1.1. Faixa etária do universo inquirido	60
9.1.2. Nível de Escolaridade	61
9.1.3. Condição perante o trabalho	62
9.1.4. Fonte de Rendimento	62
9.2. EDIFICADO	64
9.2.1. Visitas a Edifícios	64
9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações	65
9.2.3. Regime de Ocupação	68
9.2.4. Faixa Etária da População Residente e Valores de arrendamento praticados na ARU.....	69
9.2.5. Tipo de Proprietário.....	70
9.2.6. Demolições/Terrenos expectantes	71
9.2.7. Dinâmica Imobiliária	72
9.2.8. Residência Fiscal dos Proprietários	73
9.2.9. Classificação Patrimonial.....	74

9.2.10. Proteção Patrimonial.....	76
9.2.11. Estado de Conservação dos Edifícios	82
9.2.12. Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção	84
10. Conclusões quanto ao EDIFICADO	85
10.1. NÍVEIS DE INTERVENÇÃO - EDIFICADO	91
10.1.1 Níveis de Intervenção – DE 1 A 5	92
10.1.2 Intervenções URGENTES	94
10.2. ESPAÇO PÚBLICO	95
10.2.1. Caracterização	95
10.2.2. Estado de Conservação dos Pavimentos.....	103
11. Conclusões quando ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO.....	111
11.1. OPORTUNIDADES E POTENCIALIDADES.....	116
12. Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO.....	119
12.1. PRINCÍPIOS TÉCNICOS DE INTERVENÇÃO	121
12.2. REABILITAÇÃO INTEGRADA.....	123
12.3. REABILITAÇÃO SUSTENTADA.....	124
13. Enquadramento nas Opções Estratégicas de Desenvolvimento do Município de Almeirim.....	127
13.1. A RELAÇÃO ENTRE ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DE ALMEIRIM E O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	127
14. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA.....	130
14.1. REABILITAÇÃO DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM	132
14.2. RENOVAÇÃO DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM	136
14.3. REQUALIFICAÇÃO DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM	137
14.4. REVITALIZAÇÃO URBANA DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM.....	137
15. Projetos Estratégicos e Estruturantes de Intervenção.....	144
15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	146
15.1.2. por iniciativa Pública e Privada	146
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.?	150
15.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias	150
15.2.2. Análise a partir do preço da oferta:	152
16. Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República	160
17. Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira.....	163
18. Requalificação do Espaço da Fonte de São Roque.....	166
19. Requalificação do Espaço da Horte D’El Rei	169

20. Requalificação das Instalações do Antigo Hospital Dr. João César Henriques.....	172
21. Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim.....	175
22. Imóveis Privados com Potencial turístico.....	178
23. Custos quanto à REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO.....	182
24. Custos quanto à REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO.....	199
25. Custos quanto à implementação da BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO.....	200
26. Custos quanto aos IMÓVEIS COM POTENCIAL TURÍSTICO	207
27. Custos quanto ao INVESTIMENTO PÚBLICO.....	208
28. FINANCIAMENTO - Elegibilidade das intenções de Projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana	210
28.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS.....	210
28.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA	210
28.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO.....	211
28.4. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DO BEI.....	211
29. Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	214
30. Financiamento através do PLANEAMENTO TERRITORIAL.....	217
31. Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana.....	222
31.1. A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	222
31.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Almeirim.	223
32. Sugestões de Alteração Regulamentar dos Instrumentos de Gestão Territorial a Nível Municipal	239
32.1. QUANTO AO PDM DE ALMEIRIM.....	239
32.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais	240
32.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS.....	241
33. Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Almeirim	246
34. Benefícios e Incentivos à Reabilitação de Edifícios na ARU de Almeirim.....	249
34.1. EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DA ARU.....	252
34.1.1. Benefícios Fiscais	252
34.2. PENALIZAÇÕES PARA PRÉDIOS DEGRADADOS.....	256
34.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados	256
35. Âmbito Temporal e Monitorização da Área de Reabilitação Urbana	258
ANEXO 1.....	260
LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA.....	260

ANEXO 2.....	261
OPÇÕES ESTRUTURANTES	261
ANEXO 3.....	262
CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE ALMEIRIM E A LT – SRU, E.M.	262
ANEXO 4.....	263
PLANTA GERAL DE LOCAIZAÇÃO DA ARU.....	263
ANEXO 5.....	264
LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS.....	264
ANEXO 6.....	265
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALMEIRIM.....	265
ANEXO 7.....	266
LISTA DE DESENHOS.....	266
ANEXO 8.....	267
REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA.....	267

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



ARU DE ALMEIRIM | ENQUADRAMENTO



1. ENQUADRAMENTO GERAL

Nos termos do disposto na legislação em vigor, o programa estratégico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Almeirim 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 respectiva 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.

A proposta de delimitação da ARU de Almeirim, a que diz respeito o presente documento, foi aprovada em Assembleia Municipal a 20/12/2012.

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 n.º 32/2012 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 respectiva 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 a os 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 ALMEIRIM**, que agora se apresenta.

1.2. DELIMITAÇÃO DA ARU E DOS QUARTEIRÕES (DADOS GERAIS)

O levantamento de campo na ARU de Almeirim, dividida em 9 áreas (denominadas por quarteirões) para uma melhor organização dos dados recolhidos, foi iniciado no dia 26 de Abril, na Rua Febo Moniz, no Quarteirão 1 e terminou no dia 23 de Dezembro de 2011, no Largo de São Roque, pertencente ao Q9.

Através do levantamento foi possível verificar que a ARU é constituída por **626 edifícios e por 1370 frações**. No interior da ARU existem 32 terrenos sem construção.

Na ARU de Almeirim existem cerca de 1174 proprietários que poderão intervir no processo de reabilitação urbana, nomeadamente 1142 proprietários de edifícios e frações em propriedade horizontal e 32 proprietários de terrenos sem construção (Anexo 5 – Lista de Proprietários).

No processo de reabilitação é fundamental a identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios ou frações existentes no interior da ARU.

Durante o levantamento de campo, como se pode verificar a través dos Gráficos 1 e 2, foi possível identificar cerca de 42.82% dos proprietários de imóveis e cerca de 12.50% de proprietários de terrenos.

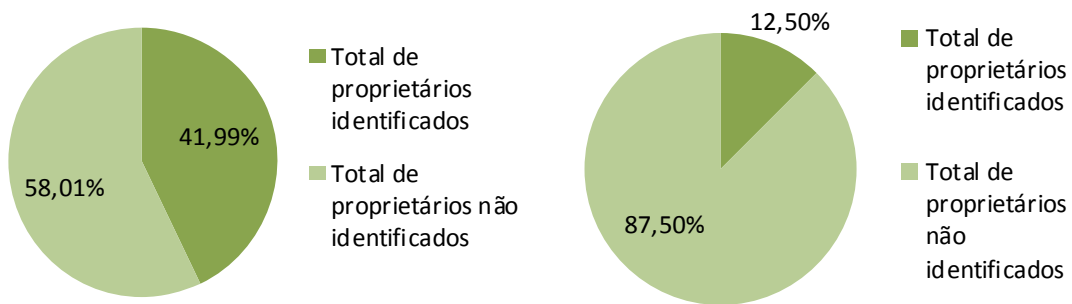


Gráfico 1 – Identificação de proprietários de Imóveis

Gráfico 2 – Identificação de proprietários de Terrenos

Através do Quadro 1, verifica-se que no total foi possível identificar 493 proprietários e que 681 não foram possíveis de identificar, o que perfaz uma realidade de 58.01% de proprietários desconhecidos.

Para calcular a percentagem de proprietários identificados e não identificados foram considerados:

Edifícios em propriedade plena – 478 propriedades

Edifícios em propriedade horizontal – 116 frações

Situações sem informação – 32 propriedades

TOTAL DE PROPRIETÁRIOS			
	Quant.		Nº %
S/artigo matricial	220	S/ informação	137 62,27%
		Proprietário identificado	83 37,73%
		Proprietário identificado s/ morada	0
C/ artigo matricial	954	S/ informação	544 57,02%
		Proprietário identificado	410 42,98%
		Proprietário identificado s/ morada	0
TOTAL DE TITULARES	1174	Total de proprietários identificados	493 41,99%
		Total de proprietários não identificados	681 58,01%

Quadro 1 – Identificação de proprietários (Edifícios e Terrenos)

NOTA: O total de titulares foi calculado com base nas frações em propriedade horizontal. Poderão existir mais titulares, pois em alguns casos não foi possível aferir o tipo de propriedade e/ou o número total de frações. Alguns titulares possuem mais que uma fração, no entanto, a análise efetuada não contempla esse fator.

2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE¹

A cidade de **Almeirim**, atualmente com cerca de 23 376 habitantes (Censos 2011), ganhou em 10 anos (desde os Censos 2001) 1 419 habitantes, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 29 de Janeiro 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			
	T: HM			
	N.º		N.º	
Almeirim	23376		21957	

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, está igualmente presente um aumento de alojamentos que, em 2001 eram 9982 e em 2011 são 12 232. Verifica-se então um aumento de 2250 alojamentos disponíveis, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 29 de Janeiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica	Alojamentos (N.º) por Localização geográfica; Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011		2001	
	N.º		N.º	
Almeirim	12232		9982	

Nota(s):

Última atualização destes dados: 30 de junho de 2011

¹ baseado no estudo “O projeto nas periferias: dos limites da cidade à inter-municipalidade”, FERREIRA, Carlos Henriques, FAUTL, 2009.

Ou seja, em 10 anos, verificou-se um aumento da população residente e Almeirim teve, também, um aumento de alojamentos disponíveis, fator esse que poderá atrair mais população.

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 Municipalista². Ao percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões revelaram-se 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*

² 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 de 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 o velho Centro 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 controlo 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 n.º 32/2012 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 óptica 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 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 respectivas 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 n.º 50/2012 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 contratos de aquisição de serviços 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 n.º 32/2012 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 n.º 50/2012 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 a crescido, 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 óptica 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 óptica prestativa de mercado em matérias de segurança, facturação, cobertura territorial, proteção, etc.);
- *da necessidade de garantir uma acessibilidade de preços* (ou seja, a prestação deverá ser norteadada numa óptica redistributiva, tornando acessíveis bens ou serviços a quem tenha menores recursos);
- *da necessidade de desenvolver uma determinada ação privada de forma regulada* (através da nivelação 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 a carreta 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 fundamental³:

- 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 setores desenvolvidos pelas empresas, limitando o rigor da quantificação dos subsídios aos investimentos de

³ 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).

rendibilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à 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 de aquisição de serviços entre os Municípios 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 a través 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 óptica 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 óptica 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)⁴ e pelo Tribunal de Contas⁵.

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 a tua 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:

⁴ 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.

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

- Existência de uma permanente monitorização por parte dos entes locais dos objetivos a prosseguir pelas empresas;
- Definição concreta do âmbito potencial de iniciativa empresarial autárquica;
- Celebração de contratos de gestão e de contratos de aquisição de serviços 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 respectivos 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 subsídio. 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 a feridas 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 n.º 50/2012 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 perspectiva, 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 óptica 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 óptica, 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 sobreendividamentos.

Esta solução congemina-se totalmente com as regras do SEC95 (contabilidade pelos compromissos) e permite uma elevada elasticidade no aproveitamento dos recursos nacionais e comunitários.

Os princípios gerais que norteiam o programa estratégico para a ARU de Almeirim são:

- 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 respectivos direitos e obrigações.**

Tendo em vista a optimização 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 Almeirim, 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 ALMEIRIM | 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 Almeirim 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 respectiva 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 necessária 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 respectivo 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 respectivos 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) Sessões Públicas de Esclarecimento à População – decorreram a 13.Abril.2011 e a 19.Abril.2011

Foi de extrema importância integrar a população residente em Almeirim neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com duas sessões públicas de esclarecimento (uma a 13.Abril.2011 e uma a 19.Abril.2011) no Salão Nobre da Câmara Municipal de Almeirim, 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 26.Abril.2011 a 23.Dezembro.2011

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 8 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.

Durante os oito meses de levantamento de campo iniciou-se a respectiva preparação de plantas de apoio e respectivo trabalho de gabinete de verificação e validação das fichas.

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, respectivas 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.

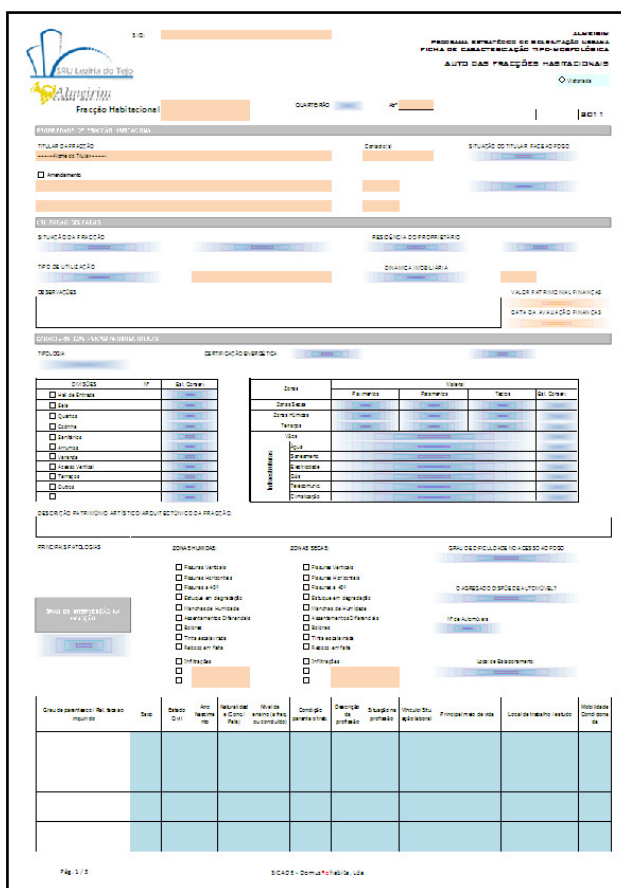
- Caracterização **Histórica** (caso as características do edifício o justifiquem), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

Relativamente às frações habitacionais a ficha de caracterização contém dados relativos à propriedade da fração habitacional, a sua utilização/ocupação, características arquitetónicas, principais patologias (respetivo grau de intervenção na fração) e um pequeno inquérito social aos residentes.

As frações não habitacionais indicam os dados relativos à utilização da fração e a respetiva atividade exercida, assinalam a propriedade da fração, as características físicas arquitetónicas e as principais patologias e o respetivo grau de intervenção na fração.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete.

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 (respectivo grau de intervenção na fração) e um pequeno inquérito social aos residentes (agregado familiar).



The image shows a screenshot of a web-based form titled 'Ficha de Fração Habitacional'. The form is organized into several sections:

- IDENTIFICAÇÃO:** Fields for 'Número' and 'Módulo'.
- PROPRIETÁRIO DE FRAÇÃO HABITACIONAL:** Fields for 'Titular da Fração', 'Morada Titular', 'Inscrição', 'Código Postal', 'Município', 'País', 'Número de Telefone', 'E-mail', and 'Data de Nascimento'.
- UTILIZAÇÃO/OCUPAÇÃO:** Fields for 'Situação da Fração', 'Residência do Proprietário', 'Tipo de Utilização', 'Outros Usos', 'Vale de Partilha', and 'Data de Avaliação'.
- PRINCIPAIS PATOLOGIAS:** A grid of checkboxes for various types of pathologies, categorized into 'Principais Patologias' and 'Grau de Intervenção na Fração'.
- INQUÉRITO SOCIAL:** A table with columns for 'Características do Agregado Familiar', 'Sexo', 'Idade', 'Profissão', 'Nível de Escolaridade', 'Composição do Agregado Familiar', 'Número de Pessoas', 'Situação da Fração', 'Procedimento de Acesso', 'Local de Trabalho', and 'Residência Compartilhada'.

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

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

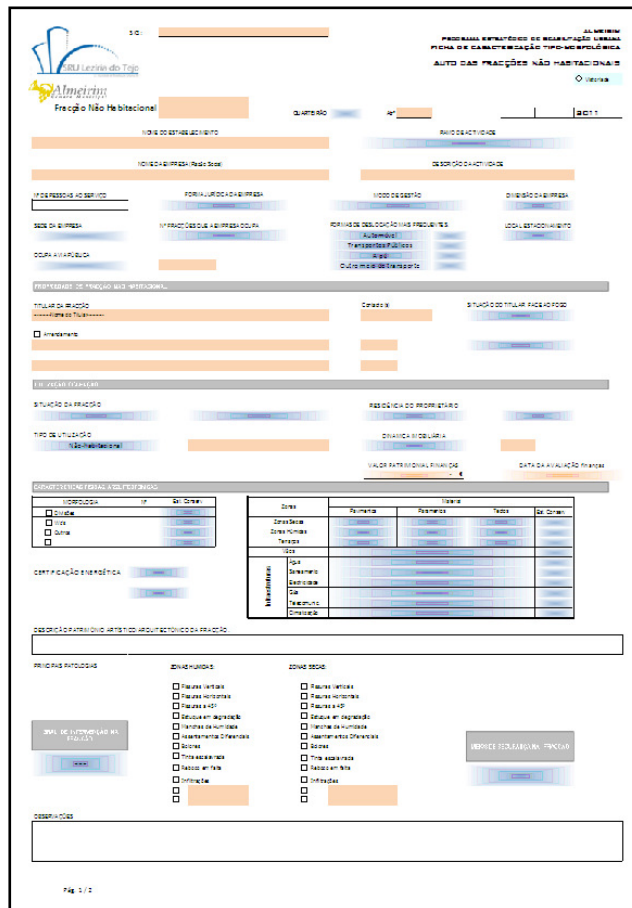


Figura 3. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRAÇÕES NÃO HABITACIONAIS)

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

A ARU de Almeirim possui 46.7 Hectares, com um total de 626 edifícios e 1370 frações (habitacionais + não habitacionais). A contabilização das frações fez-se com base nos seguintes critérios: construção com entrada independente do edifício principal e com uma área coberta superior a 10 m2. Independentemente do tipo de propriedade, plena ou horizontal, os

edifícios considerados anexos, armazéns e garagens, a fetos a um edifício principal, foram levantados e avaliados como frações não habitacionais.

Salientamos que da análise ao universo total de propriedades existe uma possível e justificada margem de erro na examinação e classificação dos edifícios, pois não foi possível efetuar visitas ao interior de todos. Assumindo que uma caracterização infalível do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações verifica-se que foram visitados cerca de 322 frações, correspondentes a uma percentagem de 23.50%, como se pode verificar no quadro abaixo.

	QUARTEIRÕES	EDIFÍCIOS / PROPRIEDADES	FRAÇÕES	F.HABITA	F.N.HABITA	FRAÇÕES VISITADAS	% VISITAS
ARU	Q1	96	339	161	178	105	30,97%
	Q2	104	245	154	91	46	18,78%
	Q3	70	135	88	47	31	22,96%
	Q4	40	111	64	47	28	25,23%
	Q5	67	123	74	49	23	18,70%
	Q6	49	116	83	33	28	24,14%
	Q7	54	89	66	23	13	14,61%
	Q8	53	86	52	34	18	20,93%
	Q9	93	126	99	27	30	23,81%
TOTAIS ARU		626	1370	841	529	322	23,50%

Quadro 2. Síntese do Levantamento por quarteirão

Fonte: LT Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M.

Ao nível de visitas por edifício, sem contabilização de frações, foi possível dos 626 edifícios visitar 209, o que corresponde a 33.39%. Conclui-se que a percentagem de visitas efetuadas ao interior dos edifícios foi baixa, no entanto, não invalida a avaliação e caracterização efetuada ao edificado da ARU.

As principais razões que impossibilitaram a realização de visitas ao interior dos edifícios e suas frações foram:

- Os ocupantes (proprietário/arrendatário/outras situações) estavam ausentes da fração e não contataram posteriormente a LT-SRU ou o Município de Almeirim,

para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no recetáculo postal das frações;

- b) Existência de frações desocupadas, devolutas ou em ruínas;
- c) Não foi possível identificar o proprietário e entrar em contacto com o mesmo;
- d) Proprietários e Arrendatários não permitiram a visita ao interior da fração.

Estes foram os principais fatores que induziram à atual taxa de visita.

Na afeição dos limites de propriedades, não foi possível a identificação de alguns limites, pela falta de visita ao seu interior, pelo que alguns são desconhecidos.

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 Almeirim 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 7.

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 n.º 32/2012 de 14 de Agosto, propõe-se a criação de um **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana**, nos seguintes termos:

A discussão 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 Almeirim**, 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 Almeirim e, a sua execução, será da responsabilidade da Entidade Gestora.

Independentemente da natureza e do contexto do objeto a que se refere, o Manual orientar-se-á segundo os mesmos princípios que o presente Programa Estratégico, 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 de cada intervenção ao edificado e, como tal, explorar a organização que melhor caracteriza este processo e o transmite aos destinatários – a população e técnicos autores de projetos.

Os fatores considerados na elaboração do Manual são:

- Definir, no processo da intervenção, todos os instrumentos a utilizar e a respectiva 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 propõe e os respectivos enfoques/estratégias;
- Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e com os seus destinatários;

Este Manual deve, também, servir para dar a conhecer as características gerais correntes dos edifícios, ao nível dos materiais utilizados, técnicas construtivas tradicionais e elementos de composição e decoração de fachadas, bem como orientar as intervenções no sentido mais conveniente e indicado para cada caso.

O que se pretende é que venha a constituir-se como instrumento de apoio, de natureza não regulamentar, à população e técnicos de projectos, visando orientar as intervenções a efectuar no edificado.

ARU ALMEIRIM | 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

O concelho de Almeirim, distrito de Santarém, localiza-se na margem esquerda do rio Tejo e é limitado a noroeste pelas Serras d'Aire e Candeeiros, faz fronteira a norte com o concelho de Alpiarça, a sul com os concelhos de Coruche e Salvaterra de Magos, a este com Chamusca e a oeste com Cartaxo e Santarém.

No total, abrange uma área de cerca de 222,3 km² e é constituído por 4 freguesias: Almeirim, Benfica do Ribatejo, Fazendas de Almeirim e Raposa.

A maior parte da população encontra-se empregada no sector terciário relacionado com o comércio, bancos e seguros, transportes e comunicações, administração pública e serviços.

No sector secundário destacam-se as indústrias de construção e obras públicas, metalurgia, metalomecânica, material eléctrico e transportes, calçado, vestuário e têxteis, alimentação e bebidas, madeira e cortiça.

No sector primário destaca-se a vinha, o melão e recentemente o morango.

Origens de Almeirim

As origens de Almeirim remontam ao período após as últimas glaciações quando grupos de homens se vieram aqui fixar. Foram encontrados materiais referentes ao Paleolítico Médio, ao Mesolítico, ao Neolítico, ao Calcolítico e ao Período do Bronze.

O Período do Ferro marcou bastante esta região como atestam as estações Arqueológicas Locais. Exemplos da antiga presença humana no concelho são o

concheiro e paleolítico do vale da Fonte da Moça, os marcos miliários recentemente identificados, pertencentes à via romana que ligava Lisboa a Mérida e ainda a villa romana de Azeitada, em Benfica do Ribatejo.

As Legiões Romanas de Décimo Júnio Bruto estiveram neste local, subindo o Tejo e desembarcando perto de Santarém onde deixaram importantes marcas. Foi descoberto material cerâmico do séc. I a. C..

A chegada dos Romanos à Península ficou marcada pela implantação de um número significativo de estruturas viárias, simultaneamente com objetivos políticos e militares, mas de igual modo favorecendo o desenvolvimento económico e social do território.

Não se conhece com exata precisão o traçado das principais vias romanas (vias públicas e militares) nem das vias secundárias municipais (vias vicinales). Das 34 vias referenciadas no Itinerário de Antonino para o território extenso peninsular, 11 dizem respeito à atual área portuguesa: 4 de Bracara Augusta (Braga) a Asturica Augusta (Astorga), 1 de Olisipo (Lisboa) a Bracara Augusta, 3 de Olisipo a Emerita Augusta (Mérida), 1 de Salacia (Alcácer do Sal) a Ossonoba (Faro) e 2 de Baesuris (Castro Marim) a Pax Julia (Beja).

Três vias são citadas pelo Itinerário ligando Olisipo a Emerita Augusta. A via XII, com percurso mais meridional, iniciava-se na margem esquerda do rio Tejo. A XIV apresentaria traçado similar à estrada Olisipo-Bracara até Alenquer ou Scallabis, cruzando o Tejo até Emerita. Com percurso semelhante à anterior, a via XV seguia por Almeirim, encontrando-se em Ad Septem Aras com a via XIV. A estrada XXI, por seu lado, apresenta um trajeto pouco preciso, pensando-se que engloba, provavelmente, restos de três outras vias. Quanto à via XIII, que assegurava a ligação entre Salacia e Ossonoba, o Itinerário não estabelece nenhuma estação intermédia. Duas outras vias são identificadas, uma litoral de Ossonoba até Vila do Bispo e outra de Portimão, por Monchique.

Este grupo assinalável de vias terrestres favoreceu de forma evidente o acesso aos centros principais de produção de matérias-primas e movimentação dos exércitos, completada por um número significativo de outras vias de menor dimensão, infelizmente pouco conhecidas. A par da comunicação terrestre, o movimento, sobretudo, de e para o exterior era assegurado por via marítima, sendo os percursos fluviais responsáveis pelo incremento dos contactos com o interior.

A ocupação das terras aráveis terá começado por volta do século I a.C.. Desenvolveu-se aqui a agricultura e a criação de gado, trigo e oliveira. No tempo dos muçulmanos, os melões de Almeirim já eram conhecidos.

No século XIV, o concelho, considerado na época "Sintra de Inverno", era ponto de passagem de reis e senhores que vinham tratar de negócios do reino e aproveitavam para passar momentos de entretenimento: era um lugar de grandes coutadas de caça pela proximidade do Tejo, Santarém e Lisboa.

Almeirim foi fundada em 1411 por D. João I. Este ano marcou o início da fundação dos Paços Reais de Almeirim. D. João I, entre 1411 e 1423, mandou construir o Paço acastelado e as primeiras habitações que vieram contribuir para a criação da vila, depois de ter mandado proceder a trabalhos de terraplanagem, colmatagens e drenagens em terrenos paludados na zona da construção.

Este Paço Real foi aumentado e melhorado com novas instalações por D. Manuel I que esteve em Almeirim por diversas vezes. D. Manuel I mandou construir uma residência real perto da Ribeira de Muge, passando a chamar-se inicialmente Paço da Ribeira de Muge e depois Paço dos Negros.

O Palácio Real, demolido em 1890, foi palco de importantes cortes, nomeadamente a de 11 de Janeiro de 1580 e que esteve associada a problemas de sucessão ao trono,

depois da morte de D. Sebastião. Reuniram-se várias cortes para decidir o futuro do reino.

Almeirim foi também o cenário escolhido por Gil Vicente na sua comédia o Auto da Fé (de 1510).

Durante o tempo em que Almeirim foi procurada como estância de veraneio, muitas pessoas passaram-se pelas ruas do burgo e povoaram o Paço Real. Gil Vicente representou, nos Paços da Vila, às Cortes de D. João III, algumas das suas farsas, comédias e autos, como por exemplo, o "Auto da Fé" em 1510, a "Barca da Glória" em 1519, a trágica comédia "Dom Dardos" no casamento da Infanta D. Isabel com Carlos V, em 1525 e em 1526 apresentou a farsa "O Juiz da Beira", a trágica comédia "Templo de Apolo", o "Breve Sumário da História de Deus" e o "Diálogo sobre a Ressurreição".

Em 1440, D. Leonor de Aragão, depois do resultado das Cortes de Lisboa de 1439, fugiu para Almeirim e aqui se manteve até 31 de Outubro. O Paço Real já se encontrava totalmente construído.

Em 1568 D. Sebastião decidiu residir em Almeirim, levando consigo os tribunais e a Corte. E em 1573-74, o Papa Gregório XIII envia a D. Sebastião uma relíquia, a seta de Sebastião.

O terramoto de 1755 afetou edifícios públicos, religiosos e particulares em Santarém e Almeirim. Os Paços de Almeirim ficaram parcialmente em ruínas, e em especial a capela que caiu por completo.

A 17 de Maio de 1834, as tropas de D. Miguel na retirada de Santarém atravessam o Tejo, passam e estacionam em Almeirim a caminho de Évora. A 19 de Maio, os liberais entram em Almeirim, após a tomada de Santarém. A 30 de Maio, Auto da aclamação da rainha D. Maria II e do Regime Constitucional. Foram efetuados pedidos de

indemnização de liberais prejudicados ou presos pelos miguelistas. João César Henriques foi o primeiro presidente liberal da Câmara Municipal de Almeirim.

Caraterísticas da Malha Urbana

A malha urbana da cidade de Almeirim caracteriza-se por ser do tipo ortogonal, de ruas estreitas. O núcleo central da cidade desenvolveu-se ao longo na Estrada Nacional n.º 118.

Este Centro de Almeirim abrange com alguma dimensão parte da massa consolidada da cidade atual, o uso predominante é a habitação, de salientar a existência de pequenos comerciantes.

As primeiras construções seriam, na sua maioria, apenas de rés-do-chão. Atualmente a maior parte das construções já apresentam um primeiro andar.

A habitação desta região não apresenta características próprias. A arquitetura na planície ribatejana assemelha-se em muito ao monte alentejano, mas com um carácter mais diluído e onde surgem com frequência construções com um ou dois andares.

7. ENQUADRAMENTO LEGAL

Dada a complexidade, dimensões e importância do aglomerado de Almeirim, é fundamental compreender e referir alguns dos Planos Municipais de Ordenamento anteriores, que serviram como referência para o desenvolvimento urbano de Almeirim tal como a conhecemos hoje.

Almeirim possuiu um ante-plano geral de urbanização a prova do superiormente em 1967. Este ante-plano transformado em Plano por força de Lei está completamente desatualizado e condicionava fortemente os loteamentos particulares requeridos para além dos vários projetos de vertente turística (residenciais) submetidos a parecer da Direção Geral de Turismo e conseqüentemente à Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo .

Em 1981 foi elaborado novo Plano Geral de Urbanização da Cidade de Almeirim em conjunto com o Plano Geral de Urbanização de Benfica do Ribatejo, com o Ante – Plano das Fazendas de Almeirim, todos eles integrados num estudo concelhio global que se denominou Plano Regulador Concelhio e que serviu como estudos sumários de planeamento que fizeram parte da proposta de elaboração do presente Plano Diretor Municipal.

Em termos gerais o zonamento do P.G.U. previa para o centro cívico a elaboração de Plano de Pormenor específico com edificação em banda continua , cêrcea máxima de 3 pisos e atenção especial à necessidade de criação de estacionamento públicos aproveitando o máximo de espaços públicos existentes na zona.

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 Almeirim.

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 Almeirim, em vigor desde 1 de Junho de 1993 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/93) que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana de Almeirim, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar. Assim, face ao instrumento de gestão urbanística, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Almeirim, a maior parte da área da ARU está classificada como “Área Urbana”.

Na sua maioria a ARU constitui a área considerada como centro tradicional da cidade de Almeirim, tratando-se do seu centro cívico. Os quarteirões Q7 e Q8 são parcialmente constituídos por terrenos classificados como REN (Reserva Ecológica Nacional).

O regulamento do PDM prevê a definição de um Plano de Pormenor para o Centro Cívico, caracterizado como Zona PP1, tendo por base a requalificação urbana da zona. No que diz respeito à salvaguarda do património cultural edificado, o PDM contempla a revisão do Plano de Salvaguarda do Centro Histórico (1986), propondo a classificação de alguns imóveis, como imóveis de valor Concelhio ou de Interesse Público, no

entanto o próprio PDM não contempla a classificação do centro cívico da cidade como Centro Histórico.

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

a) Plano Diretor Municipal de Almeirim

(Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/93 de 1 de Junho de 1993)

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 da Urbanização e da Edificação de Almeirim

(Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março de 2010)

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respectivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para Almeirim, 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 n.º 32/2012 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 Almeirim. Foram as seguintes:

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental	1ª 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>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas policentricos numa perspectiva de maior coesão territorial. - 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.

II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana	<p>2ª 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>✓ o Programa Estratégico prevê...</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>3ª 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>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- através da criação das bolsas de arrendamento, poderão afetar-se edifícios a uso turístico.</p>
III – Diretrizes ao Nível Municipal	<p>4ª 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>✓ o Programa Estratégico prevê...</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 <u>Bolsa de Arrendamento Urbano.</u></p>

	<p>5ª 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>✓o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- 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.
--	---	--

8. ENQUADRAMENTO REGIONAL⁶

Almeirim situa-se a cerca de 70km de Lisboa e a 7Km de Santarém. O concelho onde está inserido confronta a Norte com o concelho de Alpiarça, a Sul com os concelhos de Coruche e Salvaterra de Magos, a Nascente com o Concelho da Chamusca e a Poente com os Concelhos de Santarém e Cartaxo. A situação geográfica do Concelho no contexto regional pode ser traduzida pelas seguintes componentes:

- a) Proximidade da Cidade de Santarém (ligação de 7Km pela EN114);
- b) Posição central relativamente aos Concelhos da margem esquerda do Tejo (a EN118 liga o Concelho respetivamente a Alpiarça e Chamusca a Norte, e Salvaterra de Magos e Benavente a Sul);
- c) Ligação direta com Coruche e a região alentejana (através da EN114);
- d) Ligação direta com os territórios da margem direita do Tejo/litoral do País (através da Ponte D. Luís, que constitui desde 17 de Setembro de 1881 a primeira travessia rodoviária do Tejo, e da Ponte Salgueiro Maia inaugurada a 11 de Junho de 2000);
- e) Fácil acessibilidade a Lisboa (cerca de 70Km) por ambas as margens do Tejo;

Estas condições atribuem ao Concelho boas qualidades em termos de localização:

- a) Uma forte acessibilidade à Área Metropolitana de Lisboa, a Santarém, e em termos gerais, à faixa litoral do território português;
- b) Uma maior centralidade que qualquer outra Sede de Concelho no contexto da margem esquerda do Tejo;
- c) Uma posição de charneira entre regiões distintas do ponto de vista sócio-económico: Interior/Alentejo e Litoral;

⁶ In Caracterização dos Aglomerados Urbanos, “Caraterização e Diagnóstico”, Revisão do PDM de Almeirim, 1ª Fase, Junho 2011

- d) Um ponto de passagem quase obrigatório nas deslocações entre o Norte e o Sul do Distrito, e entre os territórios das margens esquerda e direita do rio Tejo.
- e) Apesar da proximidade de Santarém, Almeirim pode estender a sua área de influência muito para além dos seus limites concelhios, nomeadamente como centro de algumas redes de distribuição de comércio grossista de produtos alimentares, de serviços públicos e privados, ou de mercado de produtos agrícolas. Estas vantagens de localização favorecem também, decisivamente, o crescimento da indústria hoteleira (na área da restauração).

A crescente integração económica e social do território nacional verificada na década de 80, e o incremento da mobilidade interna, têm vindo a valorizar progressivamente a localização do Concelho. Nos anos mais recentes, tem-se assistido à instalação de novos serviços de alcance regional, ao crescimento do sector comercial e turístico, e a um aumento significativo na dimensão e qualidade do mercado mensal. A crescente valorização dos espaços urbanos da Cidade de Almeirim e a recente procura de espaços marginais para a construção de edificações industriais e de armazenagem, são também sinais evidentes daquele fenómeno.

Quadro extraído em 29 de Janeiro 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
Almeirim	12216	9260	893	2063

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 29 de Janeiro 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		
Almeirim	9358	8821	510	27	

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 Almeirim, com uma área de – aproximadamente – 46,7 ha, englobando 626 edifícios, 841 frações habitacionais e 529 frações não habitacionais, com uma Área Bruta de Construção Total de 225 643,90 m², possuindo um índice de edificabilidade média de 0,91.

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.

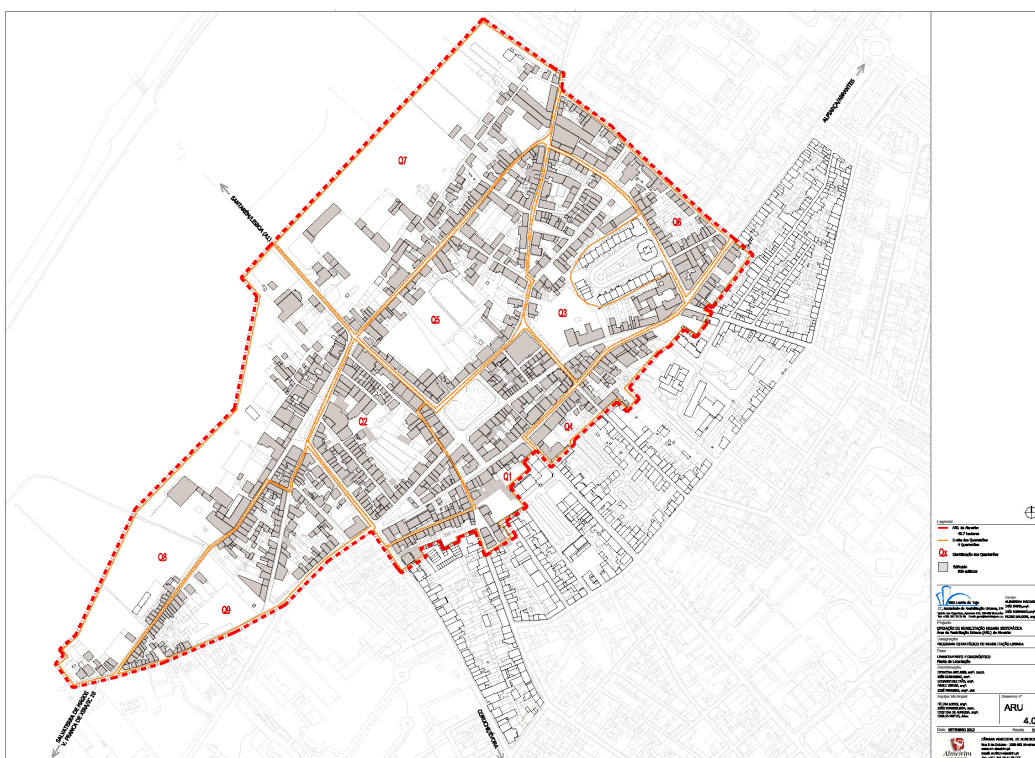


Figura 4. Planta de Localização da Aru de Almeirim
(cfr. Anexo 4 do presente Programa Estratégico)

9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

Através dos inquéritos efetuados durante o levantamento de campo a os ocupantes de frações habitacionais, nomeadamente **144 inquéritos**, foi possível efetuar uma breve caracterização da população residente na ARU.

9.1.1. Faixa etária do universo inquirido

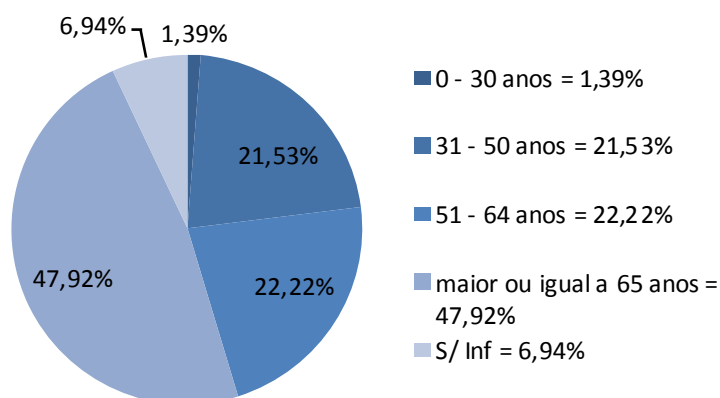


Gráfico 3 – Faixa etária do universo inquirido

Através dos inquéritos efetuados é possível verificar que a população residente na ARU possui mais de 30 anos, mas sobretudo mais de 65 anos, nomeadamente cerca 47.92%. A população jovem inquirida corresponde apenas a 1.39%.

A caracterização que se apresenta reflete a realidade do universo inquirido que pode ser extrapolado para o universo da ARU, no entanto, poderão existir alguns desajustes, visto que a população inquirida foi sobretudo a população que se encontrava na sua habitação durante o período laboral, e por isso maioritariamente idosa.

9.1.2. Nível de Escolaridade

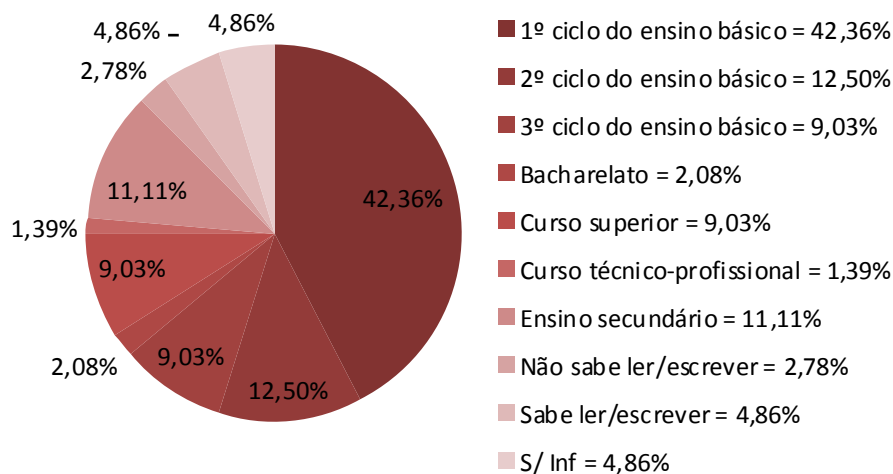


Gráfico 4– Nível de escolaridade do universo inquirido

Do universo inquirido verifica-se que uma percentagem de 42.36%, a penas possui o 1º ciclo do ensino básico. Também se verifica que alguns inquiridos não sabem ler, nomeadamente cerca de 2.78%, e que 4.86% sabe ler e escrever, no entanto não frequentou a escola ou não finalizou o 1º ciclo do ensino básico. Esta realidade está relacionada com a faixa etária predominante do universo inquirido.

Verifica-se que uma percentagem significativa possui o ensino secundário, cerca de 11.11%, e que cerca de 1.50% possui o 2º ciclo.

Conclui-se que 91.53% da população inquirida não possui a escolaridade obrigatória e apenas 23.67%, possui o ensino secundário e graus académicos superiores.

9.1.3. Condição perante o trabalho

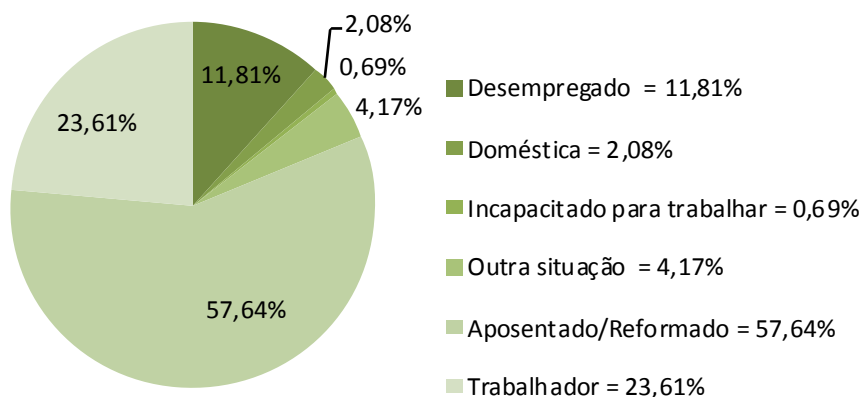


Gráfico 5 – Condição perante o trabalho do universo inquirido

Através da análise do gráfico acima, verifica-se que no universo inquirido predominam pessoas reformadas, com uma percentagem de 57.64%. Cerca de 23.61% dos inquiridos encontram-se a trabalhar e cerca de 11.81% encontram-se desempregados.

9.1.4. Fonte de Rendimento

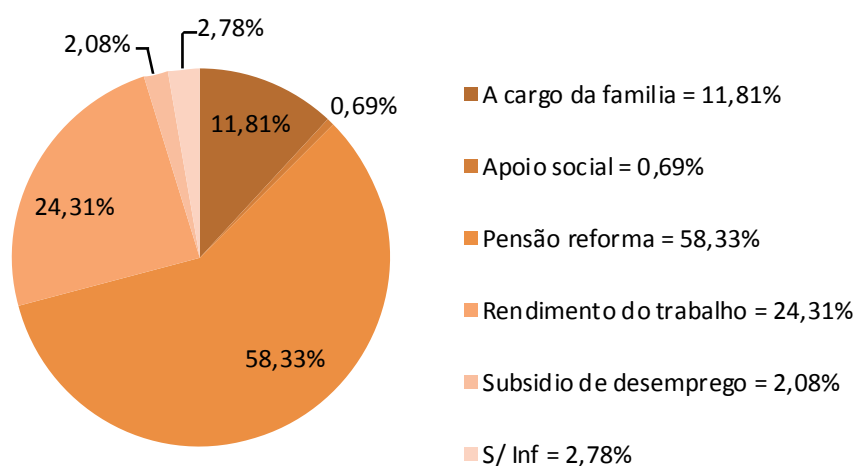


Gráfico 6 – Principal fonte de rendimento do universo inquirido

A principal fonte de rendimento da população inquirida é proveniente da reforma, nomeadamente cerca de 58.33% do universo inquirido, seguindo o rendimento proveniente do trabalho, com cerca de 24.31%. Verifica-se também uma percentagem significativa de pessoas a cargo da família, 11.81%, que na sua maioria são desempregados sem direito a subsídios.

9.2. EDIFICADO

9.2.1. Visitas a Edifícios

A Área de Reabilitação Urbana de Almeirim, tem aproximadamente **46,7 ha** e inclui **626 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 1370 frações existentes, 24% das frações foram visitadas (322 frações) e 76% das frações não foram possíveis de visitar (1048 frações) por razões de força maior.

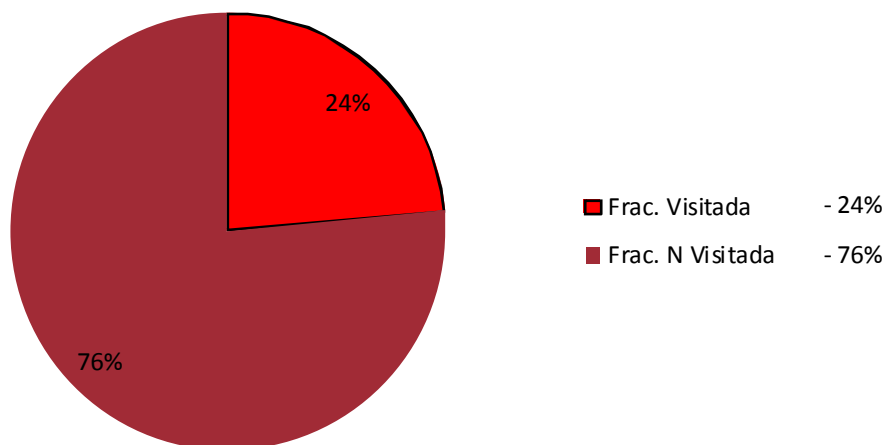


Gráfico 7. Frações Visitadas

9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (808 frações) encontram-se ocupadas 58,98%; 13 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (0,95%); 221 frações encontram-se desocupadas (16,13%); 4 frações encontravam-se em obras (0,29%) e 84 devolutas (6,13%).

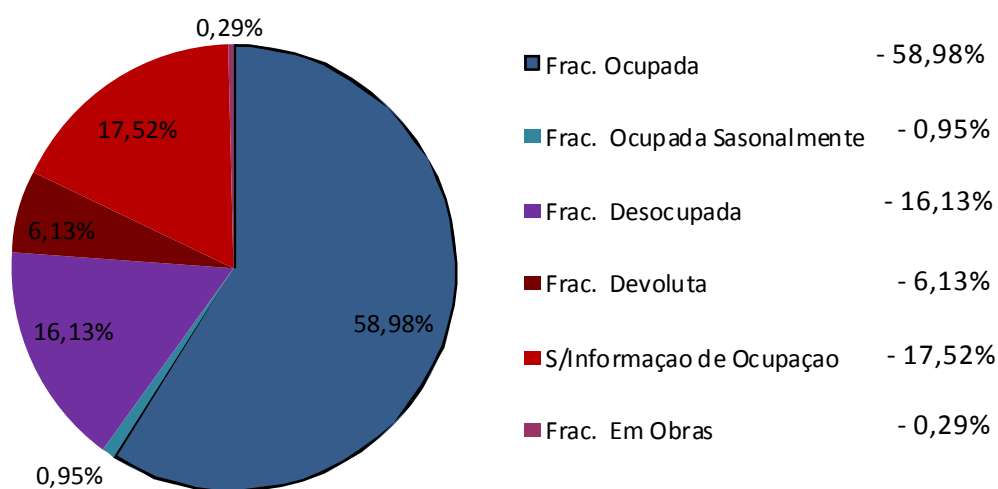


Gráfico 8. Ocupação de Frações

Da informação apurada, atualmente existem 305 frações (221 desocupadas + 84 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 22,26% do total.

Do levantamento efetuado constata-se que existem **1370 frações**, tendencialmente utilizadas para fins habitacionais, uma vez que, **841 frações têm ocupações habitacionais (61,39%)** e **529 frações com ocupações não habitacionais (38,61%)**.

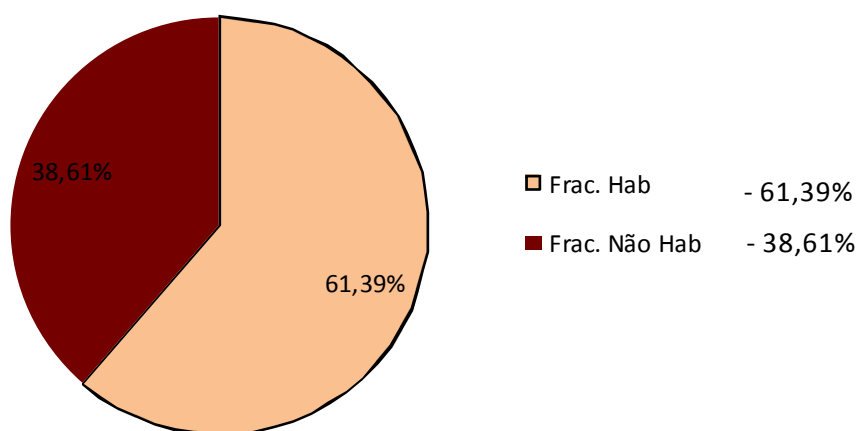


Gráfico 9. Tipo de Utilização das Frações

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

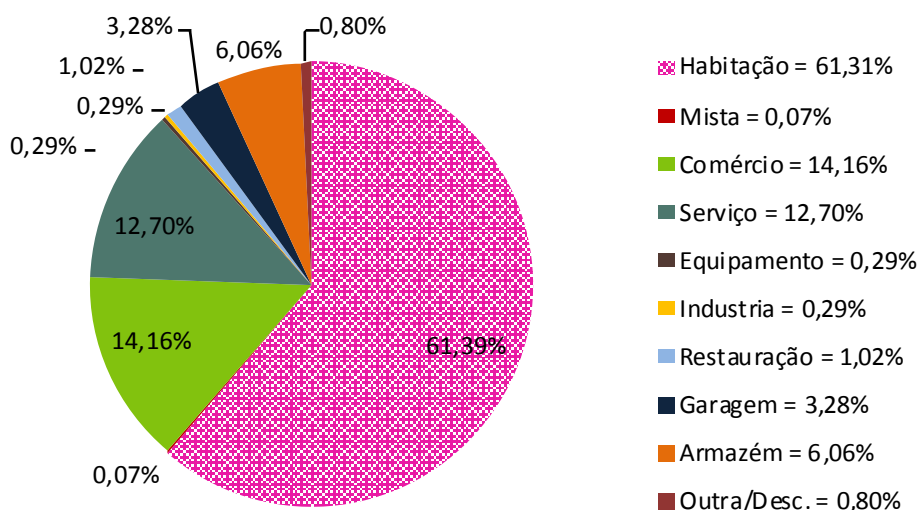


Gráfico 10. Tipo de Utilização por Frações

Apresenta-se de seguida, através do Quadro 3, a contabilização de frações tendo em conta o seu uso.

QUARTEIRÕES	TIPOS DE USOS									
	Habitação	Mista	Comércio	Serviço	Equipamento	Indústria	Restauração	Garagem	Armazém	Outra/Desc.
Q1	161	1	91	74	0	0	4	3	4	1
Q2	154	0	39	19	2	2	3	9	13	4
Q3	88	0	18	15	0	0	1	4	9	0
Q4	64	0	28	16	0	0	0	0	3	0
Q5	74	0	7	15	1	0	3	5	16	2
Q6	83	0	3	12	1	0	1	2	13	1
Q7	66	0	1	4	0	0	1	3	13	1
Q8	52	0	5	17	0	2	1	5	4	0
Q9	99	0	2	2	0	0	0	14	8	1
TOTAIS	841	1	194	174	4	4	14	45	83	10

Quadro 3 – Contabilização do número de frações por usos

Através do quadro acima constata-se que a ARU é constituída na sua maioria por frações habitacionais. A ARU possui no total 1370 frações, nomeadamente 841 frações habitacionais e 529 frações não habitacionais. As frações não habitacionais constituem na sua maioria edifícios destinados a comércio e a serviços. No âmbito do levantamento, foi considerada a opção “Outra/Desconhecida”, para situações em que se desconhece o uso da fração. Estas situações estão relacionadas com a impossibilidade de visitar o interior das frações e pelo exterior não ser possível identificar com clareza o tipo de utilização.

Constata-se que 14.16% das frações são destinadas a comércio e 12.70% a serviços. Estas frações localizam-se sobretudo no Q1, que constitui o centro cívico da cidade, nas frações existentes no rés-do-chão dos edifícios, no entanto, também existem edifícios em que as frações, na sua totalidade, são não habitacionais. À medida que nos afastamos do centro cívico estes tipos de usos vão diminuindo.

As frações destinadas a armazéns e garagens são presenças constantes em toda a ARU. Torna-se importante referir que a contabilização de armazéns e garagens, fez-se sem ter em conta a sua constituição em propriedade horizontal ou plena. Constituem edifícios independentes, mas que em alguns casos estão afetos a um edifício principal, na maior parte das vezes destinado a habitação.

Verifica-se que na ARU existem frações destinadas à atividade industrial, com uma expressão de 0.29%, integradas na malha urbana da ARU, convivendo com as frações habitacionais. A atividade industrial está relacionada com a produção vinícola, enraizada nesta região.

9.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que apenas 213 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 16% das 1370 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.

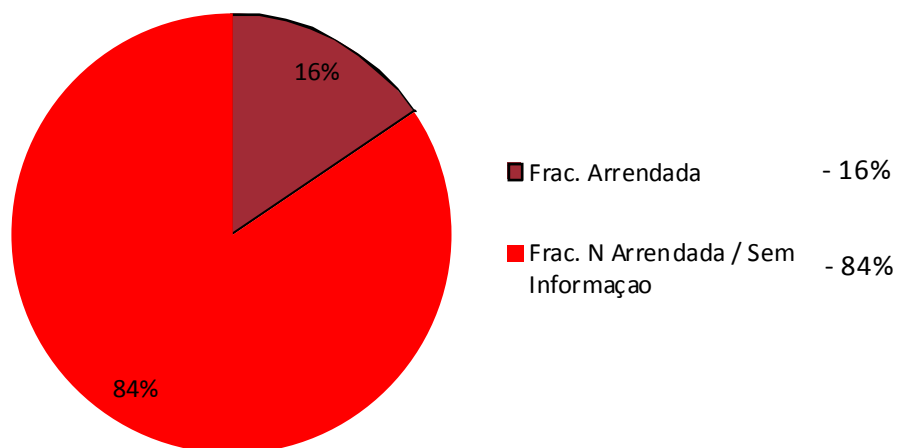


Gráfico 11. Situação das frações face ao arrendamento

Através do gráfico acima verifica-se que apenas 16% de frações se encontram arrendadas. Cerca de 84% das frações não se encontram arrendadas, sendo

propriedade do ocupante ou cedidas a título precário, ou mesmo por se encontrarem desocupadas ou devolutas.

Com o levantamento efetuado, foi possível constatar que no quarteirão Q1, existe uma maior percentagem de frações não habitacionais arrendadas, destinadas sobretudo a comércio e a serviços. Nos restantes quarteirões predominam as frações habitacionais arrendadas.

Conclui-se que o arrendamento na ARU de Almeirim é pouco significativo e efetuado sobretudo ao nível das frações não habitacionais.

9.2.4. Faixa Etária da População Residente e Valores de arrendamento praticados na ARU

Do universo inquirido de arrendatários de frações habitacionais é possível constatar que na sua maioria possuem idades compreendidas entre os 61 e 80 anos. Verifica-se que a maioria dos arrendatários tem mais de 60 anos, com cerca de 57.69%. O arrendamento jovem surge em 23.08% da realidade inquirida.

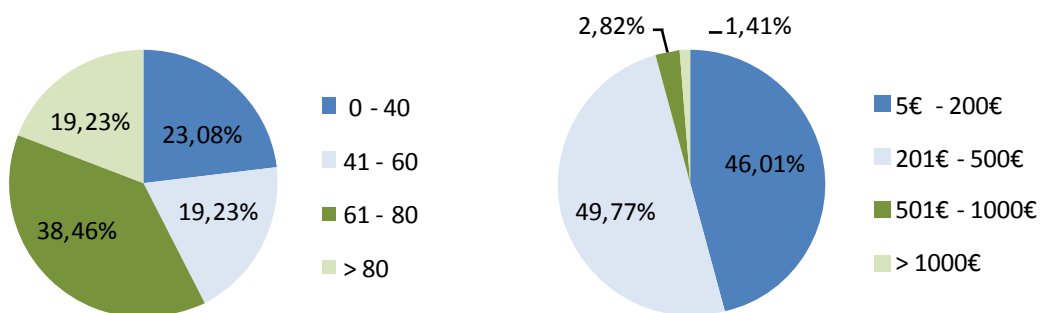


Gráfico 12 – Idade dos arrendatários das frações habitacionais no universo inquirido

Gráfico 13 – Valores mensais de renda de frações habitacionais e não habitacionais

Os valores das rendas das frações habitacionais e não habitacionais dependem de vários aspetos, no entanto verifica-se que numa realidade de 46.01% o valor das rendas varia entre os 5€ e os 200€, que constituem valores baixos, associados a contratos de arrendamento antigos. Dos dados que foi possível apurar em campo a maioria dos contratos de arrendamento são anteriores ao ano de 1990.

Cerca de 49.77% da realidade a purada possui rendas que variam entre os 200€ e os 500€. Os valores superiores a 500€ de renda mensal estão associados a frações de construção relativamente recente ou a frações não habitacionais destinadas a serviços e a comércio.

9.2.5. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 98% (612 edifícios), 1% de outro tipo : 5 edifícios da Santa Casa da Misericórdia e 5 edifícios de seguradoras/bancos.

Existe no entanto uma presença PÚBLICA – pouco significativa – de e 1% correspondendo a 6 edifícios da Câmara Municipal de Almeirim e 1 do Estado Português.

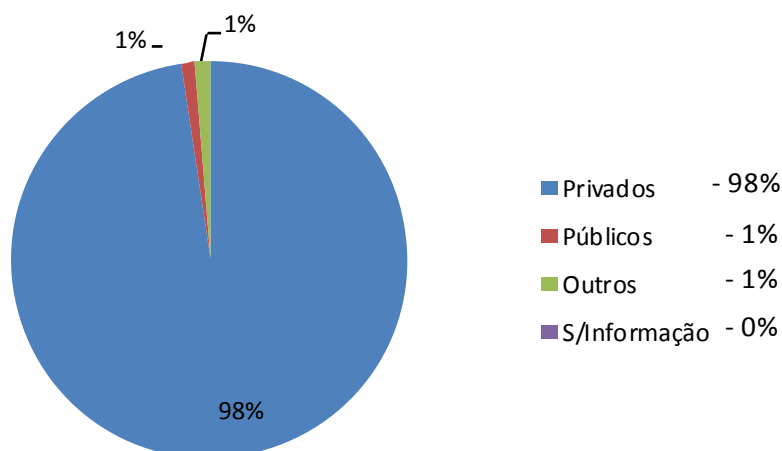


Gráfico 14. Tipo de Proprietário

9.2.6. Demolições/Terrenos expectantes

No interior da ARU observa-se a existência de alguns terrenos expectantes e terrenos vazios devido a demolições de edifícios.

QUARTEIRÕES	TERRENOS SEM CONSTRUÇÃO	
	Quantidade	Área m ²
Q1	1	532,71
Q2	4	1397,75
Q3	1	478,58
Q4	6	1642,63
Q5	2	662,51
Q6	0	0
Q7	7	17205,24
Q8	4	5990,8
Q9	7	19346,36
TOTAIS	32	47256,58

Quadro 4 – Área dos terrenos sem construção

Através da leitura da Planta 5 – Anexo 2 (4.10 – Planta de Terrenos Expectantes), verifica-se que existem no interior da malha urbana terrenos sem construção ou com vestígios de construção, sobretudo nos quarteirões Q4, Q7 e Q8. Tratam-se na sua maioria de terrenos agrícolas e de terrenos que já foram ocupados por construções, mas que derivado a o seu avançado estado de degradação, foram alvo de demolição.

Os quarteirões Q7 e Q8 são constituídos por áreas rurais abrangidas pela REN (Reserva Ecológica Nacional), não sendo possível, de acordo com o PDM (Plano Diretor Municipal) qualquer operação de loteamento urbano.

Os terrenos sem construção perfazem uma área de 47 256.58 m², no interior da ARU, o que corresponde a 18.30% da ARU, tendo em conta que a mesma possui cerca de 258 154.59 m² de área, sem a contabilização dos espaços exteriores públicos.

9.2.7. Dinâmica Imobiliária

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador importante para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU de Almeirim.

Quarteirões	PARA VENDA		PARA ARRENDAR		S/INFORMAÇÃO		S/DINAMICA	
	FHab	FNHab	FHab	FNHab	FHab	FNHab	FHab	FNHab
Q1	21	12	2	5	23	25	113	138
Q2	4	1	2	5	9	2	139	83
Q3	0	2	2	3	8	2	78	40
Q4	3	1	1	3	2	1	58	42
Q5	3	0	0	6	1	1	70	42
Q6	0	1	0	1	0	0	83	31
Q7	3	0	0	0	1	0	62	23
Q8	2	0	0	2	0	1	50	31
Q9	5	1	0	1	0	0	94	25
TOTAIS	41	18	7	26	44	32	747	455

Quadro 5 – Contabilização das frações com dinâmica imobiliária

Na contabilização das dinâmicas imobiliárias foram consideradas o total de 840 frações habitacionais e o total de 530 frações não habitacionais existentes no interior da ARU. Verifica-se através do quadro acima, que no período do levantamento de campo, encontravam-se para venda cerca de 41 frações habitacionais e 18 frações não habitacionais, o que corresponde a 4.88% das frações habitacionais e a 3.40% das frações não habitacionais. Para arrendar encontravam-se cerca de 7 frações habitacionais e 26 frações não habitacionais, o que corresponde a 0.83% das frações habitacionais e a 4.91% das frações não habitacionais.

Constata-se que para venda existiam mais frações habitacionais disponíveis e para arrendar existiam mais frações não habitacionais.

Conclui-se assim que na ARU, a dinâmica imobiliária existente é pouco significativa, não existindo especulação associada ao mercado imobiliário.

Em termos gerais, na ARU foi possível identificar cerca de 4.31% de frações para venda e 2.41% de frações para arrendar, o que perfaz um total de 6.72% de frações com dinâmica imobiliária no interior da ARU, em relação a 87.74% de frações sem dinâmica imobiliária. Para cerca de 5.55% das frações da ARU, não foi possível obter informação de dinâmica imobiliária, dado que constituem frações desocupadas ou sem informação de ocupação, para as quais não foi possível aferir essa informação.

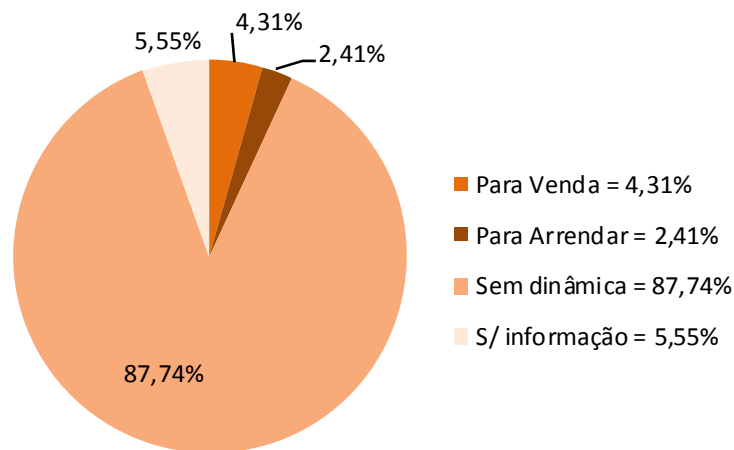


Gráfico 15. Dinâmica imobiliária

9.2.8. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU de Almeirim, e com base no inquérito social efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 40% (248 proprietários) residem na cidade de Almeirim, 6% (35 proprietários) fora do Concelho e 1% (8 proprietários) residem dentro do Concelho.

Não foi possível obter este tipo de informação para 32% (335) dos imóveis.

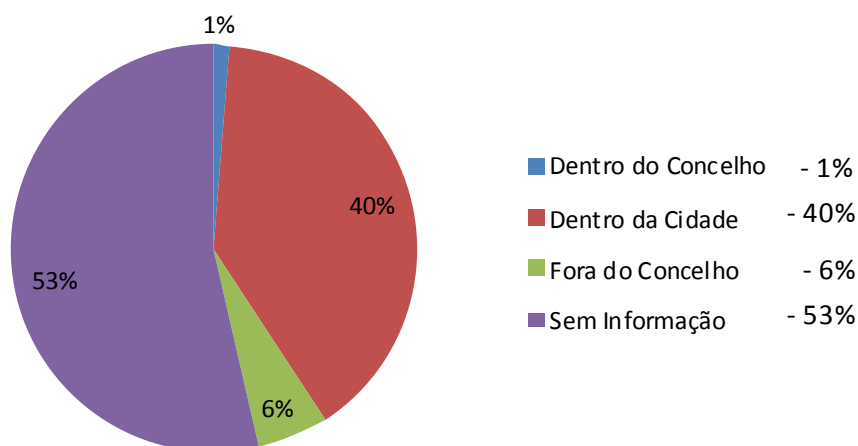


Gráfico 16. Morada dos Proprietários (inquiridos)

9.2.9. Classificação Patrimonial

Em termos de caracterização patrimonial, o conjunto urbano de Almeirim, não se encontra classificado nem em vias de classificação, pelo que, não existe qualquer proteção especial para o edificado.

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

NOTÁVEL



ACOMPANHAMENTO



SEM INTERESSE



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.

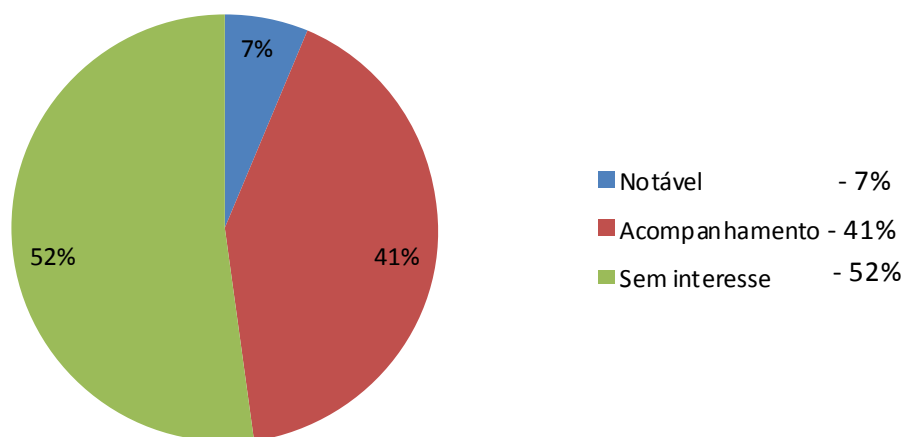


Gráfico 17. Classificação Patrimonial

Assim temos para os 626 edifícios existentes:

- a) **40 edifícios notáveis, 259 de acompanhamento e 327 sem interesse.**

9.2.10. Proteção Patrimonial

No que diz respeito à salvaguarda do património cultural edificado e de interesse histórico-cultural, na cidade de Almeirim não existe nenhum monumento, sítio classificado ou referido como de interesse patrimonial, histórico, artístico ou cultural integrante da ARU de Almeirim.

Em 1986, foi elaborado um Plano de Salvaguarda do Centro Histórico, que delimita a sua intervenção – área sensível – e define dentro desta as áreas e os conjuntos urbanos de qualidade e as de acompanhamento e servidão de vistas atribuindo-lhes, em regulamento específico, diferentes graus de proteção e condições de uso, volume e estéticas.

O referido plano continha o levantamento em alçado de todas as ruas integradas na sua área delimitada e propunha a classificação de edifícios em imóveis de valor concelhio, de qualidade, de acompanhamento, dissonantes parciais e totais e imóveis sem interesse.






Este estudo, embora tenha sido objeto de parecer da Divisão de Habitação e Urbanismo da Câmara Municipal do autor do Plano Geral de Urbanização, nunca foi aprovado ou discutido pelo Executivo Municipal.

Assim, no contexto da criação de uma Área de Reabilitação Urbana, considera-se relevante, a identificação de imóveis – de carácter EMBLEMÁTICO – os quais, mesmo não possuindo proteção declarada, pelas suas características arquitetónicas e históricas, devem ser conservados e/ou reabilitados, pela importância que encerram para a cidade de Almeirim. São os seguintes:

FOTO DO EDIFÍCIO	SIG	Estado de Conservação	Nível de Intervenção	TIPO DE PROPRIETÁRIO	Custos de Intervenção
	1403_144_2	Bom	4	Estado	85.005,00 €
	1403_146_8	Médio	4	Santa Casa da Misericórdia	102.586,50 €

	1403_120_10	Mau	3	Privada	143.601,50€
	1403_124_13	Médio	3	Privada	315.934,50€
	1403_120_13	Médio	3	CM Almeirim	494.238,50€
	1403_145_3	Péssimo	2	Privada	102.192,00€

	1403_145_4	Médio	3	Privada	59.206,00 €
	1403_147_36	Bom	4	Privada	72.951,00 €
	1403_114_6	Bom	4	Privada	29.842,50 €
	1403_114_13	Bom	4	Privada	19.593,00 €

	1403_120_14	Bom	4	Santa Casa da Misericórdia	96.927,00 €
	1403_146_10	Péssimo	2	Santa Casa da Misericórdia	1.435.152,00 €
	1403_124_20	Bom	4	Privada	29.019,00 €
	1403_124_22	Bom	4	Privada	67.599,00 €
	1403_125_7	Médio	4	Privada	35.878,50 €

	1403_125_11	Mau	3	Privada	37.677,50 €
	1403_124_18	Bom	4	CM Almeirim	306.405,00 €
	1403_171_14	Médio	3	Privada	135.579,50 €
	1403_171_15	Bom	4	Privada	48.204,00 €

9.2.11. 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 626 edifícios existentes na ARU.

Assim temos,

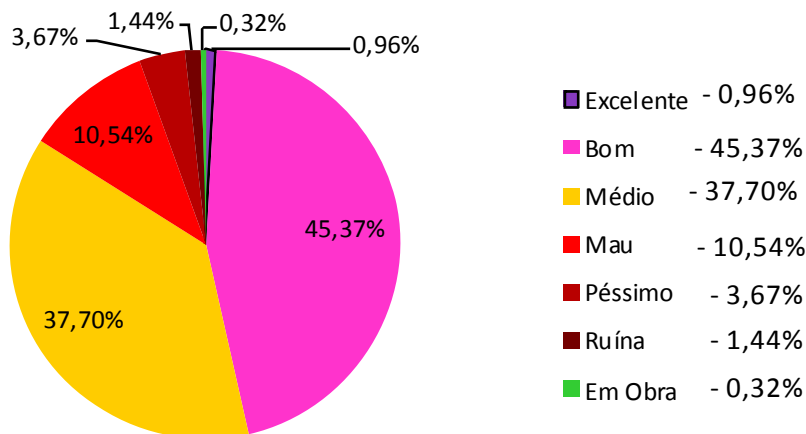


Gráfico 18. Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 626 edifícios, temos o seguinte:

2 Edifício em OBRA

9 Edifícios em RUÍNA
23 Edifícios PÉSSIMOS
66 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

236 Edifícios MÉDIOS

284 Edifícios BONS

6 Edifícios EXCELENTES

Ou seja, dos 626 edifícios existentes, 98 necessitam de obras de intervenção profunda (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

9.2.12. 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.

No **Quadro 6** faz-se uma relação entre o estado de conservação e a área bruta de construção.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ABC (m2)
Excelente	2860,74
Bom	100684,52
Médio	84257,63
Mau	23556,38
Péssimo	8202,27
Ruina	3218,33
Em obra	715,18

Quadro 6. Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios

10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

Antes de qualquer tipo de caracterização da cidade de Almeirim, através da sua morfologia e estrutura urbana, é necessário referir a sua génese e localização do seu Paço Real que obedeceu a um posicionamento perto de Santarém e, simultaneamente de fácil acesso a Lisboa.

A origem da Cidade de Almeirim e o seu desenvolvimento inicial devem-se sobretudo aos Paços Reais, que foram mandados construir por D. João I, fundador da Dinastia de Avis. A sua criação neste local é justificada pela qualidade e características do território que fomentou o exercício das funções venatórias e recreativas da Corte Real.

Na sua fase inicial a estrutura urbana da Cidade estava fortemente dependente e articulada com a presença periódica da Corte, pois os seus moradores iniciais estavam aí para servir e salvaguardar os desejos e necessidades dos familiares do Rei, membros da nobreza e clero, funcionários régios e de estado, que muitas vezes poderia ascender até cerca de 2000 pessoas.

Onde atualmente se localiza o denominado Jardim da República e onde se cruzam os principais eixos de estrutura viária de Almeirim – a rua de Santarém onde entronca a E.N.114 e a E.N.118, julga-se ter localizado o antigo Paço Real.

A Área de Reabilitação Urbana de Almeirim – coincidente com o seu Centro Cívico - com um total de 225 643,90 m² 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 - 841 das 1370 frações consideradas). Dos 38,61% das frações não habitacionais, temos 14,16% afetas a

comércio, 12,70% a serviços, 9,34% a armazéns e garagens, 0,29% a equipamentos, 1,02% a restauração e 0,80% a outros usos.

Este centro corresponde ao “miolo” de expansão da Cidade até ao séc. XIX e é caracterizado por uma malha urbana de estrutura orgânica, embora já delineada com algumas preocupações decorrentes da sua origem. Efetivamente foi aqui onde o eixo viário de ligação a Santarém, cidade de primeiro plano nacional do ponto de vista histórico, se cruza com a presente E.N.118 (Rua do Paço – ligação aos concelhos limítrofes) que se situaram os Paços Reais e a sua igreja, assim como as residências dos nobres que acompanhavam a corte.

Para sudoeste e nordeste e ainda contidas pela E.N.118 localizam-se respetivamente as zonas de S. Roque (antigas arrabaldes) e a Quinta de S. Miguel.

A tipologia predominante é a ainda a de moradias unifamiliares em banda de 1 e 2 pisos, sendo marcante a envolvente edificada da Praça da República e da Rua Marechal Gomes da Costa, caracterizada pela existência de casas senhoriais dos princípios do séc. XX e alguns edifícios modernistas, mais recentes (anos 30/40).

Uma minoria dos edifícios encontra-se em avançado estado de degradação e ruína (1,44%), sendo que, 84,03% a apresentam estados de conservação que vão do Médio ao Excelente. No entanto, mesmo que a maioria das frações existentes (808) se encontrem ocupadas (58,98%), 13 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (0,95%), 221 frações encontram-se desocupadas (16,13%) e 84 devolutas (6,13%).

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 Almeirim, quando se constata que 22,26% 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 213 frações que se encontram arrendadas o que corresponde a 16% das 1370 frações existentes.

A área da ARU de Almeirim é de 46,7 ha, sendo a área bruta de construção de 225 643,90 m², de que resulta um índice de edificabilidade de 0,91 (considerando a exclusão de cedências referentes a espaços públicos).

Do gráfico de análise de cheios/vazios verifica-se que da área total dos 9 quarteirões, de 258 154.59 m², a implantação de edifícios representa 52.07% (cerca de 134 433.10 m²) e a área descoberta representa 47.93% (cerca de 123 721.49 m²).

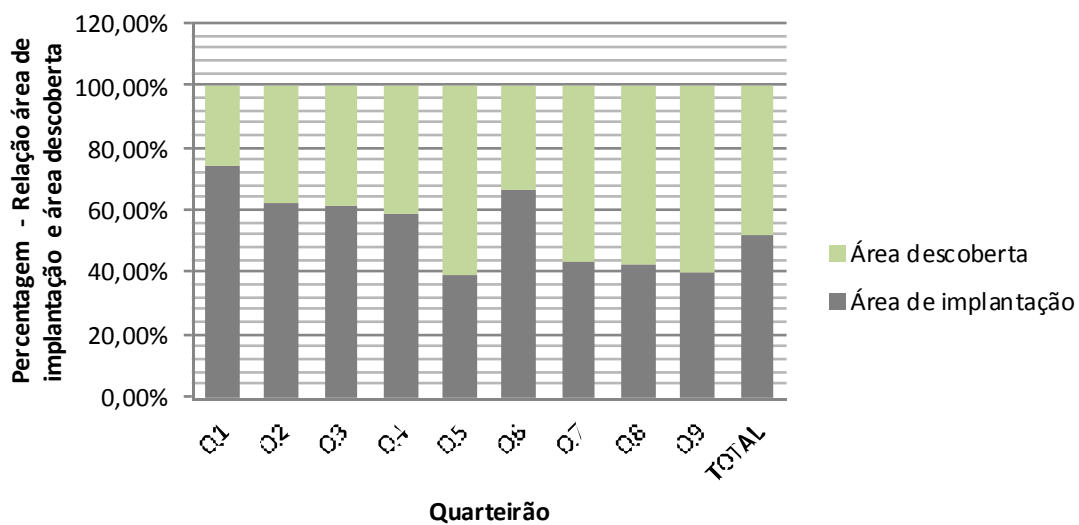


Gráfico 19. Percentagem de vazios por quarteirão

Verifica-se que na relação entre vazios e cheios a maior parte dos quarteirões possuem uma área de implantação superior a 50% da capacidade dos mesmos.

Na zona antiga são ainda relevantes, na sua estrutura, a existência de grandes interiores de quarteirões com hortas e pomares, nomeadamente o espaço da outrora horta d`El Rei (interior do quarteirão definido pelas ruas Marechal Gomes da Costa, Miguel Bombarda, Almirante Reis e Tv. Dos Arreios) e o da cerca do Hospital/Vasco Andrade (interior do quarteirão definido pelas ruas da Alagoa, Conde da Taipa e Rua do Paço).

Destaca-se nesta situação o Q1 com 74.80% de edificabilidade em relação a apenas 25.20% de área descoberta. Os quarteirões Q5, Q7, Q8 e Q9 possuem uma área descoberta 50 % superior à de implantação, derivado à existência de terrenos sem construção e de terrenos agrícolas, sobretudo no Q7 e no Q8. Nestes quarteirões não foi possível a ferir os limites dos terrenos agrícolas, pelo que a percentagem de área descoberta poderá ser superior à indicada.

Desta zona surgem-nos como principais preocupações as imagens degradadas dos edifícios oitocentistas de inegável valor patrimonial, cujo destino será a demolição, só possível de contrariar através de incentivos municipais ou supra – municipais adequados, das praças e largos sem arranjos urbanísticos que sejam atrativos, por forma a convidar a sua utilização pela população (Largo Padre Oliveiros, Largo do Espírito Santo, Largo General Guerra) e da entrada da Cidade vindo de Santarém com as demasiado aparentes ruínas de um edifício de um dos lados e o inestético reservatório elevado do outro que lhe tiram por completo uma dignidade.

Intenções por parte dos inquiridos

Através dos inquéritos efetuados é possível perspetivar a intenção de efetuar obras de reabilitação nos edifícios e frações habitacionais e não habitacionais, por parte dos seus ocupantes (arrendatários, usufrutuários ou proprietários). Foi possível efetuar cerca de 284 inquéritos, nomeadamente 20.73% da realidade da ARU.

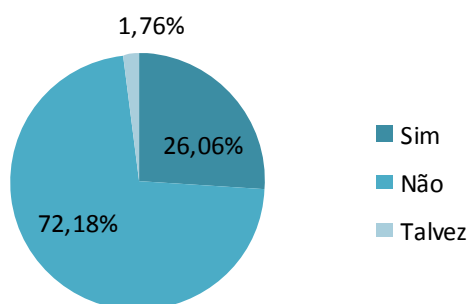


Gráfico 20 – Intenção de fazer obras por parte do universo inquirido

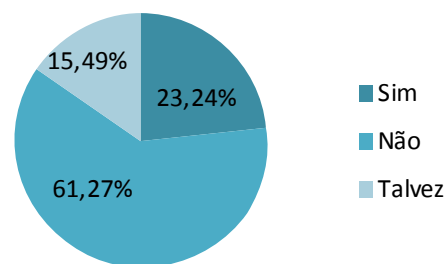


Gráfico 21 – Intenção de fazer obras com possível comparticipação

Verifica-se que cerca de 26.06% da população inquirida está interessada em efetuar obras de reabilitação e que uma realidade de 27.82% dos inquiridos são potenciais intervenientes no processo de reabilitação.

Interrogando a população acerca de possíveis comparticipações para a reabilitação dos edifícios, denota-se que a percentagem de indecisos aumenta para cerca de 15.49% levando à diminuição das percentagens de pessoas interessadas e não interessadas em efetuar obras de reabilitação. Pode-se avançar que uma realidade de 38.73% (23.24% + 15.49%) dos inquiridos são potenciais intervenientes no processo de reabilitação, caso existam comparticipações.

Verifica-se que alguns inquiridos sem intenção de fazer obras, poderão alterar as suas intenções e efetivamente poderem usufruir de comparticipações para a reabilitação dos seus edifícios, mas que também existe por parte da população alguma relutância, sobretudo devido à realidade socio-económica atual.

Sugestões da População inquirida

À população inquirida, foi dada a oportunidade de indicar sugestões para a ARU, pois é a população residente que experiênciava a ARU diariamente e que sente de forma mais direta as suas carências e fragilidades.

Descrimina-se em seguida, de forma sucinta, as sugestões apresentadas pelos inquiridos:

Sugestões:

- Necessidade de preservação da entidade arquitetónica do centro antigo de Almeirim
- Colocação de sinalização informativa com destaque para a localização da zona dos restaurantes
- Requalificação e revitalização dos espaços exteriores públicos
- Trânsito condicionado a veículos pesados no interior da cidade
- Maior distribuição dos contentores do lixo e maior quantidade
- Melhoramento da drenagem das águas pluviais
- Criação de mais lugares de estacionamento, inclusive destinados a pessoas com mobilidade condicionada
- Mais iluminação pública nos espaços exteriores públicos
- Criação de espaços verdes na cidade
- Mais atividade cultural em Almeirim
- Mais transportes públicos
- Reabilitação e manutenção do edificado
- Mais segurança na cidade
- Manutenção e limpeza dos espaços exteriores públicos
- Reabilitação do Mercado Municipal
- Mais ruas de circulação exclusivamente pedonal

Verifica-se que a população está consciente da necessidade de intervir ao nível dos edifícios e dos espaços públicos exteriores, com o objetivo de melhorar a qualidade espacial e visual da ARU e conseqüente a sua qualidade de vida. Algumas sugestões são o resultado de várias carências identificadas no interior da ARU, relacionadas com as necessidades da população.

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 n.º 32/2012 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 626 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 (**cf. 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, a apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 626 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 7. Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,

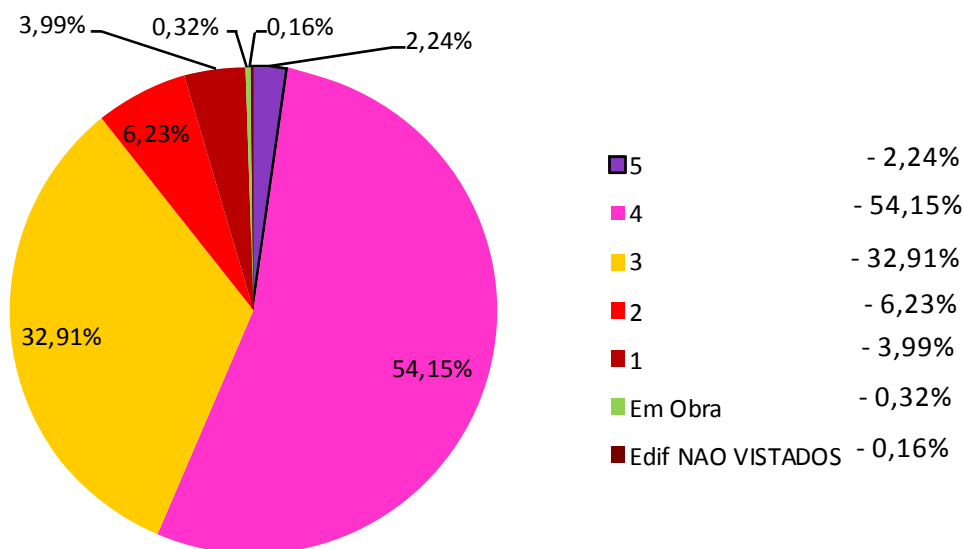


Gráfico 22. Níveis de Intervenção

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que uma parte considerável das intervenções (56,39%) não é de carácter profundo, as quais variam entre os níveis 4 e 5.

No entanto, numa primeira aproximação, se avaliarmos o quadro, conduziu-se que **dos 626 edifícios existentes, 270 necessitam de intervenções moderadamente profundas a profundas (níveis 1, 2 e 3), 339 necessitam de intervenções ligeiras, 14 de nenhuma intervenção e 2 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	2	59	28	6	1	0
Q2	1	35	53	9	5	0
Q3	2	42	15	6	4	1
Q4	0	18	18	3	0	1
Q5	1	31	23	6	6	0
Q6	2	34	10	3	0	0
Q7	0	31	16	3	4	0
Q8	3	32	17	1	0	0
Q9	3	57	26	2	5	0
Total	14	339	206	39	25	2

Quadro 8. 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 **12 edifícios** (distribuídos por vários quarteirões no interior da ARU).

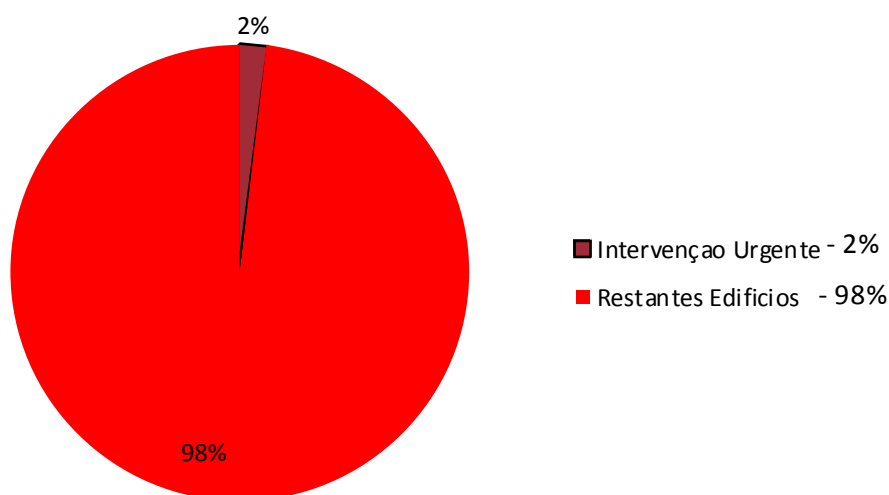


Gráfico 22 - Intervenções Urgentes

Assim, num universo de 626 edifícios, 2% 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

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU.

A maior parte dos arruamentos possuem perfis transversais de dimensões agradáveis, sendo servidos por passeios, no entanto, alguns arruamentos adquirem perfis estreitos o que provoca a supressão dos passeios.

Na ARU verifica-se a existência de alguns espaços de convívio e permanência, que no entanto, não são muito frequentados pela população local. Destacam-se a Praça da República (Figura 5), o Largo General Guerra (Figura 7), o Largo Padre Oliveiros (Figura 8) e o Largo Espírito Santo (Figura 6).

A ARU de Almeirim é pautada por espaços exteriores de características distintas, relacionadas com a sua localização no interior da malha urbana. No centro da ARU, onde se localizam maior parte dos espaços comerciais e serviços, onde os espaços exteriores são mais frequentados por automóveis e peões, verifica-se a existência de mais mobiliário urbano e uma maior manutenção. À medida que nos vamos afastando do centro cívico da cidade, denota-se uma manutenção pouco periódica dos espaços e a uma carência de mobiliário urbano.

A qualidade visual e espacial dos espaços exteriores vai-se perdendo à medida que nos afastamos do centro da cidade, sobretudo para Nascente da ARU, que abrange o Q9 e o Q8 e para Norte, abrangendo o Q7 e Q6.



Figura 5 – Praça da República



Figura 6 – Largo Espírito Santo



Figura 7 – Largo General Guerra



Figura 8- Largo Padre Oliveiros

a) Infra-estruturas viárias, mobilidade e estacionamento

A ARU de Almeirim está localizada a cerca de 70 km de Lisboa e a 7km de Santarém. O Município é limitado a Norte por Alpiarça, a Nordeste pela Chamusca, a Sul por Salvaterra de Magos e Coruche, a Noroeste por Santarém e a Oeste pelo Cartaxo. A ARU de Almeirim possui uma boa localização e é servida por boas infra-estruturas viárias, nomeadamente pela estrada nacional N118, que permite para Sul a ligação com Salvaterra de Magos/ Vila Franca de Xira e IC10 e para Norte a ligação para Alpiarça/Abrantes, pela Rua de Santarém que permite a ligação a Santarém e pela estrada nacional N114 (Rua de Coruche) que permite a ligação a Coruche/Évora.

O tráfego automóvel no interior da ARU é bastante intenso sobretudo na estrada nacional N118. Esta estrada atravessa a ARU e é utilizada inclusive por veículos pesados, o que torna a circulação bastante difícil visto o perfil transversal do arruamento não estar dimensionado para a circulação, em ambos os sentidos, de veículos de grandes dimensões.

O tráfego intenso neste arruamento também perturba a qualidade de vida da população residente na sua proximidade e dos próprios espaços comerciais em funcionamento, pois o ruído associado à circulação automóvel é intenso durante todo o dia.

O arruamento possui em geral passeios de dimensões agradáveis para a circulação de peões, no entanto, em certos troços, nomeadamente no Q1, os passeios adquirem dimensões reduzidas e quando se verifica a passagem de veículos pesados, torna-se bastante desconfortável e perigosa a circulação. Este arruamento é ladeado, sobretudo na área do Q1, por edifícios de 3 e 4 pisos com cêrceas superiores à dimensão da via, o que limita visualmente o espaço e o que acentua de forma significativa o desconforto à circulação dos peões.

Outro arruamento com bastante circulação automóvel é a Rua de Santarém (Figura 12), no entanto, este possui um perfil transversal bem dimensionado, proporcionando uma circulação automóvel e de peões desafogada.

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal, mas existem espaços exclusivamente para a circulação pedonal, tal como a Travessa Canto do Jardim (Figura 13), a Travessa da Olaria (Figura 14), Rua Dr. Óscar da Costa Neves, Travessa da Rua Nova e da Travessa dos Armazéns. Por circulação automóvel tem-se acesso a quase todos os espaços da ARU.

Na estrada nacional N118, que no interior da ARU adquire várias toponímias, são elas a Rua de Salvaterra (Figura 9), Rua Dr. Francisco Nunes Godinho, Rua do Paço (Figura 10) e Rua de Alpiarça (Figura 11), a circulação automóvel faz-se nos dois sentidos, permitindo a circulação para toda a ARU e a distribuição para as outras vias. Existem ruas de apenas um sentido, sobretudo na área do Q1, o que permite uma distribuição do trânsito no centro da ARU, tornando-o mais organizado.



Figura 9 – Rua de Salvaterra



Figura 10 – Rua do Paço



Figura 11 – Rua de Alpiarça



Figura 12 - Rua de Santarém



Figura 13 – Travessa Canto do Jardim



Figura 14 – Travessa da Olaria

O estacionamento em Almeirim é um problema, pois não existe espaço disponível e destinado para o efeito, sobretudo nas áreas do Q1 e Q4, onde se concentra maior número de serviços, comércio e habitação. O estacionamento existente na área do Q1 é sobretudo tarifado, fator que perturba a população local, que procura locais de estacionamento livre ou estaciona em locais inapropriados.

Quarteirões	ESTACIONAMENTO				
	Nº de lugares				
	Delimitado	Delimitado Pago	Livre	Mob. Condicionada	Lugares para Utentes/ Funções Especificas*
Q1	5	7	0	1	9
Q2	30	0	45	1	4
Q3	27	0	10	0	0
Q4	52	4	0	0	4
Q5	13	0	8	0	1
Q6	23	0	0	0	2
Q7	0	0	0	0	0
Q8	17	0	0	0	0
Q9	23	0	0	0	4
TOTAIS	190	11	63	2	24

LUGARES DE ESTACIONAMENTO DISPONIVEIS NA ARU	266
--	-----

Nota: *Utentes/Funcionários de: farmácias/Creches/Tribunal/Câmara Municipal/Praça de táxis

Quadro 9 – Contabilização de lugares de estacionamento no interior da ARU

Em alguns arruamentos que possuem um perfil estreito e passeios de pequenas dimensões, os automobilistas procedam ao estacionamento na berma das ruas, dificultando a passagem de peões e dos próprios automóveis.

Através do Quadro 9 verifica-se que existem cerca de 190 lugares de estacionamento em local apropriado e delimitado para o efeito, 63 lugares (contabilização estimada) de estacionamento em local livre, não delimitado, pelo que a organização do estacionamento depende dos automobilistas. Logo existem cerca de 255 lugares de estacionamento não tarifado no interior da ARU e cerca de 11 lugares de estacionamento tarifado.

Verifica-se que na área do Q1, onde existe maior número de pessoas a circular e por isso com necessidade de estacionar o seu automóvel, apenas existem 5 lugares não tarifados e 7 lugares tarifados, agravado pelo facto de existir apenas um lugar para pessoas de mobilidade condicionada.

Por parte do Município verifica-se uma preocupação na criação de lugares de estacionamento. Locais anteriormente ocupados por edifícios em avançado estado de degradação, são atualmente utilizados como locais de estacionamento não tarifado, são os casos dos estacionamentos existentes no Q3, acedido pela Rua Manuel Minderico (Figura 15) e no Q4, acedido pela Rua 5 de Outubro (Figura 16).

No total a ARU possui cerca de 266 lugares de estacionamento, o que constitui uma área exterior de 6.185 m², afeta para o efeito.



Figura 15 – Espaço criado para estacionamento, derivado à demolição de edifícios – Rua Manuel Minderico



Figura 16 – Espaço criado para estacionamento, derivado à demolição de edifícios – Rua 5 de Outubro

b) Mobiliário Urbano

Os espaços públicos da ARU, em geral possuem mobiliário urbano adequado para a permanência de pessoas, assegurando o seu conforto e suas necessidades básicas, no entanto existem problemas a resolver.

O mobiliário urbano é constituído sobretudo por bancos de jardim (Figura 17), papeleiras (foram identificados 8 tipos de papeleiras) (Figura 19), bebedouros e por candeeiros. Existem vários tipos de bancos de jardim, de vários materiais, como em madeira, betão e em alumínio pintado de verde. Vários tipos de candeeiros (Figura 20), desde os mais tradicionais até aos mais modernos, de pé ou encastrados às fachadas dos edifícios foram identificados na ARU. Também se verifica pontualmente a existência de alguns bebedouros (Figura 18).

Verifica-se na área do Q1, nomeadamente junto à Praça da República a existência de uma instalação Sanitária Pública subterrânea.

Constata-se que os espaços públicos possuem várias tipologias de mobiliário urbano, não existindo uma uniformização, o que provoca uma certa descontextualização de algum mobiliário utilizado. Como já foi referenciado no centro da ARU, encontra-se um maior número de mobiliário urbano, devido ao facto de ser frequentado por um maior

número de pessoas, enquanto, que os quarteirões localizados junto ao limite da ARU, possuem menos mobiliário urbano, desde papeleiras a bancos. Verifica-se que nestes quarteirões as tipologias utilizadas são mais uniformizadas, no entanto, sem qualidade estética.



Figura 17–Tipos de bancos existentes na ARU



Figura 18 –Tipos de bebedouros existentes na ARU



Figura 19 – Alguns tipos de papeleiras existentes na ARU



Figura 20 –Tipos de candeeiros de pé, existentes na ARU

c) Pavimentos

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é na maioria o asfalto, no entanto existem outros materiais, como os cubos de granito (Figura 21), por exemplo na Rua Almirante Reis e no Largo Manuel Rodrigues Minderico e o seixo rolado (Figura 27), por exemplo na Rua Nova e na Rua dos Fornos.

Os pavimentos dos passeios são variados, destaca-se a calçada à portuguesa (Figura 22), calçada de granito (Figura 24), calçada de calcário (Figura 23), mistura de argamassa de cimento e brita (Figura 29), mistura de argamassa de cimento e seixo rolado (Figura 28), blocos de betão e o betão betuminoso (Figuras 26 e 30).

Verifica-se que os espaços menos frequentados e esteticamente mais pobres possuem os passeios revestidos com uma mistura de argamassa de cimento e brita ou uma mistura de argamassa de cimento e seixo rolado ou ainda com betão betuminoso.

Vários tipos de materiais são utilizados nos pavimentos da ARU, tornando-a bastante heterogénea, o que em algumas zonas não é adequado, como por exemplo na área do Q1, que constitui a área central da ARU e o casco antigo da cidade, onde vários tipos de materiais se misturam. Ao longo de um único arruamento, pode-se verificar a utilização de vários materiais, constatando-se que se trataram de intervenções executadas em períodos diferentes.

Existem também, zonas relvadas de embelezamento e enquadramento dos espaços exteriores de permanência e convívio, como são os casos da Praça da República e do Largo General Guerra (Figuras 7). Este último, sofreu uma intervenção recente, que contribuiu para a criação de um espaço de permanência perfeitamente equipado para o efeito e de lugares de estacionamento que vêm a responder às necessidades dos habitantes locais.



Figura 21 – Cubos de granito



Figura 22 – Calçada à portuguesa



Figura 23 – Calçada de calcário



Figura 24 – Calçada de granito

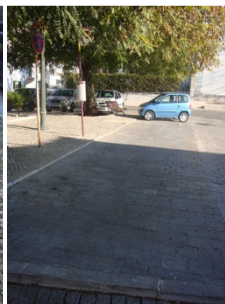


Figura 25 - Pedra

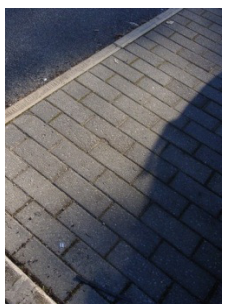


Figura 26 – Blocos pré-fabricados de betão

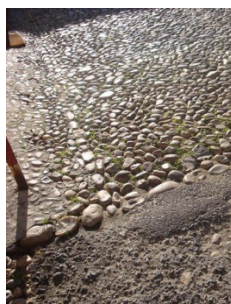


Figura 27 – calçada de Seixo

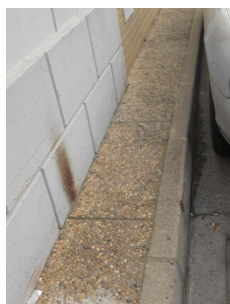


Figura 28- lajetas pré-fabricadas em betão com acabamento em godo lavado - beje

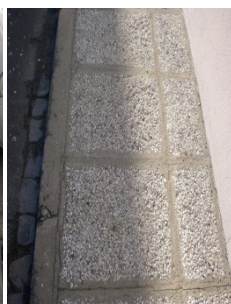


Figura 29 - lajetas pré-fabricadas em betão com acabamento em godo lavado - cinza



Figura 30 – Betão betuminoso

10.2.2. Estado de Conservação dos Pavimentos

Na ARU de Almeirim os espaços exteriores públicos em geral encontram-se em bom estado. Como se pode verificar no gráfico a baixo, 53.91% do espaço público da ARU encontra-se em bom estado, como é o caso da Rua Miguel Bombarda que possui os pavimentos da faixa de rodagem e dos passeios em bom estado de conservação.

Cerca de 10.83% encontra-se em excelente estado de conservação como é o caso do Largo General Guerra e a zona pedonal da Praça da Republica, ambos alvo de intervenções recentes. Cerca de 24.14% encontra-se em médio estado de conservação, sobretudo devido à falta de manutenção, como é o caso da Travessa da Quintinha, e

cerca de 8.92% encontra-se em mau estado de conservação, sobretudo derivado à degradação dos pavimentos. Cerca de 2.19% encontra-se em péssimo estado de conservação, como por exemplo a Travessa das Ribeiras, onde o pavimento encontra-se bastante desgastado e até mesmo destruído.

As ruas e os espaços de permanência com menor frequência de utilização possuem uma manutenção pouco periódica, o que vem a agravar o estado de conservação dos pavimentos e do mobiliário urbano. Muitas ruas possuem os pavimentos em mau estado ou até mesmo destruído, sobretudo as que sofreram repavimentações em asfalto, sobre outro tipo de material originalmente existente (como o seixo ou os cubos de granito).

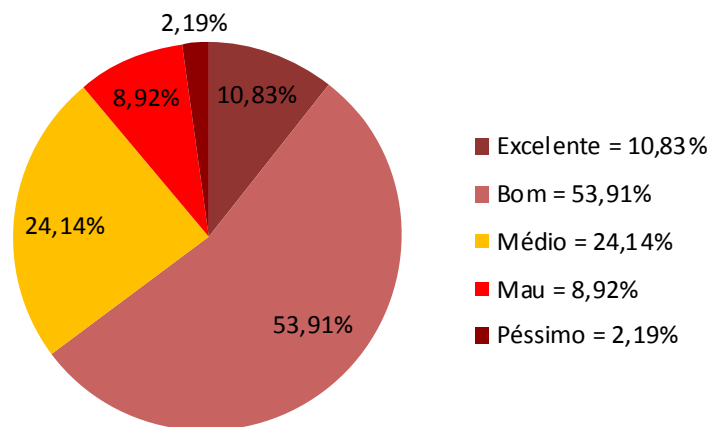


Gráfico 23. Estado de Conservação - Pavimentos

No **Quadro 10** faz-se uma relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos. Verifica-se que os espaços públicos ocupam uma área de 80166,63m² no interior da ARU, sendo que um total de 28263.67m² necessita de intervenções mais significativas.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREAS m2
Excelente	8682,88
Bom	43220,08
Médio	19352,10
Mau	7154,36
Péssimo	1757,21
Em Obras	0,00
TOTAIS	80166,63

Quadro 10 – Relação entre o estado de conservação e áreas de ocupação



Figura 31 –Praça da República – zona pedonal – **Excelente** estado de conservação



Figura 32 – Rua Miguel Bombarda – **Bom** estado de conservação



Figura 33 – Travessa da Quintinha – estado de conservação **Médio**



Figura 34 –Rua dos Apóstolos – **Mau** estado de conservação



Figura 35 – Travessa das Ribeiras – **Péssimo** estado de conservação

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspetos nos espaços exteriores:

- Falta de manutenção periódica dos espaços exteriores públicos;

- Os espaços públicos das zonas residenciais limítrofes ao centro da ARU, que constitui o centro cívico da cidade, não possuem qualidade estética nem visual, apresentando-se descuidados;
- Carência de espaços públicos de qualidade e permanência nas áreas limítrofes do centro da ARU (nomeadamente Q6, Q7, Q8 e Q9);
- Verifica-se que os arruamentos menos frequentados possuem a acumulação de lixos e pavimentos em mau estado de conservação (Figuras 36 a 38);



Figura 36 – Travessa dos Armazéns – acumulação de lixos



Figura 37 – Rua das Cancelas



Figura 38 – Travessa do Vareta

- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Edifícios de enquadramento dos espaços públicos em avançado estado de degradação, inclusive edifícios de qualidade arquitetónica e histórica (Figuras 39 a 41);



Figura 39 – Edifício considerado notável, de enquadramento da Praça da República



Figura 40 – Edifício considerado notável, de enquadramento do Largo General Guerra



Figura 41 – Edifício considerado notável, em avançado estado de degradação. Rua Dr. Francisco

Nunes Godinho

- Arrua mentos ladeados por armazéns e antigas adegas que em tempos fizeram parte do modo de vida da população local mas que atualmente na sua maioria se encontram em mau estado de conservação e sem utilização, desfavorecendo a qualidade do ambiente urbano (Figuras 42 a 44);



Figura 42 – Armazéns devolutos. Travessa dos Apóstolos



Figura 43 – Armazém devoluto. Rua Miguel Bombarda



Figura 44 – Armazéns devolutos. Rua Miguel Bombarda

- Várias tipologias de mobiliário urbano utilizadas no interior da ARU, bem como grande diversidade de materiais utilizados nos pavimentos dos arruamentos, o que não beneficia a qualidade estética dos espaços exteriores, contribuindo inclusive, para a sua descontextualização;
- O asfalto de algumas ruas apresenta irregularidades devido a remendos, consequência de intervenções a nível das condutas de esgotos (Figura 47);
- Arruamentos originalmente pavimentados com seixo rolado foram asfaltados. Na maioria dos casos, o asfalto apresenta-se em mau estado de conservação (Figura 45);



Figura 45 - Travessa do Vareta. Repavimentação em asfalto, mal executada



Figura 46 - Travessa das Ribeiras. Repavimentação em asfalto, mal executada



Figura 47 – Rua Miguel Minderico. Arruamento com remendos

- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a ação da humidade e a existência de pedras de calçada soltas, sobretudo na calçada em cubos de calcário, o que denota um aspeto pouco cuidado (Figuras 48 a 50);



Figura 48 – Pavimento em seixo – Beco na Rua 5 de Outubro



Figura 49 – Pavimento do passeio destruído – Rua da Ermida



Figura 50 – Passeio com sujidades e crescimento de herbáceas - Largo João de Deus

- Estacionamento efetuado pelos automobilistas em locais inapropriados, ao longo das vias públicas (Figura 51);
- O estacionamento efetuado em locais inapropriados afeta bastante a circulação dos peões, reduzindo a área dos espaços públicos e perturbando a sua imagem.

Como são os casos do Largo dos Combatentes da Grande Guerra (Figura 52) e o Largo de Espírito Santo (Figura 53);

- Tráfego intenso a atravessar a ARU e circulação de veículos pesados, o que interfere bastante na qualidade de vida da população;
- Integração pouco coerente da EN.118 na malha urbana da ARU. Existe a necessidade de adaptar a EN.118 à malha urbana e não o contrário, visto que o centro de Almeirim, necessita de ser vivenciado de forma qualitativa pela população residente e não só, criando condições de atratividade, reforçando assim a sua centralidade no interior da cidade.



Figura 51 – Travessa do Mercado – Estacionamento efetuado ao longo da via pública



Figura 52 – Estacionamento inadequado no Largo dos Combatentes da Grande Guerra



Figura 53 – Apropriação do Largo Espírito Santo para estacionamento

- Arruamentos com perfil transversal estreito com circulação em ambos os sentidos, como são os casos da Travessa dos Arreios (Figura 56), da Rua da Quintinha e da Travessa do Vareta;
- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal tornam-se mais estreitos transversalmente, adquirindo passeios de dimensões reduzidas, como são os casos da Rua Miguel Bombarda (Figura 54), da Rua Miguel Minderico (Figura 55) ou da Rua 5 de Outubro, ou levando à supressão dos mesmos, como é o caso da Rua dos Ferreiros. Alguns arruamentos não possuem passeios, como por exemplo a Travessa do Vareta (Figura 45);



Figura 54 – Rua Miguel Bombarda



Figura 55 – Rua Miguel Minderico



Figura 56 – Travessa dos Arreios

- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada, sobretudo devido à largura insuficiente dos passeios, à altura dos lancis e aos obstáculos existentes nos passeios que reduzem significativamente a sua área livre para a circulação;
- Os espaços de utilização recreativa, que possuem condições para a permanência de pessoas, possuem em geral uma ocupação ocasional, desta ca-se a Praça da República e o Largo General Guerra;

11. CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO⁷

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 a automóvel e circulação pedonal leva ao encerramento pontual de vias ao trânsito automóvel⁸.

A transformação continua de habitações unifamiliares por edifícios de habitação coletiva com comércio no piso térreo e ainda algumas atividades terciárias nos andares superiores têm vindo a gerar, para além da óbvia descaracterização do centro cívico, problema de tráfego e de estacionamento.

A questão do estacionamento é aqui e especialmente grave se a tender-mos à diminuta frente dos lotes pré-existentes que para poderem integrar rampa de acesso a um estacionamento em cave perderiam grande parte senão a quase totalidade da área do piso térreo para ocupação comercial.

No entanto e apesar de tudo é clara a preocupação da câmara municipal em criar alternativas e soluções para a resolução deste problema.

Dá a grande necessidade em aproveitar os núcleos desocupados dos quarteirões existentes, para a través de ligações às suas ruas periféricas e poderem implementar zonas verdes publicas integradas por parques de estacionamento.

Esta solução já foi adotada no parque das Laranjeiras (interior do quarteirão adjacente à rua Dionísio Saraiva), muito embora a solução peque pela inexistência de zona verde

⁷ In “Principais objetivos e soluções para a melhoria do espaço público”, MASCARENHAS LEMOS, Eduardo, 2010

⁸ 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).

complementar e está prevista para o interior do quarteirão definido pelas ruas Marechal Gomes da Costa, Miguel Bombarda, Almirante Reis e Travessa dos Arreios.

A grande alteração das tipologias edificadas com transformação quase total das antigas moradias unifamiliares em edifícios de habitação coletiva de 3 e 4 pisos aconteceu nas ruas 5 de Outubro, do Paço, Dionísio Saraiva, notando-se, através de pedidos de licenciamento de obras também forte pressão neste sentido sobre a envolvente da Praça da República, Rua Conde Sobral, Manuel Andrade, Rua de Coruche e Rua dos Aliados.

Na sua quase totalidade é evidente uma falta de qualidade arquitetónica nas soluções preconizadas sem respeito pela envolvente pré-existente edificada a que salvo raras exceções não será alheia a falta de qualificação dos autores dos projetos.

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 hoje⁹.

9 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.

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 Almeirim, 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”¹⁰, 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 Almeirim, é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção

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 objeto de tratamento estético depurado. Os espaços públicos formais são redesenhados, pavimentados, arrançados, 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 respectivas escalas de quarteirão, bairro, parte de cidade, cidade e espaço metropolitano, para os grandes acontecimentos de massas.

¹⁰ 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.

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 mesmo os de outras escalas (como a intermunicipal). Paralelamente a esta necessidade, deverá ter-se particular atenção ao fato 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 Almeirim deverão estar diretamente ligados, à componente de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município 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 a 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 Almeirim, 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

a automóvel, rampas, iluminação, etc., possibilitando a sua aplicação generalizada – tipo, a parte do núcleo antigo, dando-lhes unidade formal, sem os descaracterizar.

Este facto leva a que os espaços públicos a intervir em Almeirim, 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 Almeirim, 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 percepção da cidade de Almeirim 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 georeferenciar-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 Almeirim, 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 Almeirim, 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 a os cidadãos, monumentalizando o conjunto de edifícios notáveis ou significativos, fatos urbanos do centro histórico, requalificando o espaço público.

Em Almeirim, a decisão deverá resultar de uma devida programação destes espaços, com base na adequação procura/oferta que condua, 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.

11.1. OPORTUNIDADES E POTENCIALIDADES

O aspeto visual e espacial constituem fatores fundamentais na perceção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspetos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam

especialmente bem como à sua estética e conseqüentemente com o estado de conservação dos edifícios envolventes, dos pavimentos, mobiliário urbano e elementos arbóreos, pois estes são elementos fundamentais na sua constituição.

A ARU de Almeirim possui uma heterogeneidade espacial. Cada espaço possui características próprias e algumas ruas, apresentam mesmo, características distintas ao longo dos seus perfis longitudinais.

A cidade de Almeirim é constituída por um centro tradicional, onde se denota a existência de alguns edifícios de qualidade arquitetónica e histórica, no entanto, na maioria dos casos encontram-se em avançado estado de degradação. Verifica-se a introdução de dissonâncias em edifícios existentes e a construção nova nem sempre respeita a traça existente, o que perturba significativamente a linguagem estética e arquitetónica dos perfis de rua, levando à descaracterização desta área histórica.

Verifica-se que as áreas limítrofes à área central da ARU estão descontextualizadas, possuindo um ambiente urbano de pouca qualidade. Existe a necessidade de se criar fatores de atração que promovam novas centralidades dentro da área de intervenção e que transformem as heterogeneidades existentes em potencialidades.

A ARU possui sobretudo a Poente áreas de matriz rural, que caracterizam o aglomerado urbano de Almeirim, no entanto a transição entre o urbano e o rural é pouco cuidada. Através do levantamento efetuado constata-se que os quarteirões Q7, Q8 e Q9 são uma espécie de periferia desqualificada, onde a valência habitacional se “mistura” com terrenos agrícolas e armazéns, na sua maioria desocupados.

A qualidade do ambiente urbano diminui visivelmente à medida que nos afastamos do centro da ARU. Verifica-se uma rutura morfológica em relação aos quarteirões centrais da ARU.

Tendo em conta o levantamento efetuado identificam-se como oportunidades e potencialidades os seguintes aspetos:

- A ARU de Almeirim é um local de passagem e paragem dos utentes da EN 118, sobretudo devido à sua gastronomia tradicional, facto que deverá ser encarado como uma vantagem competitiva;
- Boas acessibilidades e localização estratégica na região;
- A ARU de Almeirim constitui o centro tradicional histórico da cidade, onde se concentra um número significativo de serviços e comércio;
- Casco antigo da cidade constituído por edifícios com caráter histórico e de qualidade arquitetónica, e por arruamentos com qualidade espacial e estética;
- Existência de espaços atrativos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de atividades comerciais/lúdicas, como por exemplo o Largo General Guerra, a Praça da República, o Largo Espírito Santo e o Largo Padre de Oliveiros;
- Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios. Como por exemplo o Largo dos Combatentes da Grande Guerra, o Largo Manuel Rodrigues Pisco, Largo de São Roque ou o Largo São João de Deus;
- Existência de arruamentos exclusivamente de circulação pedonal com potencialidade para a instalação de atividades comerciais e de restauração, como por exemplo a Rua Dr. Óscar das Neves.

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 Almeirim pressupôs 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 Almeirim 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 Almeirim, 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.

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 Almeirim 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 Almeirim, 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 a 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 Almeirim, 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 eles 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 retrativa.

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 Almeirim, 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 Almeirim**.

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



ARU DE ALMEIRIM | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO -MUNICÍPIO DE ALMEIRIM

(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 ALMEIRIM

O desafio que se coloca a Almeirim é, em traços gerais, o de criar condições que lhe permitam captivar e acolher novos habitantes, 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 Almeirim, apostando na qualificação das áreas urbanas e rurais, 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 ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DE ALMEIRIM 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 Almeirim, introduzindo uma dinâmica importante de captação de população com o perfil necessário para a mudança que se pretende operar, a traída 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 prover e o dimensionamento e programação de equipamentos.

A existência de um ambiente descongestionado, a 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, e les próprios fortemente conotados com os vetores de modernidade e urbanidade exigidos pelos conceitos modernos de vivência.

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



ARU DE ALMEIRIM | 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 Almeirim, 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 Almeirim 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 Almeirim, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

14.1. REABILITAÇÃO DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM

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, e 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 Almeirim 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”.*¹¹

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.

Já em **1998** a Comissão Europeia adotou a Comunicação “Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Ação”, onde a ponta 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 Almeirim 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.

¹¹ Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

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 Almeirim, 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 Almeirim 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 ALMEIRIM

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 Almeirim será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

14.3. REQUALIFICAÇÃO DA ZONA ANTIGA DE ALMEIRIM

A vontade na criação da ARU da zona antiga de Almeirim 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 Almeirim (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 ALMEIRIM

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 Almeirim. 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 Almeirim 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 apresentados, 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 Almeirim.

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 Almeirim 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 Almeirim, 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.**

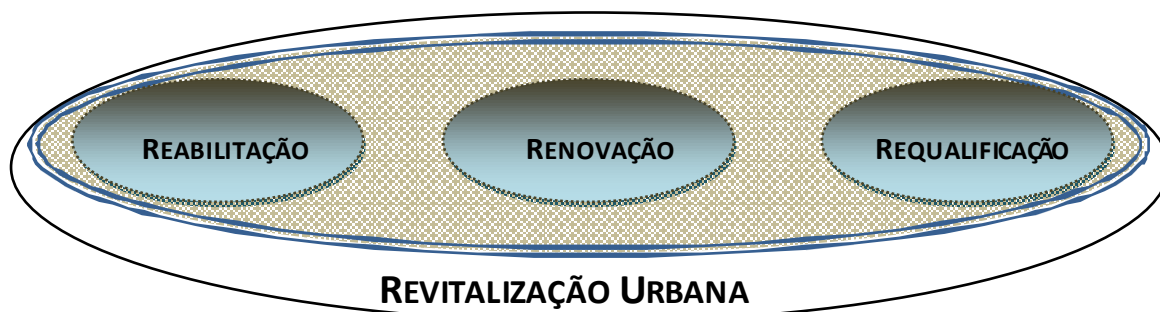
A leitura das diferentes definições do conceito, partindo de autores e experiências de intervenção urbana, permite-nos extrair alguns critérios de diferenciação, aos quais a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Almeirim pretende dar resposta.

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 ALMEIRIM | 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 Almeirim tenha decidido conceber o presente Programa Estratégico.

A Câmara Municipal de Almeirim 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 Almeirim. São os seguintes:

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa pública e privada);
2. Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República;
3. Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira;
4. Requalificação do Espaço da Fonte de São Roque;
5. Requalificação do Espaço da Horta D'El Rei;
6. Requalificação das Instalações do antigo Hospital Dr. César Henriques;
7. Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim;
8. Imóveis Privados com Potencial Turístico

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



ARU DE ALMEIRIM | 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 Almeirim, 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 respectivos 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 Almeirim 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 óptica, as opções estratégicas para a ARU de Almeirim 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 Almeirim, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Almeirim 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 Almeirim.

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 Almeirim, 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 famílias¹²

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 Almeirim a relação de valores aproxima-se da tendência Nacional, sendo 81% habitações próprias e 19% 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, apenas 40% das famílias têm de pagar custos de compra ou de arrendamento enquanto que a média europeia é de 60%.**

¹² 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

Numa população como a da zona antiga de Almeirim, 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 são 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 oferta¹³:

Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU de Almeirim, 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, e 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 m² na região da 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 Almeirim, através da sua participação na empresa intermunicipal LT-SRU, E.M., a criação de uma bolsa de arrendamento urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:

¹³ 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

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 Almeirim 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 Almeirim, 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 (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário – Decreto-Lei nº71/2010, de 18 de Junho) 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 Almeirim, **45 edifícios** (desocupados e 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 Almeirim.

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 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 Almeirim, foram identificados **45 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 **7 063,50 m²**, 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 seus 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 2	2	18
Nível 3	3	20
Nível 4	4	7

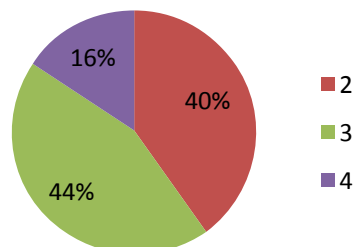


Gráfico 24. Níveis de Intervenção por edifício desocupado, devoluto e em ruína a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **45 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)
45	T1	19	38
	T2	29	116
	T3	11	66
	T4	2	16
	TOTAL	61	237

Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **237 novos habitantes** na ARU de Almeirim.

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 **45 imóveis** desocupados, 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 **45 imóveis** - em ambos os cenários - isolaram-se as situações em que a área disponível difere entre os 90 m² e os 1000 m² e com níveis de intervenção entre o 2 e 4, cujos valores de intervenção por m² variam entre 150,00€ e 600,00€. Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **237 novos habitantes** na ARU de Almeirim 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 ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

ARRANJO PAISAGÍSTICO DO JARDIM DA PRAÇA DA REPÚBLICA



16. ARRANJO PAISAGÍSTICO DO JARDIM DA PRAÇA DA REPÚBLICA

DESCRIÇÃO:	ARRANJO PAISAGISTICO DO JARDIM DA PRAÇA REPÚBLICA
PROPRIETÁRIO/OS:	Município de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Praça da República - Almeirim
ÁREA DE INTERVENÇÃO (área aproximada):	5000 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	<p>Áreas ajardinadas = 87.500,00€</p> <p>Áreas pavimentadas = 150.000,00€</p> <p>Mobiliário Urbano e Equipamento = 100.000,00€</p> <p>Iluminação e Infraestruturas = 37.500,00€</p> <p>TOTAL= 375.000,00€</p>
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>Pretende-se revitalizar o centro cívico de Almeirim, através do arranjo paisagístico da Praça da República, um espaço exterior que marca a malha urbana da cidade, considerado a “sala de visitas de Almeirim”.</p> <p>A requalificação dar-se-á através da melhoria das condições de acessibilidade, do mobiliário urbano e iluminação.</p> <p>Espera-se assim alavancar os proprietários privados a intervenções de reabilitação, garantindo um Espaço Público atrativo e garantindo uma intervenção sustentável e equilibrada, contribuindo para valorizar a área urbana e edifícios envolventes.</p> <p>O objetivo final prende-se com a utilização de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental, permitindo uma resposta articulada às componentes morfológica e económica do desenvolvimento urbano nesta área.</p>

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



Jardim da Praça da República

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DA ORDEM TERCEIRA



17

REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DA ORDEM TERCEIRA

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO CONVENTO DA ORDEM TERCEIRA (ESCOLAS VELHAS)
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Edifício Escolas Velhas - Rua Dr. João César Henriques, nº11 e 12 – Almeirim Espaço exterior envolvente - Quarteirão limitado pelas Ruas Dr. João César Henriques, Rua da Alagoa e Largo João de Deus
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	1500 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	817 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	420 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	Reabilitação do Imóvel = 490.200,00€ Arranjo espaço exterior adjacente = 90.000,00€ Arranjo espaço exterior da envolvente = 60.000,00€ TOTAL = 640.200,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	O presente edifício conhecido por “Escolas Velhas” foi na sua origem uma igreja e um hospital em honra de Nossa Senhora da Conceição, ligado com a Igreja do Divino Espírito Santo, sede da Ordem Terceira de S. Francisco, onde havia uma Confraria que tinha como finalidade socorrer com esmolas os cortesãos pobres e viúvas dos que haviam morrido pela Pátria. Posteriormente funcionaram no edifício duas escolas, no entanto, com a construção de novos edifícios escolares, as velhas escolas terminaram, abrindo as suas portas para outras atividades. Pretende-se a reabilitação do edifício, através de uma intervenção que dê primazia ao respeito pelas suas

características arquitetónicas. A sua requalificação passa pela sua adaptação a um espaço de cariz cultural. Pretende-se a criação de um “Museu Vivo”, nomeadamente um polo dinamizador da atividade artística desenvolvida no Concelho, conciliando diferentes valências ao serviço do movimento associativo e, principalmente, da população. A Câmara Municipal tem intenção de adquirir os edifícios devolutos de propriedade privada que envolvem o edifício das Antigas Escolas Velhas. Para o arranjo exterior do espaço envolvente ao edifício e para a criação de estacionamento de apoio ao equipamento, pretende a demolição desses edifícios, que atualmente se encontram em muito mau estado de conservação.

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Os valores apresentados não contemplam a compra dos edifícios envolventes.



Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira (Escolas Velhas)

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA FONTE DE SÃO ROQUE



18. REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA FONTE DE SÃO ROQUE

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA FONTE DE SÃO ROQUE
PROPRIETÁRIO/OS:	Município de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua de São Roque - Almeirim
ÁREA DE INTERVENÇÃO (área aproximada):	1000 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	Recuperação do fontanário = 7.500,00€ Arranjos Exteriores da envolvente = 50.000,00€ TOTAL = 57.500,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>A Fonte de São Roque faz parte de um conjunto de estruturas que em tempos eram utilizadas pela população para o abastecimento de água potável. Ao longo dos tempos estas infraestruturas foram desaparecendo, no entanto, a Fonte de São Roque ainda marca a cidade, constituindo a sua recuperação e conservação, uma preocupação da Câmara Municipal.</p> <p>Pretende-se a recuperação física desta infraestrutura, bem como a requalificação e valorização do seu espaço envolvente, que atualmente se encontra desqualificado e sem condições para potenciar a permanência de pessoas. Trata-se de um espaço servido por um sistema de vistas privilegiado, que merece ser devidamente cuidado e equipado, por forma a tornar-se num espaço de reunião, visita e permanência para a população e sobretudo num espaço que valorize a Fonte de São Roque, restituindo-lhe dignidade.</p> <p>Com este projeto pretende-se que a cidade adquira mais um espaço de qualidade, que potencie a valorização do seu património e da sua história.</p>

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Os valores apresentados não contemplam a compra dos edifícios envolventes.



Fonte de São Roque



Vista sobre a Fonte de São Roque e espaço envolvente



Vista sobre a paisagem, a partir da Fonte de São Roque



Vista sobre Santarém, a partir da Fonte de São Roque

A Fonte de São Roque, como se pode verificar através da planta síntese, está localizada fora do limite da ARU. Apesar de não estar no seu interior, o Município considera importante a sua reabilitação, como forma de potenciar e valorizar a área adjacente, pertencente à ARU.

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA HORTA D'EL REI



19. REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA HORTE D'EL REI

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DA HORTA D'EL REI
PROPRIETÁRIO/OS:	Propriedade de vários particulares
LOCALIZAÇÃO:	Terrenos localizados nas traseiras das propriedades com frentes para a Praça da República, Rua Almirante Reis, Travessa dos Arreios, Rua Dr. Miguel Bombarda e Rua Marechal Gomes da Costa
ÁREA DE INTERVENÇÃO (área aproximada):	6595 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	Arruamentos, estacionamento, passeios = 78.750,00€ Rede de saneamento, águas e telecomunicações = 86.950,00€ Rede eléctrica e iluminação = 83.500,00€ TOTAL = 249.200,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Investimento privado – Proprietários dos terrenos Investimento público – Câmara Municipal de Almeirim (intenção de celebração de protocolo com os privados)
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	Pretende-se a recuperação e a requalificação de um espaço vazio no interior da malha urbana da cidade, que corresponde a quintais de propriedades de vários proprietários privados. Existe por parte desses proprietários uma intenção conjunta para a requalificação dos seus terrenos, dando-lhes uma utilização que os valorize e simultaneamente dando um contributo à cidade de Almeirim. Para tal, a Câmara Municipal mostra-se disponível para a celebração de um protocolo com os proprietários, no sentido de atingir um fim comum, a valorização da cidade, através da requalificação de um espaço

.....
atualmente desqualificado.

Sobretudo pretende-se o arranjo urbanístico e paisagístico do espaço.

.....
Existe a intenção, por parte da Câmara Municipal, de criação de um parque de estacionamento de apoio ao Cineteatro, que será implantado no terreno em questão.
.....

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Os valores apresentados não contemplam a compra dos edifícios envolventes.



Ortofotomapa com a localização da Horta D`el Rei
Linha a vermelho: limite da ARU – Mancha: localização a aproximada do local de intervenção

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DO ANTIGO HOSPITAL DR. JOÃO CÉSAR HENRIQUES



20.

REQUALIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DO ANTIGO HOSPITAL DR. JOÃO CÉSAR HENRIQUES

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DO ANTIGO HOSPITAL DR. JOÃO CÉSAR HENRIQUES
PROPRIETÁRIO/OS:	Santa Casa da Misericórdia de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua do Paço, nº33 e 35 - Almeirim
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	3350 m ² (incluindo o aproveitamento do desvão da cobertura)
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	1116,76 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹:	1.815.885,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim, a celebrar protocolo com a Santa casa da Misericórdia
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>O edifício está implantado na malha urbana da povoação, na mais importante via de circulação de Almeirim, na Rua do Paço, trata-se das antigas instalações do Hospital Dr. João César Henriques.</p> <p>Pretende-se a reabilitação do edifício, através de uma intervenção que dê primazia ao respeito pelas suas características arquitetónicas. A sua requalificação passa pela sua adaptação a Infantário/Creche/Jardim de Infância. A Santa Casa da Misericórdia de Almeirim tem como objetivo juntar num só edifício as valências que tem ao dispor da população na área da Infância. Prevê-se que o edifício tenha capacidade para cerca de 350 utentes.</p> <p>Com a reconversão deste edifício, a Santa Casa procura melhorar a sua prestação de serviços, vocacionados para o desenvolvimento da criança, proporcionando atividades educativas e de apoio à família, num só espaço, perfeitamente equipado para o efeito.</p> <p>Com a reabilitação do edifício, também se pretende a requalificação do seu espaço exterior envolvente, através da</p>

criação de um espaço de recreio devidamente equipado.

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Os valores apresentados não contemplam a compra dos edifícios envolventes.



Antigo Hospital Dr. João César Henriques

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE ALMEIRIM



21. REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE ALMEIRIM

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL DE ALMEIRIM
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua Almirante Reis, Nº 10 a 30 - Almeirim
ÁREA DO LOTE:	1412.11 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	2260 m ² (incluindo mais um piso com 60% da área de implantação)
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	1412,11 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	1.356.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do PERU
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>O Mercado Municipal de Almeirim atualmente organiza-se interiormente da seguinte forma: bancas situadas no corredor central destinadas à venda do pescado, bancas localizadas nos corredores laterais e na periferia das lojas destinadas à venda de produtos de hortofrutícolas. O espaço central é rodeado por lojas, ocupadas por talhos, cafés, padarias e outros comércios/serviços. O Mercado também é equipado com instalações sanitárias, para ambos os sexos.</p> <p>Na requalificação do edifício consideraram-se fundamentais as preexistências e as suas características construtivas e arquitetónicas, pretende-se atribuir-lhe uma nova e atual utilização, de modo a ser valorizada e garantida uma maior interação entre os utentes e em especial o comércio tradicional, numa perspetiva moderna e de desenvolvimento.</p> <p>Todas as zonas e áreas de utilização comum dos utentes e lojistas serão alvo de obras de renovação e implementação de novas infraestruturas, equipamentos e mobiliário. Prevê-se ainda a ampliação do Mercado através da construção de um piso em mezanine, para serviços, com o objetivo de albergar funções âncora do equipamento.</p>

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Os valores apresentados não contemplam a compra dos edifícios envolventes.



Vista exterior do Mercado Municipal de Almeirim



Entrada do Mercado Municipal



Vista interior do Mercado Municipal de Almeirim

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



ARU DE ALMEIRIM | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

IMÓVEIS PRIVADOS COM POTENCIAL TURÍSTICO



22. IMÓVEIS PRIVADOS COM POTENCIAL TURÍSTICO¹⁴

O turismo pode ser uma alavanca para o desenvolvimento local de muitas zonas rurais. Sector em plena expansão, permite dinamizar as atividades económicas tradicionais e valorizar as especificidades culturais locais, proporcionando oportunidades de emprego aos jovens nas zonas rurais e travando ao mesmo tempo o êxodo rural.

No entanto, o turismo não é a panaceia para resolver os problemas de desenvolvimento, além de que nem todas as zonas rurais se prestam para tal. Seria um erro ver neste sector a única alternativa possível à agricultura ou a qualquer outra atividade económica local em dificuldade.

Só uma avaliação rigorosa, que tenha em conta a oferta, a procura, a concorrência e as tendências do mercado, permitirá concluir se um território possui ou não um verdadeiro potencial de desenvolvimento turístico capaz de justificar investimentos.

Para além das pistas que fornece a nível das oportunidades turísticas do território, nomeadamente em Almeirim, esta avaliação permite igualmente ultrapassar obstáculos importantes e evitar um certo número de erros. Por exemplo:

- a) uma visão errada do potencial turístico local pode provocar um sobredimensionamento dos projetos, com efeitos negativos para o ambiente (poluição, degradação dos sítios naturais, etc.), a cultura (perda ou “folclorização” da identidade local, etc.) e a atividade económica do território (dependência, aumento do custo de vida, e ndividamento das autarquias, etc.);
- b) a má perceção das características e das especificidades do território dificulta a elaboração de uma oferta turística local original que permita diferencia r-se de regiões comparáveis concorrentes;

¹⁴ Fonte “Avaliar o potencial turístico de um território” , Observatório Europeu LEADER.

- c) o desconhecimento das características da clientela e das tendências do mercado prejudica a elaboração de produtos turísticos que respondam à procura.

Mesmo se não puder responder com certeza absoluta às perspetivas reais de desenvolvimento do sector, a avaliação precisa do potencial turístico do território constitui uma excelente base de decisão para os organismos de desenvolvimento, permitindo-lhes minimizar os riscos de fazer maus investimentos.

Assim, para os **3 edifícios** aqui identificados (desocupados e/ou devolutos) como tendo potencial a nível turístico, foram apenas consideradas as suas características físicas (arquitetónicas) que se achem compatíveis com a sua adaptação à oferta hoteleira com características de “ALOJAMENTO LOCAL” (de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março). Para um maior rigor, quanto à vertente económica, deverá a Entidade Gestora, durante a execução e vigência do presente Programa Estratégico, desenvolver avaliações mais exaustivas sobre a viabilidade destes projetos.

De realçar que, por estabelecimentos de “Alojamento Local”, consideram-se, as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

Com o objetivo de enquadrar na categoria de «alojamento local» propõem-se os seguintes imóveis, cuja capacidade de alojamento total pode atingir os **20 quartos duplos**:



Edifício clássico de propriedade privada, sito em: Largo General Guerra com a Travessa do Regato

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1403_119_5	1 303,40	2	1 303,40	10



Edifício clássico de propriedade privada, sito em: Praça da República com a Rua Miguel Bombarda

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1403_124_21	446,06	1	446,06	5



Edifício clássico de propriedade privada, sito em: R. Dr. Francisco Nunes Godinho com a Travessa dos Armazéns

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1403_145_17	468,72	2	468,72	5

Os estabelecimentos de “Alojamento Local” devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do Turismo e da Administração Local. Se reunirem os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na Câmara Municipal da respetiva área. A tipologia de Alojamento Local não poderá utilizar a qualificação “turismo” ou “turístico”, nem qualquer sistema de classificação.

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



ARU DE ALMEIRIM | 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)



23. 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 respectivos 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 ²
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 626 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 54 860 434,90€ (cinquenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, quatrocentos e trinta e quatro euros e noventa 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
1403_26_5	Q1	32.112,00€
1403_26_6		306.270,00€
1403_26_7		55.020,00€
1403_26_8		68.656,50€
1403_26_9		389.046,00€
1403_26_10		63.259,50€
1403_27_3		273.043,50€
1403_28_1		134.394,00€
1403_29_1		82.292,00€
1403_29_2		12.189,00€
1403_29_3		32.034,00€
1403_29_4		18.132,00€
1403_29_6		31.083,00€
1403_29_8		20.565,00€
1403_29_9		33.022,50€
1403_29_10		32.970,00€
1403_29_11		22.110,00€
1403_29_12		178.556,00€
1403_29_17		23.316,00€
1403_29_18		44.347,50€
1403_29_19		17.790,00€
1403_96_1		328.429,50€
1403_120_10		143.601,50€
1403_120_11		42.850,50€
1403_120_12		55.029,00€
1403_120_13		494.238,50€
1403_121_1		18.393,00€
1403_121_2		14.871,00€
1403_121_3		32.742,00€
1403_121_4		15.309,00€
1403_121_5	17.373,00€	

1403_121_6		18.933,00€
1403_123_1		13.513,50€
1403_123_2		11.958,00€
1403_123_3		118.947,50€
1403_123_4		173.103,00€
1403_123_6		21.499,50€
1403_123_10		67.802,00€
1403_124_1		- €
1403_124_2		77.074,50€
1403_124_3		48.891,50€
1403_124_4		22.081,50€
1403_124_5		41.607,00€
1403_124_6		54.939,50€
1403_124_8		42.756,00€
1403_124_9		128.576,00€
1403_124_10		69.792,00€
1403_124_12		116.281,50€
1403_124_13		315.934,50€
1403_124_14		40.686,00€
1403_124_15		92.092,00€
1403_124_16		113.889,00€
1403_124_17		56.497,50€
1403_125_6		28.468,50€
1403_129_1		110.340,00€
1403_129_2		44.239,50€
1403_130_1		35.706,00€
1403_130_2		6.741,00€
1403_130_3		39.319,00€
1403_130_4		332.234,00€
1403_130_5		79.344,00€
1403_144_1		42.266,00€
1403_144_2		85.005,00€
1403_144_3		370.954,50€
1403_146_1		15.785,00€
1403_146_2		10.853,50€
1403_146_4		12.283,50€
1403_146_5		6.046,50€
1403_146_6		72.880,50€
1403_146_7		173.244,00€
1403_146_8		102.586,50€
1403_146_28		48.996,00€
1403_146_30		30.738,00€

1403_146_31		126.955,50€
1403_146_32		61.509,00€
1403_146_33		53.103,00€
1403_147_22		136.458,00€
1403_147_23		52.909,50€
1403_147_24		59.955,00€
1403_147_25		- €
1403_147_26		49.789,50€
1403_147_27		108.342,50€
1403_147_40		215.910,00€
1403_147_41		95.375,00€
1403_147_42		76.350,00€
1403_147_44		9.865,50 €
1403_147_45		315.487,50€
1403_147_46		54.528,00€
1403_147_47		190.216,50€
1403_147_48		187.164,00€
1403_147_49		345.208,50€
1403_147_50		48.501,00€
1403_147_51		39.780,00€
1403_147_60		81.660,00€
1403_147_62		53.298,00€
1403_154_30		170.260,50€
TOTAL		8.860.558,00 €

1403_26_1		75.583,50€
1403_26_2		58.143,00€
1403_26_3		135.992,50€
1403_27_1		43.281,00€
1403_27_2		63.330,00€
1403_27_5		591.672,00€
1403_29_14		63.364,00€
1403_29_15		50.610,00€
1403_29_16		68.127,50€
1403_119_11	Q2	159.680,50€
1403_119_12		32.151,00€
1403_119_13		23.731,50€
1403_119_14		53.136,00€
1403_119_15		174.042,00€
1403_119_16		211.106,00€
1403_119_17		204.806,00€
1403_125_1		50.013,00€
1403_125_2		140.318,50€

1403_125_3		400.996,50€
1403_126_1		784.987,00€
1403_126_2		85.162,00€
1403_126_3		30.000,00€
1403_126_4		31.181,50€
1403_126_5		75.386,50€
1403_126_6		51.702,00€
1403_126_7		42.819,00€
1403_126_8		44.223,00€
1403_126_9		51.888,00€
1403_126_11		108.122,00€
1403_126_12		30.627,00€
1403_126_13		39.977,00€
1403_126_14		56.472,50€
1403_126_15		232.533,00€
1403_126_16		61.187,00€
1403_126_17		40.116,00€
1403_123_18		20.657,00€
1403_126_19		52.614,00€
1403_126_20		83.734,00€
1403_126_21		42.623,00€
1403_126_22		- €
1403_126_24		27.741,00€
1403_126_25		14.677,50€
1403_127_1		35.184,00€
1403_127_2		20.131,50€
1403_127_3		44.183,00€
1403_127_4		54.988,50€
1403_127_6		47.316,50€
1403_127_7		49.665,00€
1403_127_8		33.741,00€
1403_127_9		59.423,00€
1403_127_10		77.728,00€
1403_127_11		183.788,50€
1403_127_12		162.064,00€
1403_128_1		577.215,00€
1403_128_2		96.254,00€
1403_128_3		50.600,50€
1403_128_4		65.765,00€
1403_128_5		73.332,00€
1403_128_6		19.311,00€
1403_128_7		16.859,50€
1403_141_1		37.947,00€
1403_141_2		60.750,00€
1403_141_3		37.021,50€

1403_141_4		21.507,50€
1403_141_5		34.622,00€
1403_141_6		291.242,00€
1403_141_7		156.996,00€
1403_141_8		29.722,00€
1403_141_9		75.882,00€
1403_141_10		33.820,50€
1403_141_11		64.596,00€
1403_141_12		23.145,50€
1403_141_13		80.832,00€
1403_142_1		223.069,00€
1403_142_2		102.372,00€
1403_142_3		138.516,00€
1403_142_11		10.041,50€
1403_142_12		168.294,00€
1403_142_17		36.386,00€
1403_145_1		123.018,00€
1403_145_2		104.811,00€
1403_145_3		102.192,00€
1403_145_4		59.206,00€
1403_145_6		35.748,00€
1403_145_8		62.660,50€
1403_145_11		113.127,00€
1403_145_12		182.010,50€
1403_145_13		- €
1403_145_14		62.545,00€
1403_145_15		67.956,00€
1403_145_16		48.789,00€
1403_145_17		281.226,00€
1403_145_18		85.518,50€
1403_145_19		162.342,00€
1403_147_29		95.686,50€
1403_147_30		58.632,00€
1403_147_31		985.659,50€
1403_147_34		98.682,00€
1403_147_35		20.880,00€
1403_147_36		72.951,00€
1403_147_37		27.060,00€
1403_147_38		69.247,50€
1403_147_39		249.390,00€
1403_147_60		13.051,50€
TOTAL		11.085.216,50 €

1403_107_13		101.446,50€
1403_107_14		701.704,50€
1403_108_2		61.686,00€
1403_108_3		13.402,50€
1403_109_2		31.414,50€
1403_109_3		- €
1403_109_4		- €
1403_109_5		21.306,00€
1403_109_6		14.943,00€
1403_109_7		37.519,50€
1403_109_8		313.110,00€
1403_109_9		92.504,40€
1403_111_4		35.922,00€
1403_111_5		12.732,00€
1403_111_6		12.097,50€
1403_112_1		32.375,00€
1403_112_2		16.080,00€
1403_112_3		85.102,00€
1403_113_1		49.063,00€
1403_113_2		14.898,00€
1403_113_3		23.569,50€
1403_113_4		48.727,50€
1403_113_5		282.156,00€
1403_114_1		29.427,00€
1403_114_2		44.269,50€
1403_114_3		55.160,00€
1403_114_4		12.202,50€
1403_114_5		36.519,00€
1403_114_6		29.842,50€
1403_114_7		152.832,00€
1403_114_8		36.288,00€
1403_114_9		14.464,50€
1403_114_10		104.952,00€
1403_114_11		41.804,00€
1403_114_12		7.860,00 €
1403_114_13		19.593,00€
1403_114_14		66.447,00€

Q3

1403_114_15		47.889,00€
1403_114_16		29.061,00€
1403_114_17		29.490,00€
1403_114_18		45.543,00€
1403_114_19		44.505,00€
1403_114_20		32.980,50€
1403_114_21		42.045,00€
1403_114_22		134.699,50€
1403_114_23		37.831,50€
1403_115_14		99.577,50€
1403_115_15		295.279,50€
1403_115_16		5.115,00€
1403_115_17		28.905,00€
1403_115_18		104.758,50€
1403_115_22		- €
1403_115_24		60.550,00€
1403_120_14		96.927,00€
1403_146_10		1.435.152,00€
1403_146_11		10.207,50€
1403_146_12		74.732,00€
1403_146_13		12.355,00€
1403_146_14		75.005,00€
1403_146_15		27.072,50€
1403_146_16		22.400,00€
1403_146_17		14.532,00€
1403_146_18		47.583,00€
1403_146_19		527.327,50€
1403_146_34		54.204,00€
1403_147_52		140.959,50€
1403_147_53		115.500,00€
1403_147_54		52.326,00€
1403_147_55		22.218,00€
1403_147_56		136.410,00€
TOTAL		6.556.561,40 €

1403_72_36	Q4	42.742,00€
1403_72_37		43.578,00€
1403_72_38		52.701,00€
1403_72_39		174.564,00€

1403_72_40		31.413,00€
1403_72_41		28.057,50€
1403_72_42		35.958,00€
1403_72_43		108.774,00€
1403_72_44		68.268,00€
1403_72_45		79.324,00€
1403_95_1		197.284,50€
1403_95_2		85.092,00€
1403_95_7		63.476,00€
1403_95_9		- €
1403_95_10		61.834,50€
1403_100_62		140.760,00€
1403_147_1		97.275,50€
1403_147_2		81.564,00€
1403_147_3		68.748,00€
1403_147_4		40.219,50€
1403_147_5		22.425,00€
1403_147_6		327.204,50€
1403_147_7		75.150,00€
1403_147_8		31.758,00€
1403_147_9		69.723,50€
1403_147_11		58.045,50€
1403_147_13		13.275,50€
1403_147_15		109.949,00€
1403_147_16		56.965,50€
1403_147_17		44.194,50€
1403_147_18		62.041,00€
1403_147_19		77.784,00€
1403_147_20		204.403,50€
1403_147_21		1.127.983,50€
1403_149_1		156.495,50€
1403_149_2		74.172,00€
1403_149_3		24.479,00€
1403_149_30		98.013,00€
1403_149_31		53.490,00€
1403_149_33		106.722,00€
TOTAL		4.295.908,00 €

1403_104_1		229.194,00€
1403_104_2		30.864,00€
1403_104_4		30.429,00€
1403_104_52		317.509,00€
1403_105_1		44.595,00€
1403_105_2		37.926,00€
1403_105_3		143.339,00€
1403_105_4		135.406,50€
1403_105_6		71.575,00€
1403_105_7		195.261,50€
1403_105_8		35.134,50€
1403_105_9		22.653,00€
1403_110_1		55.161,00€
1403_115_4		238.962,50€
1403_115_5		63.899,50€
1403_115_6		55.575,00€
1403_115_7		10.374,00€
1403_115_8		20.660,50€
1403_115_9		105.732,00€
1403_115_10		97.660,50€
1403_115_11	Q5	56.850,00€
1403_115_12		15.265,50€
1403_115_13		32.970,00€
1403_115_23		84.203,00€
1403_115_24		32.334,00€
1403_115_25		44.779,00€
1403_115_26		43.284,50€
1403_118_31		43.957,50€
1403_118_32		125.401,50€
1403_118_33		- €
1403_118_34		70.006,50€
1403_118_35		41.286,00€
1403_118_37		96.967,50€
1403_118_38		82.434,00€
1403_118_39		85.561,00€
1403_118_40		71.522,50€
1403_118_42		28.947,00€
1403_118_43		51.485,00€
1403_118_44		15.477,00€
1403_118_49		286.602,00€
1403_118_50		223.335,00€

1403_118_51		247.664,50€
1403_118_52		304.776,00€
1403_118_53		141.397,50€
1403_118_54		135.864,00€
1403_118_55		339.090,00€
1403_118_56		14.532,00€
1403_120_1		96.439,50€
1403_120_2		64.290,00€
1403_120_3		58.770,00€
1403_120_4		34.476,00€
1403_120_5		139.950,00€
1403_120_7		123.067,50€
1403_120_8		187.284,00€
1403_120_9		34.128,00€
1403_124_18		306.405,00€
1403_124_19		42.187,50€
1403_124_20		29.019,00€
1403_124_21		156.114,00€
1403_124_22		67.599,00€
1403_125_7		35.878,50€
1403_125_8		21.648,00€
1403_125_9		217.987,00€
1403_125_10		88.168,50€
1403_125_11		37.677,50€
1403_125_14		162.792,00€
1403_125_15		89.694,00€
TOTAL		6.651.479,00 €

1403_72_46		126.607,50€
1403_72_47		37.458,00€
1403_72_48		30.612,00€
1403_72_49		23.586,00€
1403_72_50		46.707,00€
1403_72_51		36.879,00€
1403_102_1		29.953,00€
1403_102_2	Q6	22.324,50€
1403_102_3		27.360,00€
1403_102_4		9.675,00 €
1403_102_5		28.839,00€
1403_102_6		23.869,50€
1403_102_7		154.091,00€
1403_102_8		362.985,00€
1403_102_9		- €

1403_102_10		10.075,50€
1403_103_14		20.391,00€
1403_103_15		12.301,50€
1403_103_16		- €
1403_103_17		39.095,00€
1403_103_18		13.647,00€
1403_103_19		81.396,00€
1403_103_21		74.301,00€
1403_103_22		88.167,00€
1403_103_24		21.567,00€
1403_103_26		43.194,00€
1403_107_1		143.959,50€
1403_107_2		26.949,00€
1403_107_3		43.281,00€
1403_107_4		68.874,00€
1403_107_5		41.239,50€
1403_107_6		24.924,00€
1403_107_7		24.324,00€
1403_107_8		60.148,50€
1403_107_9		109.746,00€
1403_107_10		157.017,00€
1403_107_11		27.957,00€
1403_107_12		50.457,00€
1403_108_1		83.271,00€
1403_108_4		29.655,00€
1403_108_5		16.134,00€
1403_108_6		83.226,00€
1403_111_1		204.180,00€
1403_111_2		144.318,00€
1403_111_3		145.902,00€
1403_115_19		176.545,50€
1403_115_20		9.939,00 €
1403_115_21		31.825,50€
1403_115_23		533.648,50€
TOTAL		3.602.602,50 €

1403_115_2	Q7	16.302,00€
1403_115_3		142.761,50€
1403_116_1		32.571,00€
1403_116_2		25.983,00€
1403_116_3		44.538,00€

1403_116_4		41.499,50€
1403_116_5		23.901,00€
1403_116_6		153.246,00€
1403_116_7		8.479,50€
1403_116_8		13.950,00€
1403_116_9		34.230,00€
1403_116_10		72.964,50€
1403_116_11		24.565,50€
1403_116_12		68.001,50€
1403_116_13		45.427,50€
1403_116_14		25.119,00€
1403_116_16		54.879,00€
1403_116_17		96.704,50€
1403_116_18		131.903,00€
1403_116_19		57.725,50€
1403_116_20		31.727,50€
1403_116_21		15.415,50€
1403_118_1		733.768,00€
1403_118_2		52.097,50€
1403_118_3		14.677,50€
1403_118_4		38.400,00€
1403_118_5		37.176,00€
1403_118_6		11.608,50€
1403_118_7		40.765,50€
1403_118_8		98.462,00€
1403_118_9		28.371,00€
1403_118_10		62.727,00€
1403_118_11		30.034,50€
1403_118_12		24.462,00€
1403_118_13		20.334,00€
1403_118_14		31.476,00€
1403_118_15		10.578,00€
1403_118_16		8.865,00€
1403_118_17		78.849,00€
1403_118_18		34.149,50€
1403_118_19		75.540,00€
1403_118_20		58.318,50€
1403_118_21		51.450,00€
1403_118_24		279.984,00€
1403_118_25		116.637,00€
1403_118_26		18.153,00€

1403_118_27		61.677,00€
1403_118_29		60.249,00€
1403_118_30		252.679,00€
1403_118_46		994.850,50€
1403_118_52		19.530,00€
1403_171_1		53.476,50€
1403_171_2		88.606,50€
1403_171_6		905.418,00€
TOTAL		5.555.264,50 €

1403_117_2		122.301,00€
1403_117_3		48.601,00€
1403_117_5		51.372,00€
1403_117_6		18.043,50€
1403_117_7		52.968,00€
1403_117_8		17.500,00€
1403_119_1		18.892,50€
1403_119_2		95.514,00€
1403_119_3		91.989,00€
1403_119_4		17.196,00€
1403_119_5		456.190,00€
1403_119_6		312.210,00€
1403_119_7		30.254,00€
1403_119_8		37.660,00€
1403_119_9	Q8	185.961,00€
1403_119_10		116.853,00€
1403_131_1		105.216,00€
1403_131_2		148.288,50€
1403_131_3		- €
1403_131_4		816.767,00€
1403_131_5		12.987,00€
1403_131_6		71.071,00€
1403_131_7		14.266,00€
1403_131_8		21.311,50€
1403_131_9		7.423,50 €
1403_131_10		13.562,50€
1403_131_11		13.023,50€
1403_131_12		13.170,50€
1403_131_13		23.177,00€
1403_131_14		9.273,00 €

1403_131_15		11.431,50€
1403_131_16		34.401,00€
1403_131_17		33.825,00€
1403_131_18		27.034,50€
1403_131_51		32.808,00€
1403_131_52		18.093,00€
1403_131_53		21.082,50€
1403_131_54		155.988,00€
1403_132_22		18.681,00€
1403_132_24		22.183,00€
1403_132_25		39.664,50€
1403_132_26		44.493,00€
1403_133_13		- €
1403_133_14		51.952,50€
1403_133_26		56.955,00€
1403_140_3		32.904,00€
1403_171_9		14.295,00€
1403_171_10		25.893,00€
1403_171_11		84.637,00€
1403_171_14		135.579,50€
1403_171_15		48.204,00€
1403_171_16		204.619,50€
1403_171_17		- €
TOTAL		4.057.766,50 €

1403_131_19		35.139,00€
1403_131_20		28.552,50€
1403_131_21		31.908,00€
1403_131_22		19.785,50€
1403_131_23		18.266,50€
1403_131_24		6.762,00 €
1403_131_26		15.351,00€
1403_131_27	Q9	32.323,50€
1403_131_28		21.471,00€
1403_131_29		35.269,50€
1403_131_30		31.781,50€
1403_131_31		12.449,50€
1403_131_32		6.069,00 €
1403_131_33		8.550,00 €
1403_131_34		19.344,00€

1403_131_35		23.103,50€
1403_131_36		22.974,00€
1403_131_37		18.654,00€
1403_131_38		36.981,00€
1403_131_39		36.228,00€
1403_131_40		41.727,00€
1403_131_41		47.631,00€
1403_131_42		104.156,50€
1403_131_43		73.012,50€
1403_131_44		23.949,00€
1403_131_45		65.425,50€
1403_131_46		49.005,00€
1403_131_47		- €
1403_131_48		49.347,00€
1403_131_49		44.164,50€
1403_132_1		167.167,00€
1403_132_2		26.985,00€
1403_132_3		- €
1403_132_4		28.947,00€
1403_132_5		49.548,00€
1403_132_6		108.843,00€
1403_132_7		28.914,00€
1403_132_8		33.090,00€
1403_132_10		91.612,50€
1403_132_11		45.453,00€
1403_132_12		31.146,00€
1403_132_13		120.336,00€
1403_132_14		52.360,50€
1403_132_15		32.221,50€
1403_132_16		39.258,00€
1403_132_17		23.121,00€
1403_132_18		59.460,00€
1403_132_19		61.981,50€
1403_132_21		116.605,50€
1403_132_28		- €
1403_132_29		70.815,50€
1403_132_30		31.493,00€
1403_133_15		11.272,50€
1403_133_16		19.306,00€
1403_133_17		21.378,00€

1403_133_19		9.719,50 €
1403_133_20		31.824,00€
1403_133_21		28.997,50€
1403_133_22		14.971,50€
1403_133_23		19.736,50€
1403_133_24		8.158,50 €
1403_133_25		35.136,50€
1403_133_28		7.408,50 €
1403_134_1		17.216,50€
1403_134_2		4.447,50 €
1403_134_3		16.590,00€
1403_134_4		60.537,00€
1403_134_5		11.354,00€
1403_140_1		83.952,00€
1403_140_2		19.596,50€
1403_140_4		38.521,00€
1403_140_5		25.392,00€
1403_140_6		25.293,00€
1403_140_7		38.052,00€
1403_140_9		28.735,50€
1403_140_10		14.898,00€
1403_140_11		101.651,50€
1403_141_14		161.700,00€
1403_141_15		29.193,50€
1403_141_16		46.077,00€
1403_141_17		108.842,50€
1403_141_18		110.394,00€
1403_141_20		283.288,00€
1403_160_10		98.823,00€
1403_160_11		68.194,00€
1403_160_12		18.582,00€
1403_160_13		51.166,50€
1403_160_14		29.337,00€
1403_160_15		21.624,00€
1403_160_16		49.299,00€
1403_160_17		66.153,50€
1403_160_18		54.747,00€
1403_160_20		124.773,00€
TOTAL		4.195.078,50 €

24. 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 estado de conservação e o de material utilizado nos mesmos.

Temos então as seguintes considerações:

Estado de Conservação	ÁREAS (M2)							
	Passeios em Calçada de Calcário	Arruamentos em Betume Asfáltico	Passeios em Lajetas pré-fabricadas de betão com acabamento em godo lavado	Arruamentos em Calçada de Seixo	Passeios em Betão Betuminoso	Passeios em Calçada de Calcário e Basalto	Passeios em blocos Pré-Fabricados de Betão	
Média	3.961,70	10.001,70	290,85	734,50	242,45	97,60	60,15	
Profunda	608,70	4.665,65	365,30	1.430,85	0,00	0,00	0,00	
Substituição	0,00	1.752,70	0,00	0,00	77,40	0,00	0,00	
PREÇOS UNITÁRIOS (€) (inclui custo de material e mão-de-obra)								
Tipo de Pavimento	Passeios em Calçada de Calcário	Arruamentos em Betume Asfáltico	Passeios em Lajetas pré-fabricadas de betão com acabamento em godo lavado	Arruamentos em Calçada de Seixo	Passeios em Betão Betuminoso	Passeios em Calçada de Calcário e Basalto	Passeios em blocos Pré-Fabricados de Betão	Valores (€)
Média	5,00 €	6,50 €	12,00 €	8,00 €	12,00 €	15,00 €	35,00 €	100.664,40 €
Profunda	10,00 €	10,00 €	17,00 €	10,00 €				73.262,10 €
Substituição		15,00 €			20,00 €			27.838,50 €
Espaço Público – intervenção em pavimentos 201.765,00 €								

Assim, o valor global de intervenção (estimado) para os pavimentos em espaço público

é de **201 765,00 € (duzentos e um mil, setecentos e sessenta e cinco euros)**.

25. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

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

Para a proposta de 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 m² variam consoante a pré-existência e o seu estado de conservação.

Ou seja:

a) Nível de Intervenção e Custo de Obra (valores estimados por m²)

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 atual de conservação do edifício, assumindo as obras necessárias à sua reconversão e nível de intervenção que lhe é atribuído pelo presente Programa. Temos então as seguintes considerações:

Nível de Intervenção (N.I.)	Custo de Obra (estimado)/ m²
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 a rendamento (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 €
T4	430,00 €

Cenário 1

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

SIG EDIFICIO	Área Disponível (m ²)	T1	T2	T3	T4	N. I.	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1403_28_1	223,99	0	2	0	0	2	600,00 €	134.394,00 €
1403_124_3	139,69	0	0	1	0	3	350,00 €	48.891,50 €
1403_147_48	311,94	0	0	1	0	2	600,00 €	187.164,00 €
1403_27_5	986,12	4	4	0	0	2	600,00 €	591.672,00 €
1403_141_11	184,56	0	0	1	0	3	350,00 €	64.596,00 €
1403_141_12	66,13	1	0	0	0	3	350,00 €	23.145,50 €
1403_141_13	134,72	0	1	0	0	2	600,00 €	80.832,00 €
1403_145_3	170,32	0	0	1	0	2	600,00 €	102.192,00 €
1403_108_2	102,81	1	0	0	0	2	600,00 €	61.686,00 €
1403_109_8	521,85	2	3	0	0	2	600,00 €	313.110,00 €
1403_114_7	254,72	1	1	0	0	2	600,00 €	152.832,00 €
1403_114_13	130,62	0	0	1	0	4	150,00 €	19.593,00 €
1403_115_18	299,31	0	0	1	0	3	350,00 €	104.758,50 €
1403_146_11	68,05	1	0	0	0	4	150,00 €	10.207,50 €

1403_146_14	214,3	0	2	0	0	3	350,00 €	75.005,00 €
1403_147_56	227,35	0	1	0	0	2	600,00 €	136.410,00 €
1403_72_36	122,12	0	0	1	0	3	350,00 €	42.742,00 €
1403_72_44	113,78	0	0	1	0	2	600,00 €	68.268,00 €
1403_147_13	37,93	1	0	0	0	3	350,00 €	13.275,50 €
1403_147_18	177,26	0	2	0	0	3	350,00 €	62.041,00 €
1403_149_31	89,15	0	1	0	0	2	600,00 €	53.490,00 €
1403_104_4	202,86	0	2	0	0	4	150,00 €	30.429,00 €
1403_118_31	293,05	0	0	0	1	4	150,00 €	43.957,50 €
1403_118_38	137,39	0	0	0	1	2	600,00 €	82.434,00 €
1403_118_43	147,1	0	0	1	0	3	350,00 €	51.485,00 €
1403_118_44	103,18	0	1	0	0	4	150,00 €	15.477,00 €
1403_120_3	97,95	0	1	0	0	2	600,00 €	58.770,00 €
1403_125_11	107,65	0	0	1	0	3	350,00 €	37.677,50 €
1403_107_3	123,66	0	1	0	0	3	350,00 €	43.281,00 €
1403_107_4	114,79	0	1	0	0	2	600,00 €	68.874,00 €
1403_116_9	97,8	0	1	0	0	3	350,00 €	34.230,00 €
1403_118_14	52,46	1	0	0	0	2	600,00 €	31.476,00 €
1403_118_15	70,52	0	1	0	0	4	150,00 €	10.578,00 €
1403_118_18	97,57	1	0	0	0	3	350,00 €	34.149,50 €
1403_118_21	85,75	0	1	0	0	2	600,00 €	51.450,00 €
1403_131_7	40,76	1	0	0	0	3	350,00 €	14.266,00 €
1403_131_12	37,63	1	0	0	0	3	350,00 €	13.170,50 €
1403_131_15	76,21	0	1	0	0	4	150,00 €	11.431,50 €
1403_131_31	35,57	1	0	0	0	3	350,00 €	12.449,50 €
1403_132_13	200,56	0	0	1	0	2	600,00 €	120.336,00 €
1403_133_16	55,16	1	0	0	0	3	350,00 €	19.306,00 €
1403_133_23	56,39	1	0	0	0	3	350,00 €	19.736,50 €
1403_133_25	100,39	0	1	0	0	3	350,00 €	35.136,50 €
1403_140_4	110,06	0	1	0	0	3	350,00 €	38.521,00 €
1403_140_5	42,32	1	0	0	0	2	600,00 €	25.392,00 €
TOTAL	7063,5	19	29	11	2			3.250.319,50 €

Logo, dos 45 edifícios (61 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 EDIFICIO	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
1403_28_1	600,00 €	134.394,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1403_124_3	350,00 €	48.891,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_147_48	600,00 €	187.164,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_27_5	600,00 €	591.672,00 €	2.500,00 €	30.000,00 €
1403_141_11	350,00 €	64.596,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_141_12	350,00 €	23.145,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_141_13	600,00 €	80.832,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_145_3	600,00 €	102.192,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_108_2	600,00 €	61.686,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_109_8	600,00 €	313.110,00 €	1.595,00 €	19.140,00 €
1403_114_7	600,00 €	152.832,00 €	625,00 €	7.500,00 €
1403_114_13	150,00 €	19.593,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_115_18	350,00 €	104.758,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_146_11	150,00 €	10.207,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_146_14	350,00 €	75.005,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1403_147_56	600,00 €	136.410,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_72_36	350,00 €	42.742,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_72_44	600,00 €	68.268,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_147_13	350,00 €	13.275,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_147_18	350,00 €	62.041,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1403_149_31	600,00 €	53.490,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_104_4	150,00 €	30.429,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1403_118_31	150,00 €	43.957,50 €	420,00 €	5.040,00 €
1403_118_38	600,00 €	82.434,00 €	420,00 €	5.040,00 €
1403_118_43	350,00 €	51.485,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_118_44	150,00 €	15.477,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_120_3	600,00 €	58.770,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_125_11	350,00 €	37.677,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_107_3	350,00 €	43.281,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_107_4	600,00 €	68.874,00 €	345,00 €	4.140,00 €

1403_116_9	350,00 €	34.230,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_118_14	600,00 €	31.476,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_118_15	150,00 €	10.578,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_118_18	350,00 €	34.149,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_118_21	600,00 €	51.450,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_131_7	350,00 €	14.266,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_131_12	350,00 €	13.170,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_131_15	150,00 €	11.431,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_131_31	350,00 €	12.449,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_132_13	600,00 €	120.336,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1403_133_16	350,00 €	19.306,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_133_23	350,00 €	19.736,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1403_133_25	350,00 €	35.136,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_140_4	350,00 €	38.521,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1403_140_5	600,00 €	25.392,00 €	280,00 €	3.360,00 €
TOTAL		3.250.319,50 €	20.345,00 €	244.140,00 €

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 EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	T1	T2	T3	T4	Valor estimado da Intervenção (€)	Valor de aquisição o novo (€)	Valor de aquisição o para reabilitar (€)
1403_28_1	223,99	0	2	0	0	134.394,00 €	180.311,95 €	45.917,95 €
1403_124_3	139,69	0	0	1	0	48.891,50 €	112.450,45 €	63.558,95 €
1403_147_48	311,94	0	0	1	0	187.164,00 €	251.111,70 €	63.947,70 €
1403_27_5	986,12	4	4	0	0	591.672,00 €	793.826,60 €	202.154,60 €
1403_141_11	184,56	0	0	1	0	64.596,00 €	148.570,80 €	83.974,80 €
1403_141_12	66,13	1	0	0	0	23.145,50 €	53.234,65 €	30.089,15 €

1403_141_13	134,72	0	1	0	0	80.832,00 €	108.449,60 €	27.617,60 €
1403_145_3	170,32	0	0	1	0	102.192,00 €	137.107,60 €	34.915,60 €
1403_108_2	102,81	1	0	0	0	61.686,00 €	82.762,05 €	21.076,05 €
1403_109_8	521,85	2	3	0	0	313.110,00 €	420.089,25 €	106.979,25 €
1403_114_7	254,72	1	1	0	0	152.832,00 €	205.049,60 €	52.217,60 €
1403_114_13	130,62	0	0	1	0	19.593,00 €	105.149,10 €	85.556,10 €
1403_115_18	299,31	0	0	1	0	104.758,50 €	240.944,55 €	136.186,05 €
1403_146_11	68,05	1	0	0	0	10.207,50 €	54.780,25 €	44.572,75 €
1403_146_14	214,3	0	2	0	0	75.005,00 €	172.511,50 €	97.506,50 €
1403_147_56	227,35	0	1	0	0	136.410,00 €	183.016,75 €	46.606,75 €
1403_72_36	122,12	0	0	1	0	42.742,00 €	98.306,60 €	55.564,60 €
1403_72_44	113,78	0	0	1	0	68.268,00 €	91.592,90 €	23.324,90 €
1403_147_13	37,93	1	0	0	0	13.275,50 €	30.533,65 €	17.258,15 €
1403_147_18	177,26	0	2	0	0	62.041,00 €	142.694,30 €	80.653,30 €
1403_149_31	89,15	0	1	0	0	53.490,00 €	71.765,75 €	18.275,75 €
1403_104_4	202,86	0	2	0	0	30.429,00 €	163.302,30 €	132.873,30 €
1403_118_31	293,05	0	0	0	1	43.957,50 €	235.905,25 €	191.947,75 €
1403_118_38	137,39	0	0	0	1	82.434,00 €	110.598,95 €	28.164,95 €
1403_118_43	147,1	0	0	1	0	51.485,00 €	118.415,50 €	66.930,50 €
1403_118_44	103,18	0	1	0	0	15.477,00 €	83.059,90 €	67.582,90 €
1403_120_3	97,95	0	1	0	0	58.770,00 €	78.849,75 €	20.079,75 €
1403_125_11	107,65	0	0	1	0	37.677,50 €	86.658,25 €	48.980,75 €
1403_107_3	123,66	0	1	0	0	43.281,00 €	99.546,30 €	56.265,30 €
1403_107_4	114,79	0	1	0	0	68.874,00 €	92.405,95 €	23.531,95 €
1403_116_9	97,8	0	1	0	0	34.230,00 €	78.729,00 €	44.499,00 €
1403_118_14	52,46	1	0	0	0	31.476,00 €	42.230,30 €	10.754,30 €

1403_118_15	70,52	0	1	0	0	10.578,00 €	56.768,60 €	46.190,60 €
1403_118_18	97,57	1	0	0	0	34.149,50 €	78.543,85 €	44.394,35 €
1403_118_21	85,75	0	1	0	0	51.450,00 €	69.028,75 €	17.578,75 €
1403_131_7	40,76	1	0	0	0	14.266,00 €	32.811,80 €	18.545,80 €
1403_131_12	37,63	1	0	0	0	13.170,50 €	30.292,15 €	17.121,65 €
1403_131_15	76,21	0	1	0	0	11.431,50 €	61.349,05 €	49.917,55 €
1403_131_31	35,57	1	0	0	0	12.449,50 €	28.633,85 €	16.184,35 €
1403_132_13	200,56	0	0	1	0	120.336,00 €	161.450,80 €	41.114,80 €
1403_133_16	55,16	1	0	0	0	19.306,00 €	44.403,80 €	25.097,80 €
1403_133_23	56,39	1	0	0	0	19.736,50 €	45.393,95 €	25.657,45 €
1403_133_25	100,39	0	1	0	0	35.136,50 €	80.813,95 €	45.677,45 €
1403_140_4	110,06	0	1	0	0	38.521,00 €	88.598,30 €	50.077,30 €
1403_140_5	42,32	1	0	0	0	25.392,00 €	34.067,60 €	8.675,60 €
TOTAL	7063,5	19	29	11	2	3.250.319,50 €	5.686.117,50 €	2.435.798,00 €

Assim, o valor global de aquisição e intervenção (estimado) é de **5 686 117,50 € (cinco milhões, seiscientos e oitenta e seis mil, cento e dezassete euros e cinquenta cêntimos).**

26. Custos quanto aos IMÓVEIS COM POTENCIAL TURÍSTICO

(a afetar à categoria “Alojamento Local” nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março)

SIG EDIFICIO	Área Disponível (m ²)	n.º Suites	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1403_145_17	468,71	5	1.400,00€	656.194,00€
1403_124_21	446,04	5	700,00€	312.228,00€
1403_119_5	1303,4	10	700,00€	912.380,00€
TOTAL	2218,15	20		1.880.802,00€

Logo, para os três edifícios identificados como compatíveis com uma eventual exploração hoteleira e, tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir da locação dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados, sem considerar juros):

SIG EDIFICIO	Faturação Anual (€)	Despesa Anual (€)	Retorno do Investimento (Anos)
1403_145_17	72.000,00 €	40.000,00€	21
1403_124_21	72.000,00 €	40.000,00€	10
1403_119_5	144.000,00 €	40.000,00€	9

27. 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 Almeirim na presente ARU, os seguintes projetos:

- 1 - Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República**
- 2 – Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira para afetar a Museu**
- 3 – Requalificação do Espaço da Fonte de São Roque**
- 4 – Requalificação do Espaço da Horta D’El Rei**
- 5 – Requalificação das Instalações do antigo Hospital Dr. João César Henriques para receber creche**
- 6 – Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim**

Projeto	Valor de Obra (€)
Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República	€ 375 000,00
Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira para afetar a Museu	€ 640 200,00
Requalificação do Espaço da Fonte de São Roque	€ 57 500,00
Requalificação do Espaço da Horta D’El Rei	€ 249 200,00
Requalificação das Instalações do antigo Hospital Dr. João César Henriques para receber creche	€ 1 815 885,00
Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim	€ 1 356 000,00
Total	€ 4 493 785,00

Assim, em termos de valor global de investimento público temos **4 493 785,00€** (quatro milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setecentos e oitenta e cinco euros).

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



ARU DE ALMEIRIM | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



28. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De iniciativa Pública e Privados

28.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS

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

PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possam 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;
- d) Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República;
- e) Requalificação do Espaço da Fonte de São Roque;
- f) Requalificação do Espaço da Horta D'El Rei;
- g) Requalificação das Instalações do antigo Hospital Dr. João César Henriques para afetar a creche.

28.2. 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 ambas TIR (Taxa Interna de Retorno);
- Impacto sócio-económico

PROJETO

- a) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento;
- b) Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim;
- c) Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira para afetar a atividades artísticas.

28.3. 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 (Taxa Interna de Retorno).

PROJETO

- d) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- e) Edifícios com Potencial Turístico;
- f) Requalificação das Instalações do antigo Hospital Dr. João César Henriques para receber creche;
- g) Requalificação do Edifício do antigo Convento da Ordem Terceira para afetar a atividades artísticas.

28.4. 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. 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 a custos condicionados.

ARU DE ALMEIRIM | 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)



29.

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 Almeirim:

2013/2018

Bolsa de Arrendamento - por via privada

- Implementação da Bolsa de Arrendamento com imóveis privados reabilitados

2013/2016

Bolsa de Arrendamento - por via do FII

- Aquisição de imóveis desocupados e/ou devolutos por parte da Entidade Gestora e Fundo de Investimento, para reabilitar e colocar em arrendamento

2013/2014

Arranjo Paisagístico do Jardim da Praça da República

- O objetivo final prende-se com a utilização de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental, permitindo uma resposta articulada às componentes morfológica e económica do desenvolvimento urbano nesta área.

2013/2015

Requalificação do edifício do antigo convento da ordem terceira (escolas velhas)

- A sua requalificação passa pela sua adaptação a um espaço de cariz cultural. Pretende-se a criação de um “Museu Vivo”, nomeadamente um polo dinamizador da atividade artística desenvolvida no Concelho.

2013/2015

Requalificação do antigo hospital Dr. João César Henriques a afetar a Creche

- A Santa Casa da Misericórdia de Almeirim tem como objetivo juntar num só edifício as valências que tem ao dispor da população na área da Infância. Prevê-se que o edifício tenha capacidade para cerca de 350 utentes.

2013/2015

Edifícios com Potencial Turístico

- para os 3 edifícios aqui identificados (desocupados e/ou devolutos) como tendo potencial a nível turístico, foram apenas consideradas as suas características físicas (arquitetónicas) que se acham compatíveis com a sua adaptação à oferta hoteleira com características de “ALOJAMENTO LOCAL” (de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março).

2013/2014

Requalificação do espaço da Fonte de São Roque

- Pretende-se a recuperação física desta infraestrutura, bem como a requalificação e valorização do seu espaço envolvente, que atualmente se encontra desqualificado e sem condições para potenciar a permanência de pessoas.

2014/2015

Requalificação do espaço da Horta d`el Rei

- Existe a intenção, por parte da Câmara Municipal, de criação de um parque de estacionamento de apoio ao Gneteatro, que será implantado no terreno em questão.

2013/2016

Requalificação do Mercado Municipal de Almeirim

- Na requalificação do edifício consideraram-se fundamentais as preexistências e as suas características construtivas e arquitetónicas, pretende-se atribuir-lhe uma nova e atual utilização, de modo a ser valorizada e garantida uma maior interação entre os utentes e em especial o comércio tradicional, numa perspetiva moderna e de desenvolvimento.

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



ARU DE ALMEIRIM | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO (INCLUINDO PROGRAMA PÚBLICO 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)



30. 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 respectiva 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 Almeirim, a figura-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 fato de os aglomerados urbanos serem de facto constituídos por diversas partes, cada uma com os seus próprios elementos, e que o reconhecimento de tal fato 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 Almeirim**, 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 e 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, a contecimento 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 perspectiva 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...

31. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

31.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira

Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções a dotadas para a ARU de Almeirim 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, a tendendo a os 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 a dotada 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 Almeirim, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

31.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Almeirim.

Sistema Tripartido

O pressuposto de a auto-sustentabilidade e nunciado 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.

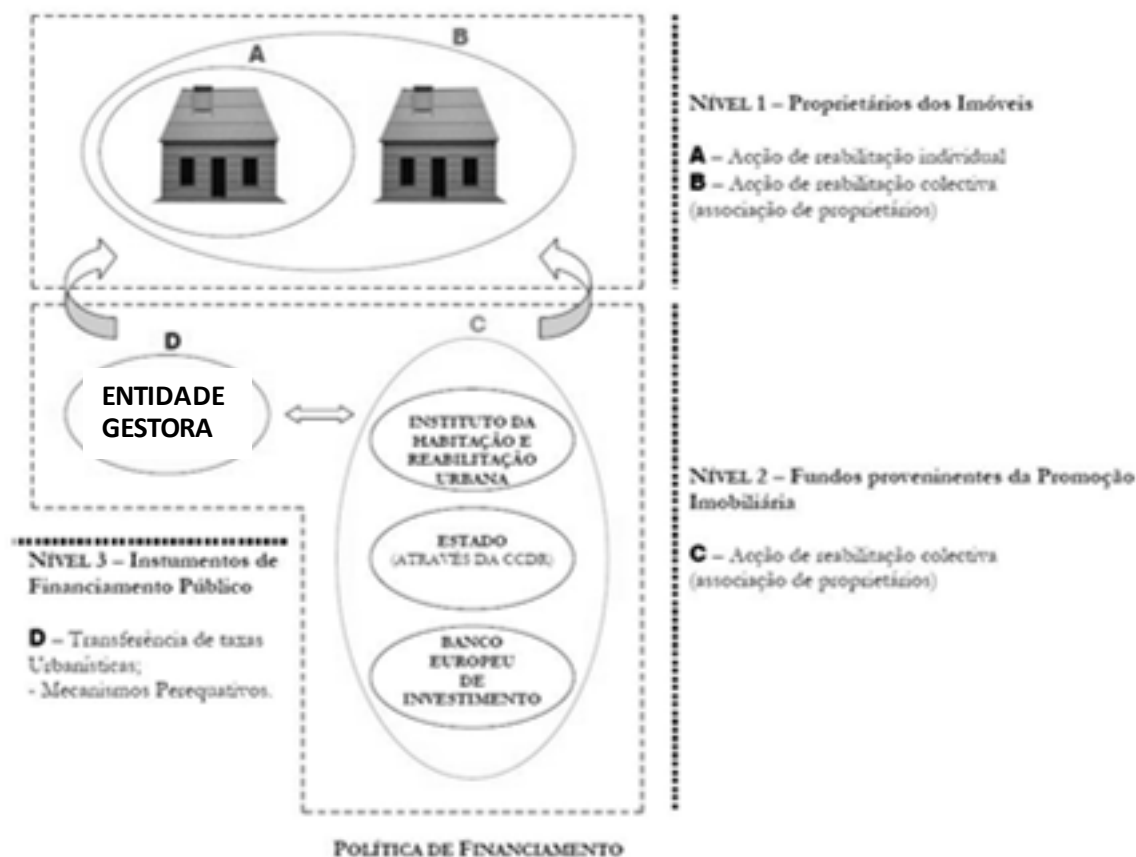
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 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 Almeirim 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 descharacterizado 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 Almeirim, 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 Almeirim

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Almeirim, 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 e normes 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 Almeirim

A ARU de Almeirim é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal de Almeirim poderá desenvolver ações de

expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas a barracadas) 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 Almeirim, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal.

c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Almeirim.

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 Almeirim. Por

outro lado, face a os 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 Almeirim, 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 despende 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 passivo¹⁵ e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica¹⁶. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

¹⁵ Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

¹⁶ Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública¹⁷), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coativas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito¹⁸. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU de Almeirim (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)**¹⁹;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão²⁰), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**²¹.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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*.

²⁰ 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.

²¹ 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 susceptíveis 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 Almeirim 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 Almeirim. 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:

subsidição do consumo dessas utilidades através da canalização de recursos provenientes dos impostos.

- 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 Almeirim 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 in comportáveis, a arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU de Almeirim.

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 Almeirim,

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 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 óptica 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 Almeirim, 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 óptica 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 perspetivado, 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 benefícios²².

Em termos potenciais, são diversos os mecanismos de perequação, dividindo-se entre técnicas perequativas de benefícios e técnicas perequativas de encargos.

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.º 380/99) – *método cooperativo*;

²² Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

- 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 (0,38) 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 Almeirim 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) 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 Almeirim** – 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.

iv) 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 Almeirim, irá pressupor o desenvolvimento integral dos mecanismos de auto-sustentabilidade propostos na presente Estratégia. Nesta óptica, 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.

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



ARU DE ALMEIRIM | SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL



32.

Sugestões de Alteração Regulamentar dos Instrumentos de Gestão Territorial a Nível Municipal

32.1. QUANTO AO PDM DE ALMEIRIM

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 Almeirim;
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 direcionadas 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 Almeirim deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

32.1.1. 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 a o 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 Almeirim, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média existente no interior da mesma.

32.2. 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 m²) 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 ALMEIRIM | 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)



33.

ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE ALMEIRIM

O MUNICIPIO DE ALMEIRIM assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Almeirim do Intendente, fazendo uso de todas as competências a seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Assim, o MUNICIPIO DE ALMEIRIM irá dispor, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de 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, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o MUNICIPIO DE ALMEIRIM, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Almeirim, os seguintes poderes:

- a) As competências para a prática dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Recepção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

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



ARU DE ALMEIRIM | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



34.

Benefícios e Incentivos à Reabilitação de Edifícios na ARU de Almeirim

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 meias 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 n.º 32/2012 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 Almeirim, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora ou pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratar de imóveis classificados ou em vias de classificação.

34.1. EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DA ARU

Com a aprovação da proposta delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim, alguns benefícios fiscais já se encontram em vigor, tais como, isenção de IMI por 5 anos, isenção de IMT e taxa reduzida de IVA (ver alíneas g), h) e j)).

34.1.1. 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 n.º 32/2012 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 Almeirim, 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 respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %,

exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto a os 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 respectivo 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 Almeirim 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 Almeirim, 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 Almeirim, 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 abrangam 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 respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

34.2. PENALIZAÇÕES PARA PRÉDIOS DEGRADADOS

34.2.1. 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
- c) 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.

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



ARU DE ALMEIRIM | 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)



35.

Âmbito Temporal e Monitorização da Área de Reabilitação

Urbana

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim 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 respectivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

ARU DE ALMEIRIM | ANEXOS



ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim

Operação de Reabilitação Sistemática

LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA

ANEXO 2

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim Operação de Reabilitação Sistemática

OPÇÕES ESTRUTURANTES

Peças Desenhadas

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgentes
3. Planta de Custos de Intervenção
4. Planta de Imóveis de Propriedade Pública
5. Planta de Terrenos Expectantes
6. Planta de Imóveis emblemáticos a valorizar no âmbito da ARU

ANEXO 3

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim

Operação de Reabilitação Sistemática

**CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE ALMEIRIM E A
LT – SRU, E.M.**

ANEXO 4

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim Operação de Reabilitação Sistemática

PLANTA GERAL DE LOCALIZAÇÃO DA ARU

ANEXO 5

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim

Operação de Reabilitação Sistemática

LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS

ANEXO 6

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim Operação de Reabilitação Sistemática

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALMEIRIM

Planta de Ordenamento

e

Planta de Condicionantes

ANEXO 7

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim

Operação de Reabilitação Sistemática

LISTA DE DESENHOS

ANEXO 8

Área de Reabilitação Urbana de Almeirim

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)