

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 02 de Almeirim



NA CAPA: Praça Lourenço Carvalho

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana 02 de Almeirim

Câmara Municipal de Almeirim

Rua 5 de Outubro – 2080-052 Almeirim

www.cm-almeirim.pt

LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém

www.leziriatejosru.eu

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	5
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU02	5
1.1.1 Localização	5
1.1.2 Enquadramento Histórico	7
1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia	9
1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município	12
1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	15
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO	17
1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários.....	18
1.3.2 Tipo de proprietário	19
2 LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL	20
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA.....	20
2.1.1 Datas aproximadas de construção.....	21
2.1.2 Número de pisos.....	22
2.1.3 Sistema construtivo	23
2.1.4 Classificação Patrimonial	25
2.1.5 Estado de conservação	28
2.1.6 Intervenções Urgentes.....	32
2.1.7 Vazios urbanos.....	33
2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO	35
2.2.1 Uso dos edifícios e unidades.....	35
2.2.2 Ocupação	37
2.2.3 Situação contratual dos ocupantes.....	38
2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias	39
2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO	40
2.3.1 Mobiliário Urbano.....	42
2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento	44
2.3.3 Tipo de Pavimento	45
2.3.4 Estado de Conservação	46
2.4 CONCLUSÕES	51
2.4.1 Cruzamento de Dados	51
2.4.2 Conclusões	56

2.4.3	Análise SWOT.....	58
3	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	59
3.1	OPÇÕES ESTRATÉGICAS	59
3.2	DEFINIR PRIORIDADES	62
3.3	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU).....	65
3.3.1	Intervenção no edificado e sua extensão	65
3.3.2	Reabilitação Generalizada do Edificado.....	67
3.3.3	Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública.....	68
3.3.4	Ações estruturantes de Reabilitação Urbana.....	69
3.3.5	Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática.....	77
3.3.6	Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada	78
3.4	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU.....	80
3.5	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	80
3.5.1	Incentivos Fiscais	80
3.5.2	Aplicação dos Benefícios Fiscais	85
3.5.3	Majoração para Prédios Urbanos Degradados	86
3.6	PROGRAMA DE INVESTIMENTO PUBLICO	87
3.7	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	87
3.7.1	Sustentabilidade Financeira da ORU.....	88
3.7.2	Instrumentos de Apoio Financeiro	89
3.8	PRAZO DE EXECUÇÃO	91
3.9	ENTIDADE GESTORA	91
4	NOTA FINAL	94
5	CONCEITOS	95
6	INDICES	97
6.1	INDICE DE FIGURAS.....	97
6.2	INDICE DE PLANTAS	98
6.3	INDICE DE TABELAS.....	99
6.4	INDICE DE GRÁFICOS.....	100
7	ANEXOS.....	101

INTRODUÇÃO

Nas últimas três décadas o sector da construção teve centrado na construção de novos edifícios, contribuindo para a diminuição do mercado de arrendamento para habitação, dando lugar ao mercado da habitação própria. As políticas adoptadas levaram ao congelamento das rendas, cujos valores, em muitos casos, se tornaram insuficientes para os senhorios assegurarem a manutenção e por vezes a própria segurança dos edifícios. A falta de confiança no mercado de arrendamento provocou a redução da oferta, contribuindo para o aumento de fogos devolutos.

Este factor associado à necessidade de crescimento urbano, normalmente efectuada para as zonas periféricas, em detrimento e em desequilíbrio com os centros antigos, levou ao abandono dos centros urbanos, tornando-os espaços devolutos, gradualmente abandonados pela população e conseqüentemente pelo comércio e serviços.

O Município de Almeirim não foge a esta realidade nacional e preocupado com a desertificação do centro antigo da cidade de Almeirim, defende a sua requalificação, como forma de criação de novas oportunidades de vida, procurando atingir um ambiente de conforto e qualidade para os seus habitantes.

A Regeneração Urbana surge assim como uma solução de intervenção no centro urbano da cidade de Almeirim, prevendo a recuperação do edificado e do espaço público exterior de uma forma ordenada e integrada, constituindo uma oportunidade de investimento multidisciplinar, envolvendo vários agentes e valências. Trata-se de uma oportunidade de criar emprego, gerar negócios, rentabilizar estruturas existentes e viabilizar investimentos.

A salvaguarda e a conservação dos centros antigos são fundamentais para a criação de condições para que estes voltem a ser espaços dinâmicos que consigam sustentar-se por si próprios e atractivos para habitar e visitar. Por isso se torna fundamental a reabilitação urbana, que tem como objectivo a conservação dos legados urbanos, estabelecendo um equilíbrio entre a preservação das memórias e dos edifícios, adequando-os a novos usos.

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

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

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

O Município de Almeirim tem feito um esforço para manter a sua cidade cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público, no entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

Neste sentido aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de Almeirim (ARU02), permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Com esta delimitação foram iniciados os trabalhos de levantamento e caracterização da ARU02, que serviram de base para a elaboração do presente documento, que visa a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim (ARU02) e da respectiva Operação de Reabilitação Urbana.

1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU02

1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de Almeirim, com 16.98 hectares, está integrada na cidade de Almeirim. A cidade Almeirim está localizada a cerca de 70 km de Lisboa e a 7 km 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.

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



Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Almeirim. [A vermelho o limite da ARU02]¹

¹ - Ortofotomapa retirado o sitio online www.bing.com/maps

A ARU de Almeirim [ARU 02] possui:

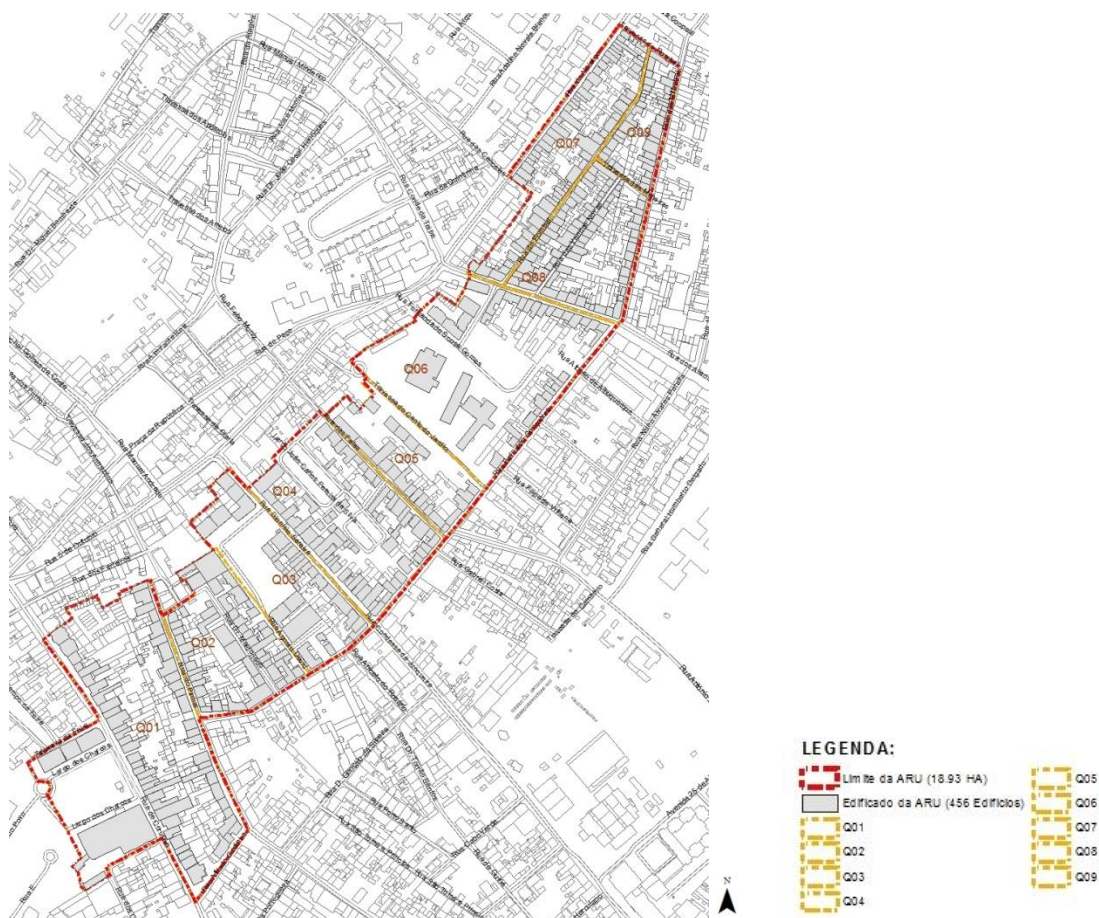
Área: 18.93HA

Nº. de Propriedades: 395

Nº de Edifícios: 456

Nº. de Unidades (habitacionais e não habitacionais): 846

A área de reabilitação urbana é delimitada a norte por limites de propriedades localizadas a sul da Rua dos Ferreiros e da Rua 5 de Outubro e pela Rua de Alpiarça, a sul é delimitada pela Rua das Milheiras, Rua Bernardo Gonçalves e Rua Alfredo Godinho. A poente a ARU é delimitada pela Rua de Coruche, incluindo os edifícios envolventes ao Jardim dos Charcos inclusive, e a nascente por um arruamento perpendicular à Rua de Alpiarça e Rua das Milheiras. Conforme se pode verificar na Planta 2.



Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim ARU 02

1.1.2 Enquadramento Histórico ²

As origens de Almeirim remontam ao período após as últimas glaciações quando grupos de homens se vieram aqui fixar, facto apenas comprovado pela arqueologia e pela geologia. A própria toponímia principal, "Almeirim", demonstra relativa antiguidade, por evidenciar influência arábica, assim, colocam-se duas hipóteses: poderá derivar de "AlMeirim" conforme consta numa descrição de Pinho Leal *"Foi fundada em 1411, em um sítio que os Mouros chamavam já Al-Meirim, nome próprio de Homem..."*, tratando-se neste caso de um antropónimo, ou poderá ter tido a sua origem no nome de planta "almeirão", através do árabe *alamron* ou *alamiron*, de origem, no entanto, latina, não como derivado, mas como nome paralelo, tratando-se neste caso de um fitotopónimo.

Apesar de não se ter mantido constante o povoamento, depreende-se que o local não chegou a ficar em total despovoamento, facto que, de certa forma, não é admissível, dado a sua localização, próximo do Tejo, e dada a vontade de repovoamento e colonização sentida por diferentes monarcas ao longo dos séculos XII, XIII e XIV. Actualmente, é possível encontrar alguns vestígios arqueológicos que remontam à época do neolítico e ao período romano.

Almeirim foi "criada" em 1411 por D. João I, a partir da criação da Coutada Real de Almeirim, cujo território foi demarcado em 1424, o mesmo monarca edificou no local um palácio rodeando-o de amplos e belos jardins e hortas. Em 1430, D. Duarte, ainda Infante, mandou aqui construir uma torre que no entanto foi destruída a mando de D. João I. Em 1483, D. João II outorgou aos moradores de Almeirim, uma Carta de Mercê. No século XVI, D. João III mandou construir a Igreja e o Hospital de Nossa Senhora da Conceição, S. Roque e S. Sebastião, com uma confraria de que faziam parte a Rainha e os infantes, o Duque de Bragança e inúmeros fidalgos de Lisboa. O Paço que havia sido edificado a mando de D. João I foi ampliado por D. Manuel I que aqui costumava passar o Inverno; nesta época, a corte era atraída pela presença do soberano que ali construiu boas casas e quintas, em volta do palácio real. Almeirim foi palco de importantes acontecimentos da História de Portugal: as cortes foram aqui convocadas duas vezes (primeiro por D. João III para o juramento do príncipe D.

² - Texto retirado do sítio online: <http://www.cm-almeirim.pt/component/k2/item/320-junta-de-freguesia-de-almeirim>

João e depois pelo Cardeal Rei D. Henrique, por causa da sucessão do reino). Nesta terra também se celebraram os casamentos da Infanta D. Isabel com o Imperador Carlos V, e o do seu filho Filipe II com a Infanta D. Maria e aqui faleceu o Cardeal D. Henrique, em 1580.

Almeirim foi uma vigairaria do padroado real, com o rendimento de cem mil réis anuais, e com um coadjutor da mesma apresentação. A nível patrimonial, merecem especial referência a Igreja Matriz e as Fontes de São Roque e do Largo dos Namorados, outros locais de grande interesse turístico são as margens do Rio Tejo e da Ribeira de Alpiarça, que para além de serem locais de extrema beleza, contribuem também para a economia local.

Com a elevação de Almeirim a cidade, a 20 de Junho de 1991, a freguesia sede sentiu também um enorme impulso. Por se encontrar inserida na cidade, as actividades económicas praticadas pela população são bastante variadas, no entanto, sendo o núcleo do qual nasce o concelho, a freguesia é uma zona onde se desenvolveram as práticas agrícolas e a criação de gado. Na agricultura, destacam-se as culturas da vinha, do melão e dos laranjais. Foi da Arca dos Laranjais de Almeirim que D. João II retirou o dinheiro para a expedição de Afonso de Paiva e de Pêro da Covilhã. A regulação da Vala de Alpiarça permitiu novas terras para cultivo e facilitou a criação de gado, essencialmente bovino, que tem sido também um importante recurso, que nas ajudas dos trabalhos agrícolas quer nas touradas que ainda hoje fazem parte da memória local.

1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia ³

De acordo com os Censos de 2011, a freguesia de Almeirim possui cerca de 12812 residentes, tendo ganho em 10 anos (Censos de 2001), cerca de 1205 habitantes. Como se pode verificar na tabela abaixo (Tabela 1), num período de 10 anos a população aumentou em todos os grupos etários, com a exceção do grupo etário dos 0 aos 14 anos. Verifica-se que Almeirim possui mais população residente, atingindo uma taxa de variação entre 2001 e 2011, de 10.38%.

População Residente 2001		População Residente 2011	
Grupos Etários		Grupos Etários	
0-14	1695	0-14	2056
15-24	1506	15-24	1225
25-64	6209	25-64	6964
65 ou mais	2197	65 ou mais	2567
Total	11607	Total	12812

População residente - Variação entre 2001 e 2011 = 10,38%

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011

Cerca de 20% da população residente na freguesia de Almeirim possui 65 anos ou mais anos. Verifica-se que cerca de 23.93% dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que em muitos casos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa etária. (Tabela 2) Constatam-se o envelhecimento da população, sobretudo devido à quebra da taxa de natalidade e ao aumento da proporção de idosos, reflexo do aumento da esperança média de vida.

³ - Fonte: Instituto Nacional de Estatística – Censos 2011

Censos 2011 (Dados Definitivos) - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes

Freguesia	População residente	População residente total com 65 ou mais anos	Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	Total de alojamentos familiares	Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos
Almeirim	12812	2567	1664	6894	1098	552

Tabela 2 - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes

Verifica-se que apenas cerca de 48,16% da população residente se encontra economicamente activa. Através da tabela 3, constata-se que da população activa, cerca de 86.15% (5316 pessoas) encontra-se empregada, sobretudo no sector terciário. O sector primário, nomeadamente o sector agrícola, possui alguma expressão no Município, no entanto, é o que possui menor empregabilidade.

De acordo com os Censos de 2011, foi possível apurar, e tendo em conta a população activa, a existência de 854 desempregados na freguesia. A taxa de desemprego ronda assim os 13,84%, atingido sobretudo os homens. Verifica-se que dos 854, cerca de 721 estão à procura de um novo emprego, o que pode indiciar situações de despedimentos ou encerramento de empresas na região.

População economicamente activa		População Residente e Desempregada	
População activa	6170	População desempregada	854
População activa empregada	5316	Procura do 1º emprego	133
Sector primário	364	Procura de um novo emprego	721
Sector secundário	1024	Taxa de desemprego	13,84%
Sector terciário	3928	Mulheres	13,23%
Taxa de actividade	48,16%	Homens	14,44%

Tabela 3 - População economicamente activa e População Residente e Desempregada

De acordo com a Tabela 4, verifica-se que o nível de escolaridade da população residente não é muito elevado. A maior parte da população fica pelo ensino básico, observando-se inclusive uma taxa de analfabetismo de 6,56%.

População Residente segundo o nível de escolaridade	
Nenhum nível de escolaridade	1291
Ensino pré-escolar	380
Ensino básico	6724
Ensino secundário	2315
Ensino superior	1967
Analfabetos com 10 ou mais anos	751
Taxa de analfabetismo	6,56%

Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade

1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação do Município de Almeirim, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano da cidade de Almeirim, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores.

O Município com o apoio da LT-SRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redacção dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, se posicionou a fim aprovar as **DELIMITAÇÕES** das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim [ARU01], aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.62, de 28 de Março 2013, Aviso nº. 4410/2013; (Planta 3)
- **Proposta de alteração do limite da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim [ARU02], aprovada em Assembleia Municipal de 30 de Junho de 2014, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.147, de 1 de Agosto de 2014, Aviso nº. 8902/2014; (Planta 2)**
- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Fazendas de Almeirim [ARU03], aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.62, de 28 de Março 2013, Aviso nº. 4409/2013;
- Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benfica do Ribatejo [ARU04], aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, nº.63, de 1 de Abril 2013, Aviso nº. 4468/2013;



Legenda:

■ Áreas de Reabilitação Urbana (ARU):

■ ARU 1

■ ARU 2

Planta 3 - Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da cidade de Almeirim [ARU 01 e ARU 02]
Imagem retirada o sitio online <http://websig.cm-almeirim.pt/index.php>

A aprovação das delimitações das ARU vem permitir:

- a) Iniciar os trabalhos de levantamento de informação que servirão de base para a elaboração dos programas estratégicos;
- b) A definição e atribuição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), para quem realize obras de reabilitação no edificado.

A aprovação das delimitações das ARU, vem também permitir ao Município de Almeirim a possibilidade de candidatar-se a fundos comunitários. Considerando que:

1. O próximo QREN 2014-2020 a “Reabilitação Urbana” é uma política estratégica fundamental a seguir no futuro, sendo um dos eixos para apoio com fundos comunitários;
2. Que está em discussão pela primeira vez que os fundos do QREN poderão apoiar e financiar privados em operações de reabilitação urbana;
3. Para o próximo Quadro Estratégico Comum (QEC) a reabilitação urbana é definida como fundamental para o desenvolvimento das cidades e regiões.

Relativamente à cidade de Almeirim, o desafio do Município de Almeirim passa por criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, numa área de características rurais, zelando pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que correspondam às expectativas de um modelo de vida activo e com qualidade.

Neste contexto foram aprovadas duas delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana em Almeirim, a ARU 01 e a **ARU 02**. Com a aprovação destas ARU o Município de Almeirim confere aos proprietários de edifícios ou fracções localizados no centro da cidade de Almeirim, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

As delimitações das ARU são a fase inicial de um processo que culminando com a aprovação da operação de reabilitação urbana, através dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município de Almeirim, aos proprietários de imóveis localizados nas duas áreas da cidade Almeirim e possíveis investidores, ficarem munidos de uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projecção e competitividade no futuro.

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A área de reabilitação urbana de Almeirim, em face dos instrumentos de gestão urbanística encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT) e pelo Plano Director Municipal (PDM) de Almeirim.

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo (PROTVOT), em vigor desde a Resolução de Conselho de Ministros nº.64-A/2009 de 6 de Agosto, na qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, apresenta objectivos que visam a concretização de uma correcta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Neste pressuposto foram considerados três opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, as quais se integram com as opções estratégicas do Município da Golegã, nomeadamente:

I . POTENCIAR AS VOCAÇÕES TERRITORIAIS NUM QUADRO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, no sentido de valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial;

II – CONCRETIZAR A VISÃO POLICENTRICA E VALORIZAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA, apostando 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 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 atractividade; Apostando em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural;

III – DIRECTRIZES DE NIVEL MUNICIPAL, no âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão”, pela 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 e espaço público mais rigorosos,

reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.

O Plano Director Municipal de Almeirim, publicado a 1 de Junho de 1993 (Resolução de Conselho de Ministros n.º48/93), apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente Área de Reabilitação Urbana. Assim, face ao PDM a ARU02, está classificada como “Área Urbana”. (Plantas: 1.02 – PDM Ordenamento e 1.03 – PDM condicionantes)

A ARU 02, encontra-se ainda abrangida pelo:

- Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Almeirim (Decreto-Lei n.º.26/2010, de 30 de Março de 2010)

Com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim e respectivo Programa Estratégico, esta área ficará igualmente abrangida pelo **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA** - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º32/2012, de 14 de Agosto, doravante designado RJRU.

A ARU 02 de Almeirim também ficará abrangida pelo Decreto-lei n.º.53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o **REGIME EXCECIONAL E TEMPORÁRIO APLICAVÉL À REABILITAÇÃO** de edifícios ou de fracções, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afectos total ou predominantemente ao uso habitacional. O decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção.

A gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao **REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO** - DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua actual versão. Este regime agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO

A metodologia de trabalho utilizada para a execução do presente trabalho desenvolveu-se em três fases, nomeadamente:

FASE 1 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado decorreu entre 14 de Maio de 2013, a 17 de Setembro de 2013. O Levantamento de informação na ARU02, entre outros aspectos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos, o levantamento métrico de um alçado tipo (Alçado Nascente da Rua Dionísio Saraiva) e a aferição de limites de propriedade.

O levantamento do edificado consistiu na sua caracterização exterior e interior. Foram levadas a cabo visitas ao interior dos edifícios/unidades, sob autorização dos seus moradores, o que permitiu obter uma informação mais correcta acerca do estado de conservação e das suas condições de salubridade e habitabilidade.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete. Foi criada uma base de dados Access que reúne toda a informação, de caracterização da estrutura edificada. A base de dados efectuada permitiu criar fichas de caracterização, de todas as propriedades, edifícios e unidades existentes no interior da ARU.

FASE 2 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De Setembro a Novembro de 2013, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação actual da ARU02, por forma a desenvolver um diagnóstico actualizado.

FASE 3 | PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a elaboração da caracterização e diagnóstico da situação actual da ARU02, passou-se ao desenvolvimento do presente programa estratégico, por forma a aprovar a operação de reabilitação urbana sistemática para a ARU02, apresentando entre outros aspectos, decorrentes do RJRU, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área, as prioridades e objectivos a atingir, quadros de apoio e incentivos às acções de reabilitação.

1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários

Foi efectuada uma pesquisa de proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de edifícios localizados no interior da ARU, bem como a delimitação de propriedades, com base em informação recolhida em campo ⁴. (Planta 1.01 – Planta geral de delimitação de propriedade)

Da análise ao universo total dos limites de propriedades existe uma possível margem de erro dado que não foi possível, em alguns casos, aceder ao seu interior, pelo que alguns limites são desconhecidos. Importa referir que a delimitação de propriedade é representativa e carece de confirmação/aferição.

PROPRIETÁRIOS	Nº.	%
Identificados	310	36,21%
Desconhecidos	546	63,79%
Total	856	Proprietários

Tabela 5 – Identificação de Proprietários

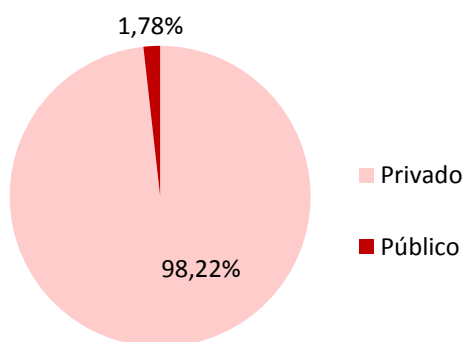
Constata-se que existem cerca de 856 proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios/unidades e terrenos no interior da ARU, que poderão assim intervir no processo de reabilitação urbana.⁵

Dos 86 proprietários, foi possível identificar 310, cerca de 36.21% do total de proprietários da ARU. (Tabela 5). Cerca de 63.79% dos proprietários são desconhecidos, por não ter sido possível a sua identificação através de informação predial e dos trabalhos de campo.

⁴ - Ver Plantas 1.01 (Anexos – Peças Desenhadas)

⁵ - O número de proprietários apresentado não contempla o facto de edifícios e/ou unidades terem o mesmo proprietário. Trata-se de uma contabilização baseada no número total de unidades e terrenos identificados no interior da ARU02.

1.3.2 Tipo de proprietário



TIPO DE PROPRIETÁRIO	Nº.	%
Privado	386	97,72%
Público	7	1,77%
Total	395	

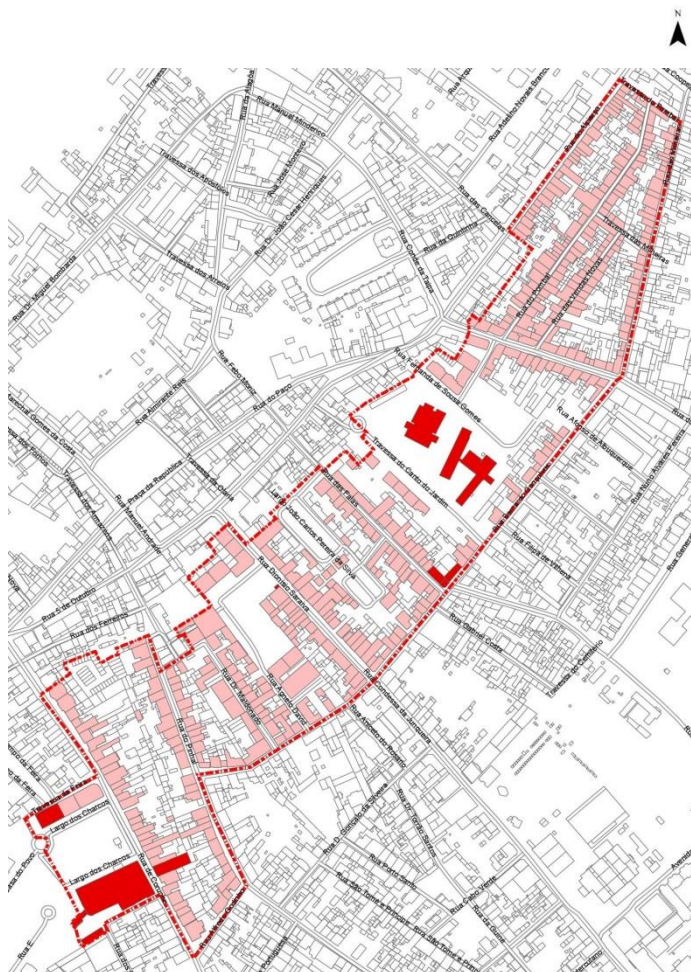


Gráfico 1 - Tipo de proprietário

Planta 4 - Extracto da Planta 1.14 – Tipo de proprietário

Através do gráfico e planta acima, verifica-se que a maior parte das propriedades da ARU02 possuem proprietários privados (pessoas singulares ou colectivas). Apenas 7 propriedades (11 edifícios) são propriedade pública, nomeadamente:

- **Câmara Municipal de Almeirim**
 - Esplanada das Laranjeiras: 1403_135_16
 - Estaleiro da Câmara Municipal de Almeirim: 1403_24_13; 1403_24_601; 1403_24_602
 - Edifício 1403_154_54
- **Ministério da Educação e Ciência**
 - EB1 de Almeirim: 1403_95_3
- **Ministério da Saúde – Agrupamento de Centros de Saúde da Lezíria do Tejo**
 - Centro de Saúde de Almeirim: 1403_95_4

- **Instituto da Vinha e do Vinho, I.P.**
 - Edifícios 1403_154_12; 1403_154_12a; 1403_154_12b
- **Casa do Povo de Almeirim**
 - Edifícios 1403_161_2

2 | LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL

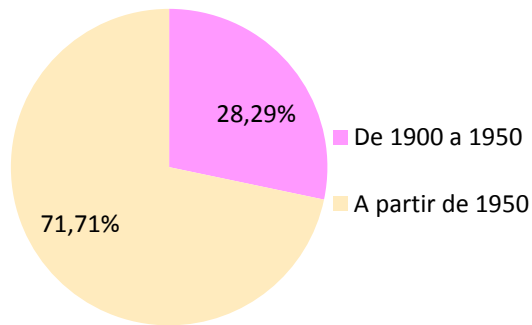
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

De seguida apresenta-se uma análise das principais características da estrutura edificada (edifícios habitacionais e não habitacionais) da ARU 02 de Almeirim. Importa referir que a estrutura edificada foi caracterizada com base em 3 níveis de análise:

- **Propriedades:** Área de terreno devidamente delimitada, com construção ou sem construção. Pode ser constituída por uma ou mais edificações e encontrar-se em regime de propriedade total ou horizontal. Cada propriedade é identificada pelo código 1403(conselho)_A04(ARU)_Q0X(quarteirão)_XX(numeração da propriedade);
- **Edifícios:** Construções permanentes de acesso independente, cobertas, limitadas por paredes exteriores ou meeiras, destinadas a utilização humana ou para outros fins, com mais de 10 m². Cada edifício é identificado pelo código SIG 1403(conselho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício);
- **Unidades:** São consideradas unidades, os conjuntos de compartimentos encerrados e com acessos independentes. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal.⁶ Cada unidade é identificada com o código 1403(conselho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício)_XX(numeração da unidade).

⁶ - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação

2.1.1 Datas aproximadas de construção



DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO	N.º.	%
De 1900 a 1950	129	28,29%
A partir de 1950	327	71,71%
Total	456	Edifícios

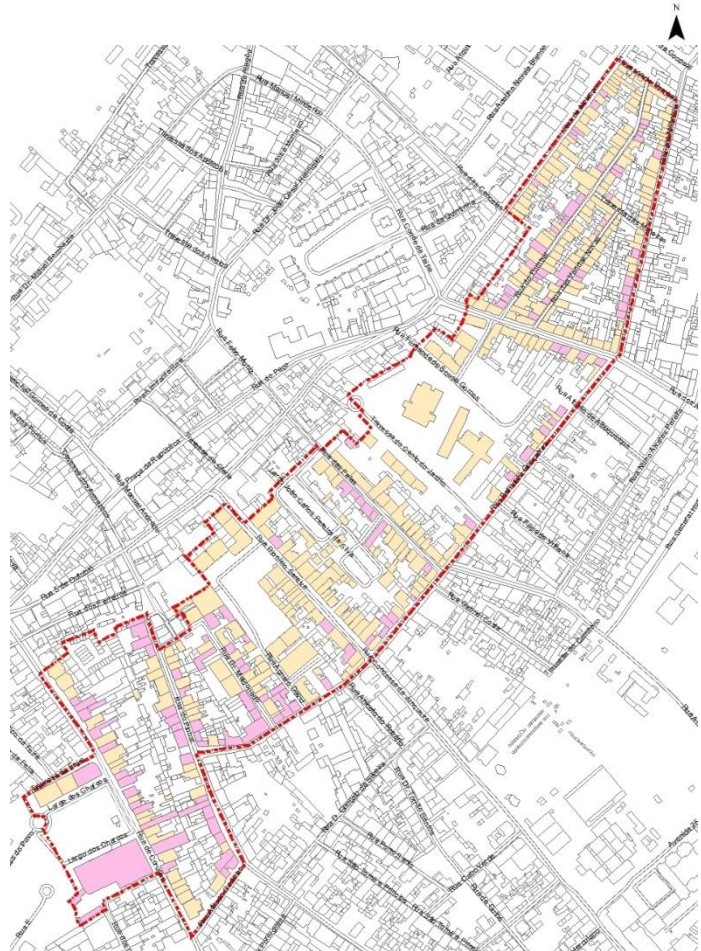


Gráfico 2 – Datas aproximadas de construção

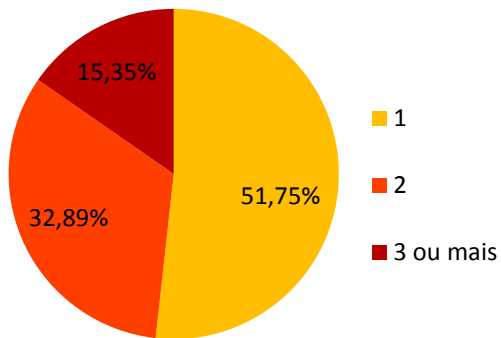
Planta 5 - Extracto da Planta 1.07 – Datas aproximadas de construção

Na ARU02 de Almeirim verifica-se que a maior parte do edificado foi construído a partir de 1950.

Verifica-se que a ARU02 é constituída na sua grande maioria por edifícios de construção relativamente recente. Cerca de 71.71% dos edifícios foram construídos a partir de 1950, pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento geral das edificações urbanas, sendo em alguns casos detentores de processo de obras e Licença de utilização. Cerca de 28.29% dos edifícios foram construídos entre os anos de 1900 e 1950.

Constata-se que a ARU02, constituiu uma área de expansão territorial relativamente ao centro cívico da cidade, consequência do desenvolvimento e crescimento da cidade de Almeirim para Poente.

2.1.2 Número de pisos



NÚMERO DE PISOS	Nº.	%
1	236	51,75%
2	150	32,89%
3 ou mais	70	15,35%
Total	456	Edifícios



Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo

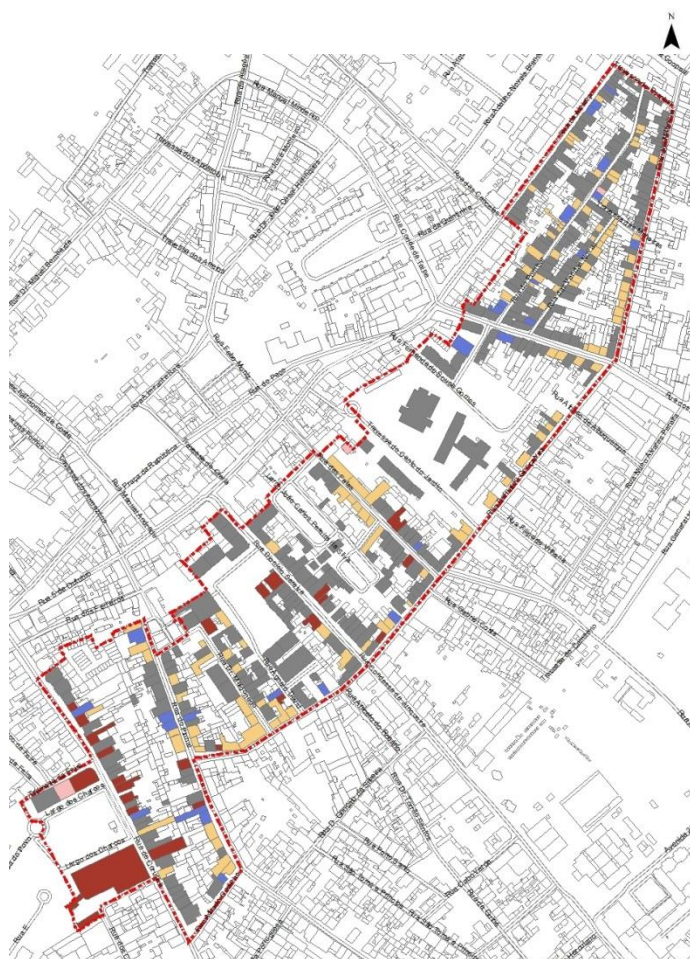
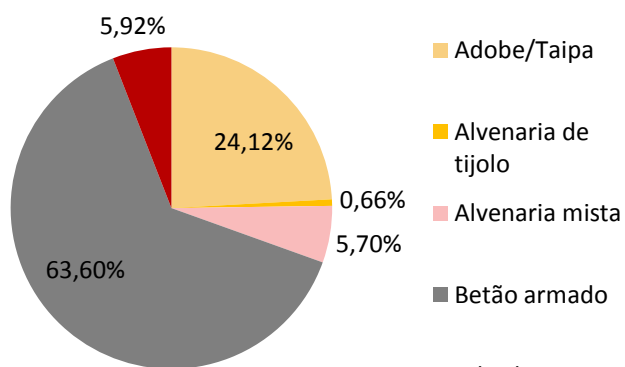
Planta 6 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo

Através da análise do gráfico e planta acima constata-se que predominam na ARU edifícios de baixa altura.

Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com uma expressão de 51.75%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 32.89% , e os de 3 ou mais pisos constituem apenas 15.35%, dos edifícios da ARU.

Verifica-se através da planta acima, que os edifícios de 1 piso encontram-se uniformemente distribuídos pela ARU. Os edifícios com mais de 1 piso localizam-se sobretudo ao longo das Ruas de Coruche e Dr. Dionísio Saraiva e os edifícios de enquadramento da Praça Lourenço de Carvalho. Estes edifícios são edifícios de construção mais recente ou que foram alvo de ampliações (Planta 3.01 - Alçado da Rua Dr. Dionísio Saraiva).

2.1.3 Sistema construtivo



SISTEMA CONSTRUTIVO	Nº.	%
Adobe/Taipa	110	24,12%
Alvenaria de tijolo	3	0,66%
Alvenaria mista	26	5,70%
Betão armado	290	63,60%
Híbrido	27	5,92%
Total	456	Edifícios

Gráfico 4 - Sistema Construtivo

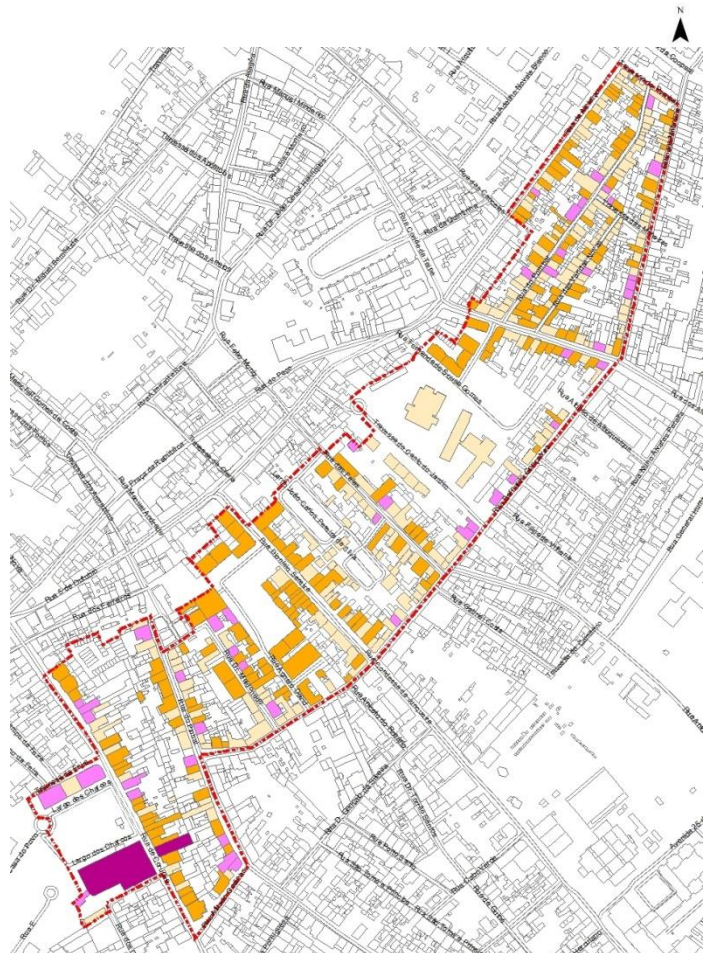
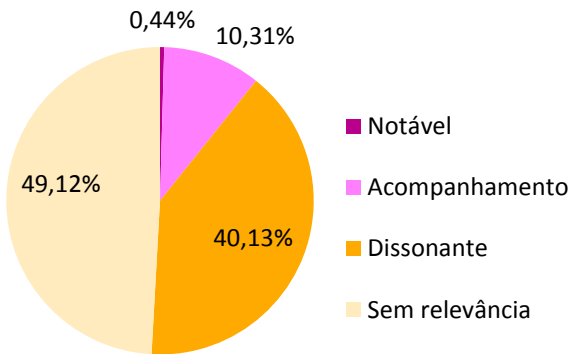
Planta 7 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo

Constata-se que mais de metade dos edifícios da ARU02, possuem estrutura em betão armado. Constituem cerca de 63.60% do edificado da ARU, constatando-se que o tijolo e o betão são os elementos construtivos mais aplicados depois do adobe, associados a edifícios de construção mais recente.

Verifica-se que cerca de 24.12% dos edifícios são em adobe/taipa. Na sua origem os edifícios mais antigos de Almeirim eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível.

Devido a ampliações e a obras de recuperação, constata-se a existência de vários edifícios com estrutura híbrida, nomeadamente cerca de 5.92%, sobretudo pela introdução de elementos estruturais de betão.

2.1.4 Classificação Patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	2	0,44%
Acompanhamento	47	10,31%
Dissonante	183	40,13%
Sem relevância	224	49,12%
Total	456	Edifícios

Gráfico 5 - Classificação Patrimonial

Planta 8 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

Notável: Edifícios que apresentam características arquitectónicas e construtivas, representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitectónicas de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;



Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável

Acompanhamento: Edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitectónica e construtiva notáveis, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;



Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento

Dissonante: Edifícios que apresentam características dissonantes, quer ao nível do próprio edifício, quer ao nível do conjunto edificado a que pertencem;



Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante

Sem relevância: Edifícios que não apresentam qualidade arquitectónica e que não apresentam características dissonantes.



Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância

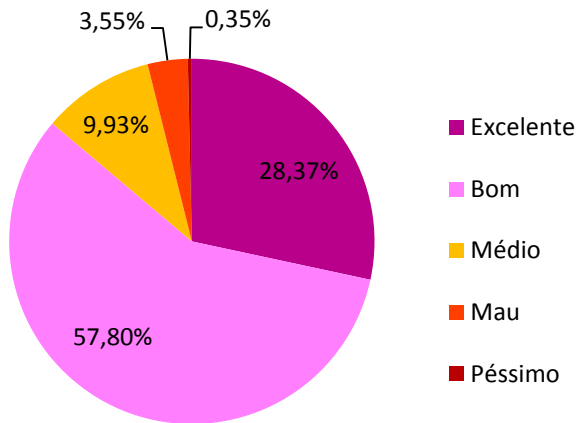
Verifica-se que a maior parte dos edifícios são sem relevância, cerca de 49.33%, e dissonantes, nomeadamente 49.12%, atingindo uma percentagem significativa no interior da ARU02. Consta-se que são os edifícios de construção mais recente que mais características dissonantes possuem, bem como os edifícios que já sofreram alterações e ampliações.

O edificado da ARU02, é bastante heterogéneo, caracterizado por uma desvirtuação da identidade tipologia possível de identificar no núcleo antigo da cidade.

A maioria dos edifícios de construção recente não se enquadra com a estrutura edificada envolvente, destacando-se pela negativa, ao nível estético, não contribuindo para a qualidade e manutenção da imagem urbana desta ARU02 e consequentemente da cidade.

No interior da ARU02, apenas dois edifícios foram considerados notáveis, pelas suas características arquitectónicas singulares. (Figura 1)

2.1.5 Estado de conservação



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Nº.	%
Excelente	240	28,37%
Bom	489	57,80%
Médio	84	9,93%
Mau	30	3,55%
Péssimo	3	0,35%
Total	846	Unidades

Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades

Planta 9 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios

A avaliação do estado de conservação fez-se com a observação *in loco* do estado das fachadas e das coberturas ao nível exterior, bem como dos pormenores construtivos, reportando-se sempre a uma avaliação geral. Também foram efectuadas visitas ao interior dos edifícios, com o objectivo de avaliar não só o estado de conservação mas também as condições higiénico-sanitárias.

Não foi possível analisar o interior de todos os edifícios e por essa razão a avaliação do estado de conservação, na sua maioria, baseia-se nos sinais aparentes no exterior dos edifícios.

O estado de conservação foi atribuído ao edifício e às suas unidades, resultando num estado de conservação final. Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- **Excelente:** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio:** Anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau:** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Péssimo:** Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infra-estrutura básica.

Verifica-se que no geral os edifícios da ARU encontram-se em bom estado de conservação. As unidades habitacionais e não habitacionais em bom estado de conservação correspondem a cerca de 57.80% da totalidade da ARU. Em excelente estado de conservação encontram-se cerca de 28.37% das unidades e cerca de 9.93% encontram-se em médio estado de conservação. Em mau e péssimo estado encontram-se cerca de 33 unidades, o que corresponde a cerca de 4% do edificado da ARU.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios, observou-se uma predominância de patologias no exterior, sobretudo ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores e caixilharia e portas exteriores. Numa análise geral, verifica-se que existe uma maior percentagem de patologias graves ao nível da estrutura e cobertura. As patologias menos graves são predominantes em todos os elementos exteriores analisados, destacando-se no entanto as paredes exteriores. Perante estes dados verifica-se, que os problemas estão sobretudo relacionados com a falta de manutenção periódica, que a longo prazo, podem resultar em situações mais graves.

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados.



Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimentos em muito mau estado que exija a sua substituição;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir;
- Sistema de drenagem de águas inexistente ou inoperacional.



Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fracturados;
- Descolamento;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes;
- Revestimentos em falta, sujidades, fendilhação;
- Destruição do revestimento, que envolva a sua reparação/substituição total.



Figura 7 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas;
- Caixilharia e portas em mau estado – substituição total.



Figura 8 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia

Ao nível das unidades, foi possível verificar as seguintes patologias, sobretudo nos elementos funcionais paredes, pavimentos e tectos:

Paredes interiores:

- Fendilhação;
- Revestimentos com sujidades, alteração de cor ou de textura;
- Pintura removida;
- Revestimentos em falta, empolados, ataque biológico;
- Eflorescências;
- Paredes com embaulamentos e deformações;
- Paredes em risco de desabamento.

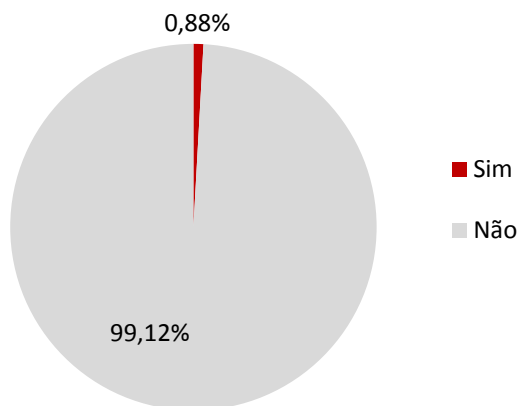
Pavimentos interiores:

- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos em falta, soltos, empolados, irregulares;
- Ataque biológico;
- Pavimento destruídos e Pavimento em mau estado obrigando à sua substituição;
- Grandes áreas molhadas ou húmidas.

Tectos:

- Fendilhação localizada;
- Sujidades, alteração de cor;
- Revestimentos que denotam anterior presença de água, mesmo que o problema tenha sido resolvido;
- Pintura removida em certas zonas;
- Manchas de humidade;
- Revestimentos em mau estado implicando a sua substituição total ou parcial.

2.1.6 Intervenções Urgentes



INTERVENÇÕES URGENTES	Nº.	%
Sim	4	0,88%
Não	452	99,12%
Total	456	Edifícios

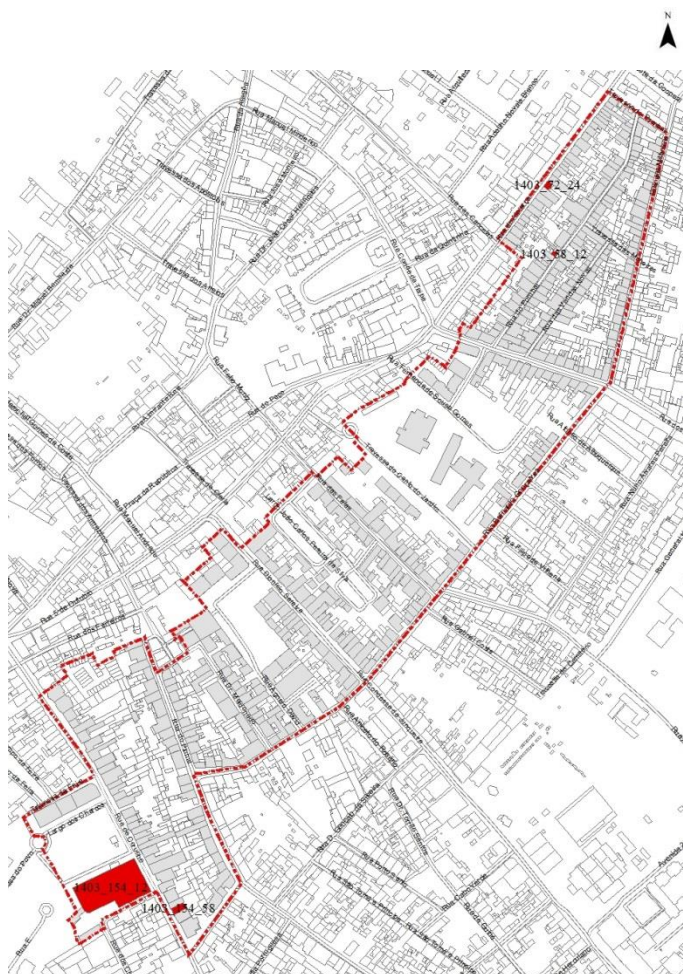


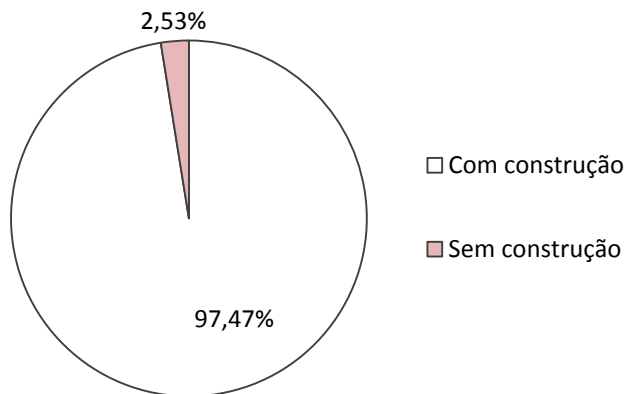
Gráfico 7 – Intervenções urgentes

Planta 10 – Extracto da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes

No âmbito do estudo desenvolvido, consideram-se Intervenções urgentes, os edifícios que estejam em muito mau estado de conservação e que colocam em risco a saúde e segurança públicas (Planta 1.13 – Risco de Segurança, Mau e Péssimo Estado de Conservação). No interior da ARU foram identificados 4 edifícios que pelo seu estado de conservação actual e pelo facto, de alguns deles, serem acessíveis pelo exterior, colocam em risco a saúde e segurança públicas, nomeadamente:

- Edifício - obra inacabada com o CodSig 1403_154_58
- Edifício habitacional com o CodSig 1403_58_12
- Edifício habitacional com o CodSig 1403_72_24
- Edifício industrial com o CodSig 1403_154_12

2.1.7 Vazios urbanos



CONDIÇÃO DO TERRENO	Nº.	%
Com construção	385	97,47%
Sem construção	10	2,53%
Total	395	Propriedades

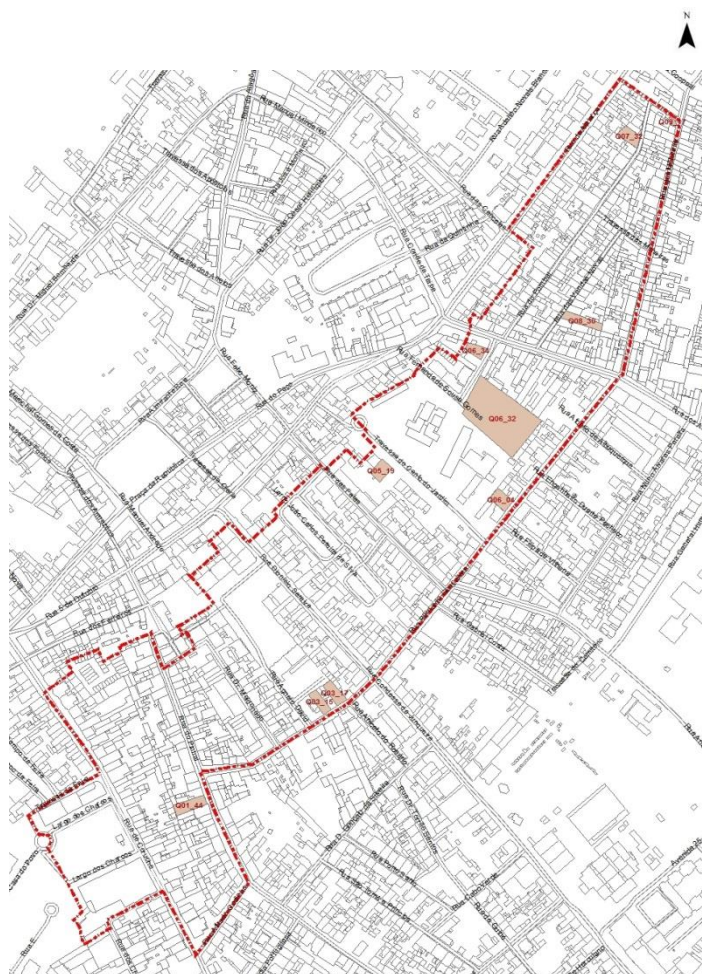


Gráfico 8 - Condição do terreno

Planta 11 - Extracto da Planta 1.13 – Vazios Urbanos

Entende-se por vazios urbanos, áreas de terreno não edificadas.

No interior da ARU existem terrenos sem construção, por se tratarem de terrenos que nunca foram edificados ou que se encontram vazios derivado a demolições. Estes terrenos representam cerca de 6555.75 m² da área da ARU, nomeadamente cerca de 5% do total de propriedades existentes na ARU. Verifica-se que os terrenos sem construção possuem pouca expressão no interior da estrutura edificada na ARU02.

Através da Tabela 6, faz-se referência aos 10 terrenos sem construção existentes no interior da ARU de Almeirim, também identificados na Planta 11.

TERRENOS SEM CONSTRUÇÃO

Código da Propriedade	Arruamento	Nº de Policia	Área do Prédio
1403_A02_Q01_44	Rua do Pinhal	s/n	407,06
1403_A02_Q03_15	Rua Bernardo Gonçalves	s/n	281,44
1403_A02_Q03_17	Rua Bernardo Gonçalves	s/n	324,94
1403_A02_Q05_19	Travessa do Canto do Jardim	s/n	314,41
1403_A02_Q06_04	Rua Bernardo Gonçalves	s/n	342
1403_A02_Q06_32	Rua José Maria Gomes	s/n	3888,12
1403_A02_Q06_34	Rua José Maria Gomes	s/n	234,89
1403_A02_Q07_32	Rua do Pombal	99	318,2
1403_A02_Q08_30	Rua das Vendas Novas	s/n	389,79
1403_A02_Q09_17	Rua das Milheiras	s/n	54,9
TOTAL			6555,75

Tabela 6 – Identificação das propriedades sem construção

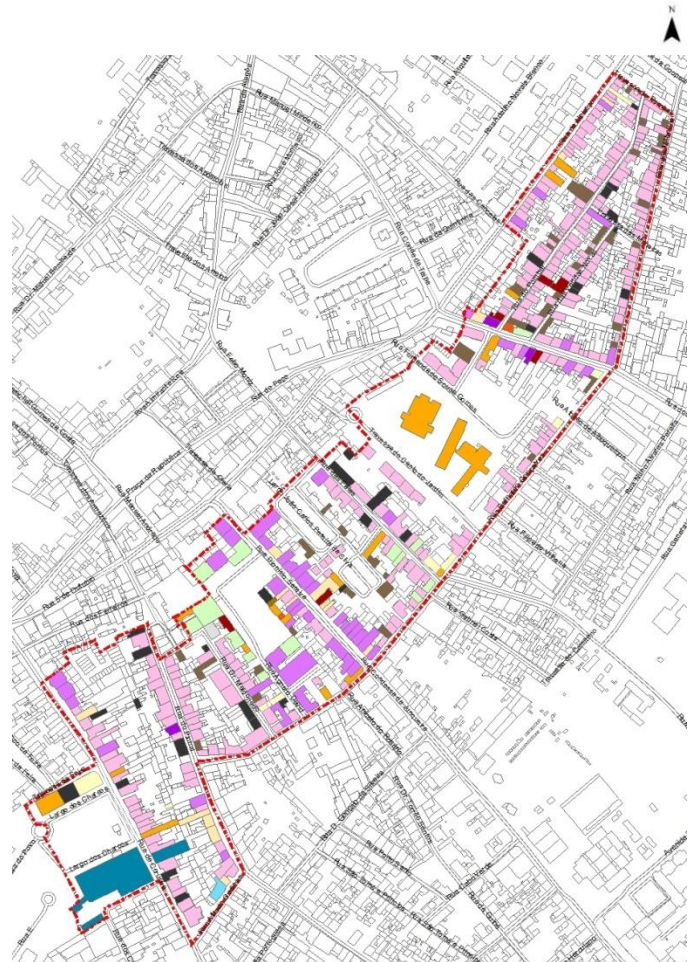
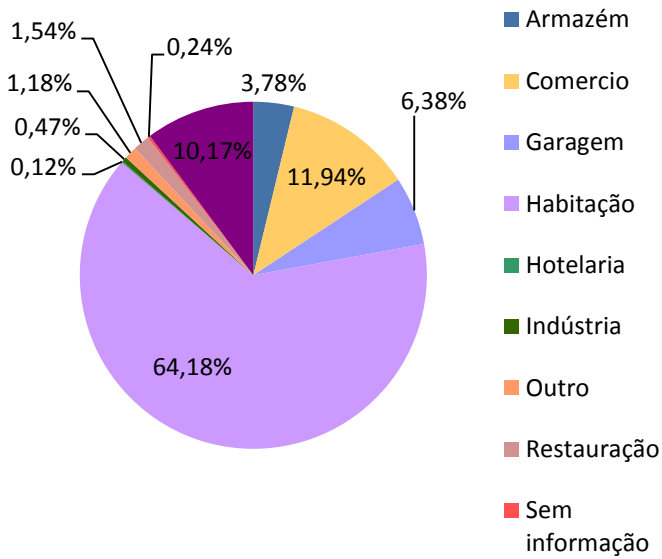
Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 7), nomeadamente 140213.97m², a implantação de edifícios representa 47% (cerca de 65733.36 m²) e a área descoberta representa 53% (cerca de 74480.61 m²).

ARU02	M2	%
Área Coberta Total	65733,36	47%
Área Descoberta Total	74480,61	53%
TOTAL	140213,97	100%
ABC Total	127088,48	

Tabela 7 – Quadro de Áreas Totais da ARU02

2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

2.2.1 Uso dos edifícios e unidades



USOS	Nº.	%
Armazém	32	3,78%
Comercio	101	11,94%
Garagem	54	6,38%
Habitação	543	64,18%
Hotelaria	1	0,12%
Indústria	4	0,47%
Outro	10	1,18%
Restauração	13	1,54%
Sem informação	2	0,24%
Serviços	86	10,17%
Total	846	Unidades

Gráfico 9 - Tipos de usos - Unidades

LEGENDA:



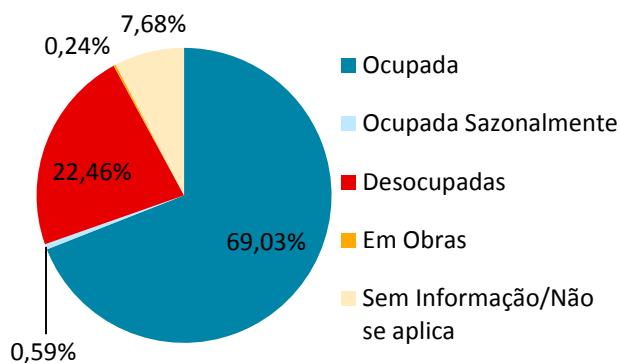
Planta 12 - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios)

A ARU02 é constituída sobretudo por edifícios habitacionais. Alguns deles possuem fracções não habitacionais, sobretudo ao nível do rés-do-chão.

Verifica-se que a maior parte das unidades destinam-se a habitação, nomeadamente cerca de 543, das 846 apuradas, constituindo cerca de 64.18% da ARU. As unidades destinadas ao comércio, serviços e restauração também têm alguma expressão no interior da ARU, somando uma percentagem de 23.65%, distribuindo-se sobretudo pelas ruas Dionísio Saraiva, Aliados e Praça Lourenço Carvalho. Também foram identificados vários edifícios destinados a garagem e armazém, que se encontram sobretudo ao longo das ruas do Pombal e das Vendas Novas, por vezes integrados em propriedades com edifícios de habitação.

A atribuição de uso “Outro” está relacionada com utilizações que suscitaram dúvidas e/ou que não se enquadravam nas tipologias de uso definidas.

2.2.2 Ocupação



SITUAÇÃO DAS UNIDADES	Nº.	%
Ocupada	584	69,03%
Ocupada Sazonalmente	5	0,59%
Desocupadas	190	22,46%
Em Obras	2	0,24%
Sem Informação/Não se aplica	65	7,68%
Total	846	Unidades

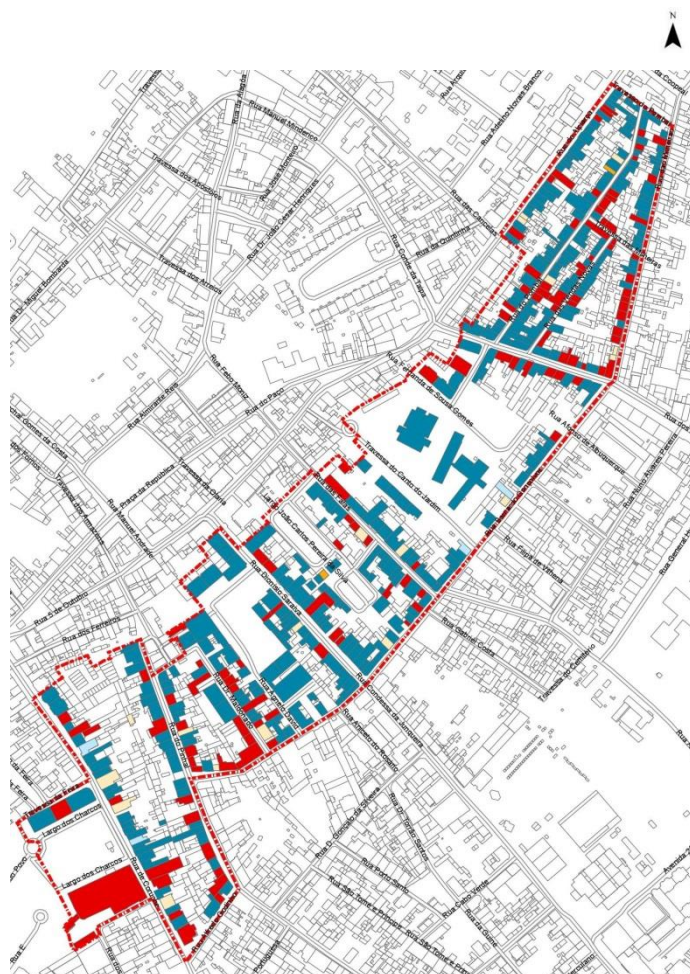


Gráfico 10 - Situação das Unidades

Planta 13 - Extracto da Planta 1.09 – Situação dos imóveis

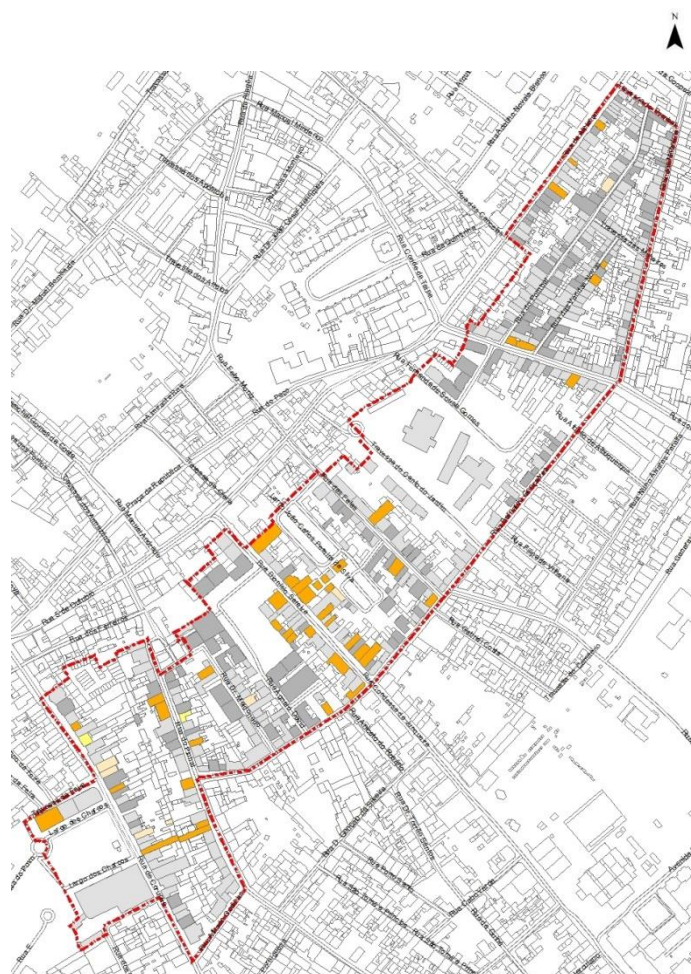
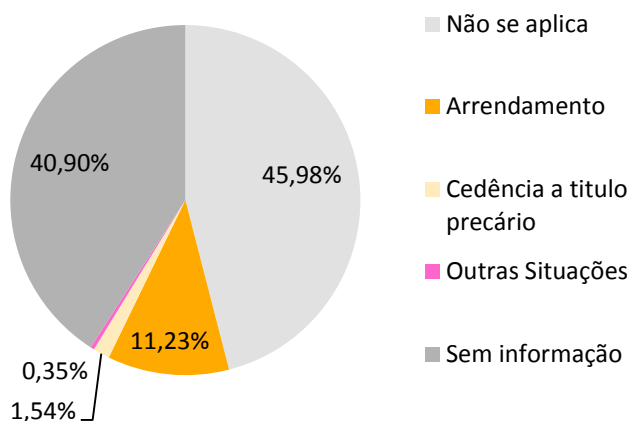
Verifica-se que a maior parte das unidades se encontram ocupadas, nomeadamente cerca de 584, adquirindo uma percentagem de 69.03%. As unidades desocupadas, adquirem no entanto, uma expressão significativa, atingindo uma percentagem de 22.46%, tendo sido contabilizadas cerca de 190 unidades sem ocupação, no período do levantamento de campo.

Existe uma margem de 7.68 % de unidades cuja ocupação não foi possível apurar.

Apesar de mais de metade das unidades estarem ocupadas, a desocupação, associada normalmente aos edifícios mais degradados, está a ganhar expressão no interior da ARU. Esta desocupação está associada à falta de população residente, aliada à falta de oferta de emprego, sobretudo para os mais jovens.

A falta de residentes leva ao crescimento de alojamentos vagos e ao abandono progressivo dos edifícios, levando à sua degradação, por vezes bastante acentuada, levando à demolição dos mesmos.

2.2.3 Situação contratual dos ocupantes



SITUAÇÃO CONTRATUAL	Nº.	%
Não se aplica	389	45,98%
Arrendamento	95	11,23%
Cedência a título precário	13	1,54%
Outras Situações	3	0,35%
Sem informação	346	40,90%
Total	846	Unidades

Gráfico 11 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades

Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios

Verifica-se através do gráfico e planta acima que a maior parte das unidades dos edifícios são ocupadas pelos seus proprietários. Apenas foram detectadas 95 unidades arrendadas, no entanto, não foi possível averiguar 346 casos, pelo que o número de unidades arrendadas poderá ser superior.

ARRENDAMENTO/USOS	Unidades
Habitação	39
Restauração	3
Comercio	25
Serviços	26
Armazém	2

Tabela 8 – Usos das unidades arrendadas

Como se pode verificar através da Tabela 8, a maior parte das unidades arrendadas são fracções não habitacionais, se somarmos sobretudo as unidades destinadas ao comércio e serviços. Apenas foram contabilizadas 39 unidades habitacionais arrendadas.

Do que foi possível apurar os valores das rendas variam entre os 30€ e os 1000€. Os valores mais elevados estão normalmente associados a arrendamentos de unidades destinadas a serviços e comércio. Verifica-se que quanto mais antigos são os contractos de arrendamento, mais baixos são os valores da renda.

Conclui-se que existe uma predominância do ocupante proprietário e que o arrendamento tem pouca expressão na ARU02 de Almeirim, no entanto, os valores podem variar, tendo em conta a percentagem de unidades não apuradas.

2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU02 de Almeirim.

Através do levantamento de campo foi possível apurar que entre os meses de Maio e Setembro de 2013, existiam cerca de 14 unidades à venda (7 habitacionais e 7 não habitacionais), na sua maioria desocupadas. Também foi possível apurar a existência de 26 unidades para arrendar (2 habitacionais e 24 não habitacionais), todas elas desocupadas.

Verifica-se que na ARU02 a oferta imobiliária tem muito pouca expressão:

- A oferta de habitações para arrendamento regular é quase inexistente;
- As fracções para venda constituem uma percentagem mínima.

2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU02.

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 mesmos.

Na ARU verifica-se a existência de um espaço de convívio e permanência, com uma localização privilegiada no interior da ARU e da cidade, trata-se da Praça Lourenço de Carvalho. Esta praça sofreu obras de requalificação recentes, que a tornaram num espaço mais atractivo e perfeitamente equipado para potenciar a permanência das pessoas. A Praça antes de ser intervencionada tinha sobretudo a função de local de estacionamento automóvel, onde existia vários elementos que a tornavam pouca atractiva. Com a sua requalificação o Município procurou atribuir uma maior importância ao peão, em detrimento do automóvel, privilegiar os espaços de estadia e a reordenação do estacionamento, retirando os veículos da zona central da praça, atribuindo-lhe um lugar secundário. (Figura 9)



Figura 9 - Praça Lourenço de Carvalho

O interior da ARU também é marcado pela existência de um espaço verde de recreio e lazer (ver Planta 2.05 – Equipamentos, Espaços de lazer), o Jardim dos Charcos (Figura 10). Este encontra-se perfeitamente equipado, com bancos de jardim e papeleiras, instalações sanitárias destinadas ao público e dois parques infantis. Este Jardim foi alvo de remodelação no âmbito do programa PORLVT (Programa Operacional da região de Lisboa e Vale do Tejo).

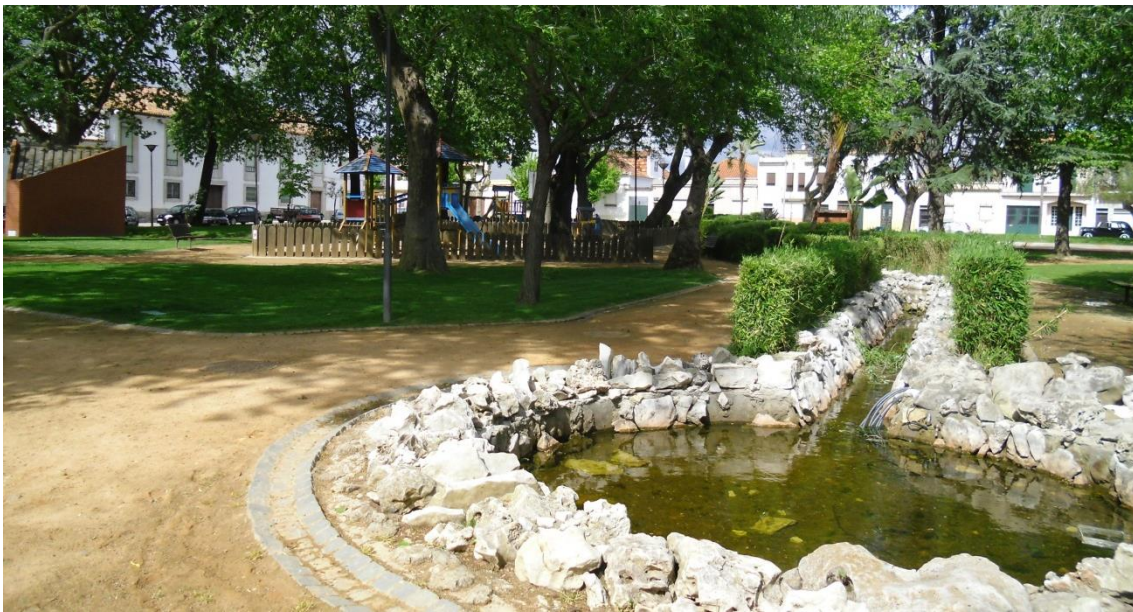


Figura 10 – Jardim dos Charcos

A ARU de Almeirim é pautada por arruamentos de características distintas, relacionadas com a sua localização no interior da malha urbana, e sobretudo com a existência de espaços comerciais e serviços nesses arruamentos. Verifica-se que, onde se localizam a maior parte dos espaços comerciais e serviços, os espaços exteriores são mais frequentados por automóveis e peões, logo existe mais mobiliário urbano e uma maior manutenção. Destaca-se a Rua Dionísio Saraiva, como exemplo de um arruamento muito frequentado e perfeitamente equipado com mobiliário urbano, onde o Município pretendeu privilegiar mais uma vez a circulação dos peões. (Figura 11)

2.3.1 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.

O mobiliário urbano é constituído sobretudo por bancos de jardim, papeleiras e por candeeiros. Existem vários tipos de bancos de jardim, de vários materiais, bem como vários tipos de candeeiros, desde dos mais tradicionais até aos mais modernos, de pé ou encastrados às fachadas dos edifícios.

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, os espaços exteriores mais frequentados possuem mais mobiliário urbano e em melhor estado de conservação, destaca-se a Praça Lourenço de Carvalho e a Rua Dionísio Saraiva. (Planta 2.01 – Mobiliário Urbano)

Nestes dois espaços o mobiliário urbano existente (bancos, papeleiras, apoios de bicicleta) e a iluminação exterior existentes identificam os diferentes espaços, potenciando o interesse, criando momentos de convívio entre a população. Na Praça Lourenço de Carvalho destaca-se a existência de um Parque Infantil, atraindo os mais novos para a vivência do espaço exterior da cidade. (Figura 12)



Figura 11 - Rua Dionísio Saraiva



Figura 12 - Praça Lourenço de Carvalho – Parque Infantil

2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal, por circulação automóvel tem-se acesso a quase todos os espaços da ARU02. Maior parte dos arruamentos possuem passeios de dimensões agradáveis, como é o caso da Rua de Coruche e da Rua Dionísio Saraiva, no entanto, existem situações onde os passeios adquirem dimensões muito reduzidas dificultando a passagem de peões, como é o caso da Rua das Milheiras.

No interior da ARU foram contabilizados cerca de 265 lugares de estacionamento delimitado e não tarifado, 12 lugares de estacionamentos tarifado e apenas 3 lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada. Constata-se que a ARU02, é bem servida de lugares de estacionamento, mas que no entanto ainda são insuficientes para responder às necessidades da população. Na ARU02 destacam-se três áreas de estacionamento, a Praça Lourenço Carvalho, o Largo João Carlos Pereira da Silva (Figura 13) e a Travessa Canto do Jardim (Figura 14). Estes locais estão sempre superlotados. (Planta 2.02 – Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento)

O estacionamento é um problema na cidade de Almeirim. Apesar dos lugares disponíveis, estes encontram-se superlotados a maior parte do dia, dando origem à realização de estacionamento desorganizado ao longo das vias públicas, ocupando faixas de rodagem e passeios.

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 actualmente utilizados como locais de estacionamento não tarifado, no entanto, ainda não são os suficientes, dado que o automóvel é uma presença constante no centro de Almeirim.



Figura 13 - Estacionamento no Largo João Carlos Pereira da Silva



Figura 14 - Estacionamento na Travessa Canto do Jardim

2.3.3 Tipo de Pavimento

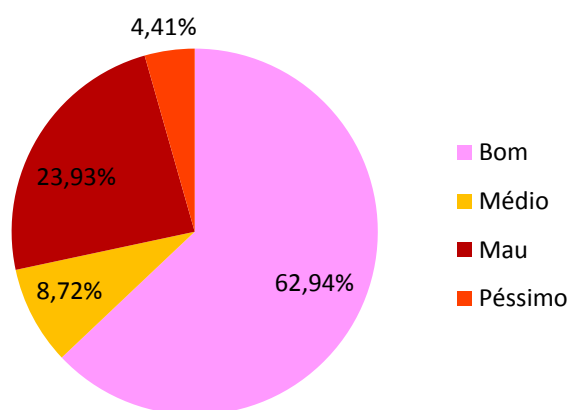
O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é na maioria o asfalto, no entanto ainda existem arruamentos em seixo rolado, como são os casos da Rua do Pombal (Figura 15), Rua das Vendas Novas, Travessa das Milheiras e Travessa do Pombal. Os pavimentos dos passeios são variados, destaca-se a calçada à portuguesa, calçada de granito, calçada de calcário, mistura de argamassa de cimento e brita, mistura de argamassa de cimento e seixo rolado, blocos de betão e o betão betuminoso. (Planta 2.03 – Tipo de pavimento)

Verifica-se a utilização de vários tipos de materiais nos pavimentos da ARU02, tornando-a bastante heterogénea, o que não contribui, na maioria dos casos, para a qualidade estética e espacial dos espaços exteriores públicos.



Figura 15 - Rua do Pombal

2.3.4 Estado de Conservação



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	M2	%
Bom	41368,08	81,29%
Médio	5729,78	11,26%
Mau	896	30,91%
Péssimo	2898,69	5,70%
Total	50892,55	



Gráfico 12 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos

Planta 15 – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação

O aspecto visual e espacial, constituem factores fundamentais na percepção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspectos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam espacialmente 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.

No geral os espaços públicos exteriores da ARU02 encontram-se em bom estado de conservação. Verifica-se através do gráfico acima que 81.29% da ARU encontra-se em bom estado, perfazendo uma área de espaço público exterior de 41368.08m².

Existem alguns arruamentos que, no âmbito de uma avaliação ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, encontram-se em médio estado de conservação, denotando alguma degradação dos materiais, sujidades e irregularidades nos pavimentos. Em médio estado de conservação encontra-se cerca de 11.26%, correspondendo a uma área de 5729.78m². Nesta situação destacam-se a Rua Dr. Maldonado e a Rua José Maria Gomes.

Em mau estado de conservação encontra-se cerca de 30.91% dos espaços públicos exteriores da ARU, perfazendo uma área de 896 m². Encontra-se em mau estado de conservação a Rua dos Charcos.

Os arruamentos - Rua do Pombal, Rua das Vendas Novas, Travessa das Milheiras e Travessa do Pombal - são arruamentos particulares, que ainda mantêm o pavimento em seixo rolado. São dos poucos arruamentos da cidade que ainda mantêm o material originalmente usado nas ruas de Almeirim. Por essa razão o Município tem procurado não alterar o material existente, apesar dos vários pedidos efectuados pelos moradores. Apesar da procura em manter a identidade da cidade, verifica-se que o material do pavimento destas ruas encontra-se em péssimo estado de conservação, muito desgastado, com irregularidades acentuadas, verificando-se inclusive o crescimento de herbáceas, entre as pedras. Estas características dificultam bastante a circulação dos peões, que na maioria são pessoas idosas. Dificuldade acrescida, pelo facto destes arruamentos não possuírem passeios.

Estes arruamentos ocupam uma área de 2898.69m² na ARU02, cerca de 5.70%.



Figura 16 - Travessa das Milheiras



Figura 17 - Travessa do Pombal



Figura 18 - Rua das Vendas Novas

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspectos:

- Falta de manutenção periódica dos espaços exteriores públicos;

- Verifica-se que os arruamentos menos frequentados possuem acumulação de lixos e pavimentos em mau estado de conservação;
- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitectónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- Arruamentos ladeados por armazéns e antigas adegas que em tempos fizeram parte do modo de vida da população local mas que actualmente na sua maioria se encontram em mau estado de conservação e sem utilização, desfavorecendo a qualidade do ambiente urbano;
- 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 ao nível das infra-estruturas da Rede de Abastecimento de Água ou da Rede de Saneamento;
- Arruamentos pavimentados com seixo rolado apresentam-se em muito mau estado de conservação;
- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a acção da humidade e a existência de materiais soltos, o que denota um aspecto pouco cuidado;



Figura 19 - Pavimento em mau estado de conservação



Figura 20 - Asfalto destruído devido à acção das raízes de árvores circundantes



Figura 21 - Pedras soltas nos passeios e caldeira destruída

- Estacionamento efectuado pelos automobilistas em locais inapropriados, ao longo das vias públicas;
- O estacionamento efectuado em locais inapropriados afecta bastante a circulação dos peões, reduzindo a área dos espaços públicos e perturbando a sua imagem;



Figura 22 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem – Rua dos Aliados



Figura 23 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem - Rua Dionísio Saraiva



Figura 24 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem - Rua Dr. Maldonado

- Arruamentos com perfil transversal estreito com circulação em ambos os sentidos, como é o caso da Rua do Pombal;
- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal adquirem passeios de dimensões reduzidas, como é o caso da Rua das Milheiras. Alguns arruamentos não possuem passeios.
- 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;



Figura 25 - Rua do Pombal - rua de perfil transversal estreito, com passeios reduzidos



Figura 26 - Rua das Milheiras – passeios estreitos



Figura 27 - Rua das Milheiras – passeios reduzidos e sem condições para a circulação de pessoas

2.4 CONCLUSÕES

De seguida será efectuado um cruzamento de dados, recolhidos através do levantamento de campo, através de uma selecção de temáticas e parâmetros pertinentes de serem analisados separadamente.

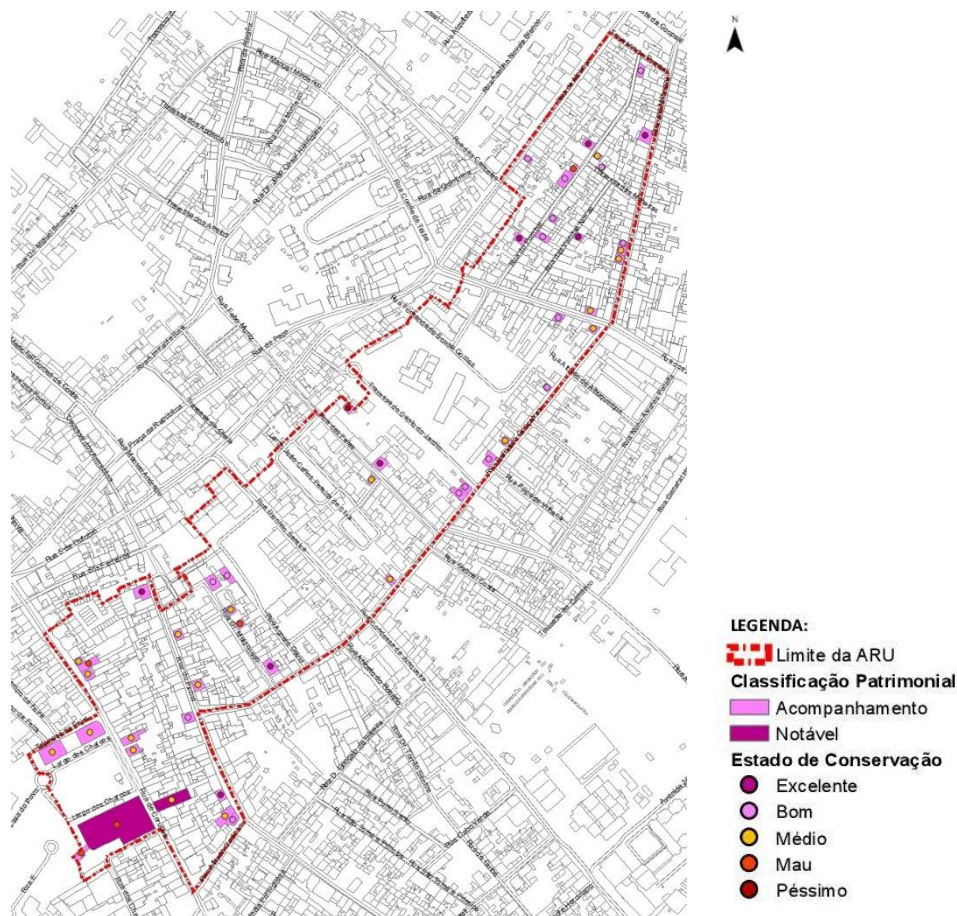
2.4.1 Cruzamento de Dados

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Numa realidade de 10.75% de edifícios classificados como de acompanhamento e notáveis, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Bom e Médio Estado de Conservação, o que reflecte um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios, que constituem edifícios com tipologias arquitectónicas características de Almeirim, através das quais a identidade do território se materializa. Nos 47 edifícios identificados como de acompanhamento, 4 encontram-se em mau estado de conservação e 1 em péssimo estado.

Relativamente aos dois edifícios caracterizados como notáveis, localizados na Rua de Coruche, 1 encontra-se em médio estado de conservação e 1 em mau estado de conservação.

No contexto de uma reabilitação urbana integrada, fará sentido prestar uma atenção particular aos casos mais preocupantes, para que dissonâncias não sejam incorporadas, a identidade do edificado não seja desvirtuado e sobretudo para que o estado de conservação do mesmo não se agrave e obrigue a demolições futuras.



Planta 16 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO

Verifica-se que na ARU os edifícios desocupados encontram-se na sua maioria em Bom estado de conservação (Tabela 9), no entanto, existe uma percentagem significativa de edifícios em mau estado, cerca de 21.67% (26 edifícios) e em péssimo estado, nomeadamente 2.50%, que constituem cerca de 3 edifícios.

Constata-se que o mau estado geral de conservação dos edifícios da ARU, está directamente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 17).



Planta 17 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Edifícios Desocupados	%
Excelente	8	6,67%
Bom	44	36,67%
Médio	39	32,50%
Mau	26	21,67%
Péssimo	3	2,50%
Total	120	

Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados

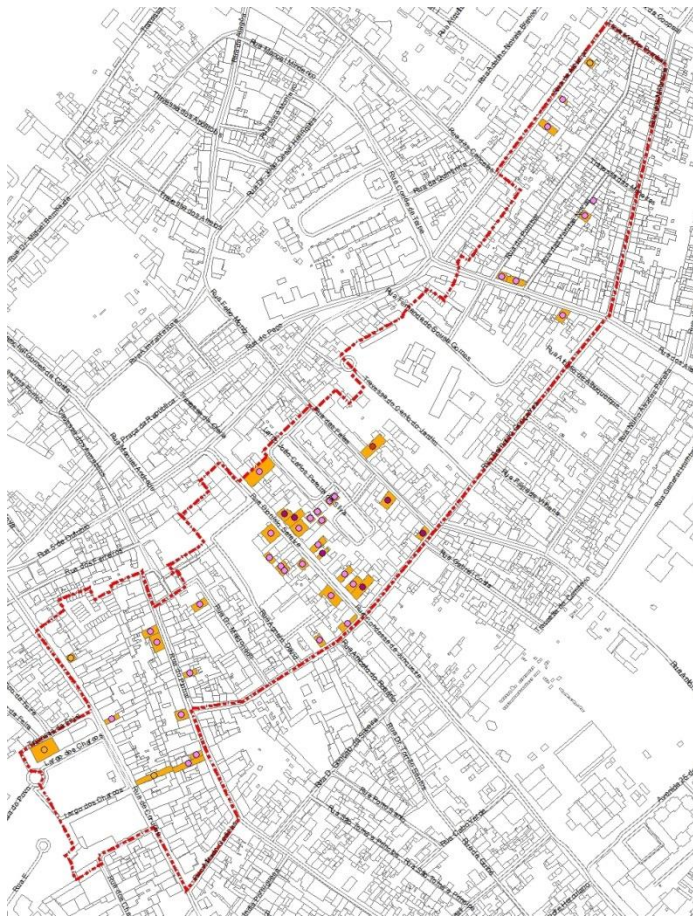
DESOCUPADOS/USOS	Unidades
Habitação	81
Armazém	17
Comercio	45
Garagem	10
Indústria	4
Serviços	25
Outro	3
Restauração	4
Sem Informação	1

Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas

Tendo em conta que área da ARU é sobretudo habitacional, com cerca de 64.18% de unidades habitacionais, é previsível que a maior parte das unidades desocupadas se destinem a habitação (Tabela 10). Verifica-se também algum índice de desocupação nas unidades destinadas ao comércio. (Planta 4.03 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seus usos)

ARRENDAMENTO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como já foi referido anteriormente, o arrendamento no interior da ARU02 tem pouca expressão, apenas 11.23% (cerca de 95) das unidades se encontram arrendadas. Analisando o seu estado de conservação, verifica-se que a maioria se encontra em bom estado de conservação (Tabela 11). Constata-se que os senhorios mantêm os seus imóveis conservados e em condições para serem ocupados em regime de arrendamento. Em muitos casos são os próprios arrendatários que arcam com essa responsabilidade devido a rendas reduzidas e ao conseqüente desinteresse dos proprietários pelos imóveis.



UNIDADES ARRENDADAS	Nº
Excelente	23
Bom	67
Médio	4
Mau	1
Total	95

Tabela 11 – Estado de conservação das unidades arrendadas

LEGENDA:

	Limite da ARU02	Estado de Conservação	
	Edifícios/unidades arrendados		Excelente
	Arrendamento		Bom
			Médio
			Mau

Planta 18 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação

2.4.2 Conclusões

A cidade de Almeirim é marcada por um centro tradicional histórico, onde se denota a existência de edifícios de qualidade arquitectónica 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 arquitectónica dos perfis de rua, levando à descaracterização desta área histórica.

Verifica-se que as áreas limítrofes à área antiga da cidade estão descontextualizadas, possuindo um ambiente urbano de pouca qualidade. A qualidade do ambiente urbano diminui visivelmente à medida que nos afastamos do centro da cidade, verificando-se inclusive uma ruptura morfológica.

A ARU02 de Almeirim, constitui uma área de expansão da cidade para Poente, onde as tipologias existentes no centro antigo da cidade, nomeadamente as moradias unifamiliares, foram substituídas por edifícios de habitação colectiva de 3 e 4 pisos, destacando-se a sua presença nas ruas Dionísio Saraiva, de Coruche e dos Aliados.

O conjunto edificado da ARU possui características diferenciadas, onde edifícios de construção recente convivem com edifícios mais antigos. As construções recentes nem sempre se integram no contexto urbano onde se inserem e as intervenções nos edifícios existentes nem sempre respeitam a linguagem formal característica dos edifícios de Almeirim. Esta realidade leva a que não exista uma coesão formal e tipológica, introduzindo uma heterogeneidade que individualiza cada edifício, o que não contribui para a qualidade do ambiente urbano.

A ARU02 é constituída por uma malha urbana consolidada, constituída por edifícios de habitação, comércio e serviços, em alguns pontos é marcada por terrenos vazios, alguns dos quais devido à demolição de edifícios que se encontravam em ruína. A ARU é marcada por quatro eixos estruturais, de comunicação com a Rua 5 de Outubro (Estrada nacional N118),

nomeadamente, a Rua de Coruche, Rua Dionísio Saraiva e Rua dos Aliados. Estes arruamentos são bastante frequentados, por peões e automóveis, onde se concentram vários serviços, comércio e restauração, em convivência com unidades habitacionais. Com maior utilização, destaca-se a Rua Dionísio Saraiva, pela concentração de maior número de comércios e serviços. Esta concentração leva a que o estacionamento nestes arruamentos seja problemático, apesar das bolsas de estacionamento existentes nas proximidades.

A ARU02 é marcada pela localização central de dois equipamentos, a EB1 de Almeirim e o Centro de Saúde de Almeirim, e pela Praça Lourenço de Carvalho. Esta Praça oferece ao centro de Almeirim, um espaço de lazer e de encontro, contemporâneo e perfeitamente equipado.

Esta área é marcada a Norte por uma zona sobretudo habitacional, e por isso menos frequentada, onde os aspectos visual e espacial apresentam-se descuidados, tornando os espaços exteriores pouco agradáveis. Esses espaços são a Rua do Pombal, Rua das Vendas Novas, a Travessa das Milheiras e a Travessa do Pombal.

Esta ARU é uma área central, adjacente ao centro cívico da cidade, constituindo-se como o seu prolongamento, por isso é bastante movimentada, quer por veículos quer por peões. O estacionamento na ARU02 é um problema. Apesar dos lugares disponíveis, estes não respondem por completo às necessidades da população, originando assim, condicionamentos à circulação de peões e até mesmo à circulação automóvel. A preocupação do Município em criar alternativas e soluções para este problema, é evidente, através da implantação de parques de estacionamento em áreas desocupadas existentes no interior da malha urbana.

2.4.3 Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • 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; • Existência de espaços atractivos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de actividades comerciais/lúdicas; • 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; 	<ul style="list-style-type: none"> • Existência de edifícios desocupados. Foram contabilizadas cerca de 22.46% unidades desocupadas; • Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada. Como por exemplo as ruas do Pombal e das Vendas Novas, com pavimento irregular, perfil transversal estreito e sem passeios ou com passeios de dimensões reduzidas; • Falta de qualidade visual e espacial dos espaços públicos exteriores. Como por exemplo a Rua do Maldonado, ladeada por edifícios sem qualidade estética, alguns em mau estado de conservação e desocupados;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Reforço e reconfiguração das complementaridades do triângulo Cartaxo/Santarém/Almeirim, através do controlo e selecção de iniciativas do exterior ou possíveis dependências de Santarém; • Reforço da capacidade de polarização de Almeirim na margem esquerda do Tejo, desenvolvendo acções de âmbito intermunicipal, privilegiando o fortalecimento das ligações do concelho com os Municípios da margem do Sul do Tejo; • Preservação do conjunto edificado e das tipologias características de Almeirim; • Eliminação de barreiras arquitectónicas e de barreiras visuais; • Valorização dos espaços públicos; 	<ul style="list-style-type: none"> • Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitectónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente. Como por exemplo a Rua de Coruche e Rua Dionísio Saraiva. Foram identificados 183 edifícios dissonantes; • Inexistência de uma linguagem formal e tipológica harmoniosa; • Edifícios em mau estado de conservação. Foram contabilizadas cerca de 3.9% unidades em mau e péssimo estado de conservação no interior da ARU;

3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Almeirim optou por uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As opções estratégicas do Município advêm sobretudo da necessidade de renovação e revitalização de Almeirim, através do tratamento do tecido edificado, social e económico, através da sua readaptação às novas exigências da vida contemporânea. O objectivo passa pela implementação de um desenvolvimento urbano sustentável, apostando numa acção de reabilitação urbana integrada e complementar às políticas locais de planeamento, conforme se exemplifica genericamente na tabela abaixo:

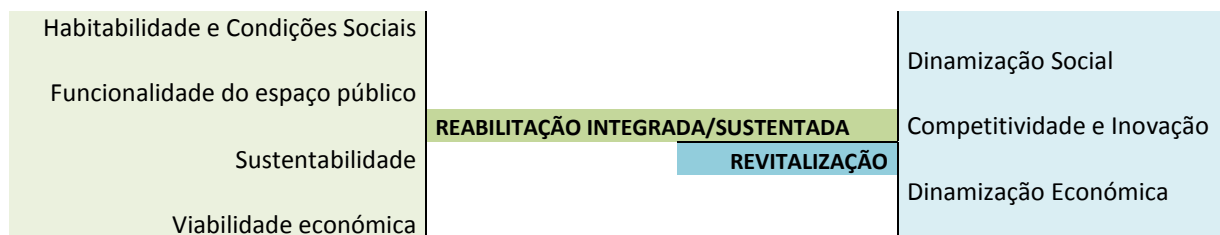


Tabela 12 – Reabilitação integrada como revitalização da ARU02 de Almeirim

O Município de Almeirim apresenta assim CINCO opções estratégicas de reabilitação para a Área de Reabilitação Urbana 02 de Almeirim:

A. ATRAIR MAIS POPULAÇÃO

Atingir eficácia no processo de revitalização da ARU está estreitamente relacionada em conseguir fixar população na ARU 02 de Almeirim. Apesar do aumento de população na última década, a cidade de Almeirim tem associada à sua dimensão residencial uma percentagem significativa de edifícios e parcelas desocupadas, sobretudo na zona antiga.

Equilibrar a estrutura etária e social da população, atraindo segmentos de população jovem e qualificada para o centro da cidade é um desafio que o Município de Almeirim procura atingir, implantando uma estratégia de reabilitação coerente e integrada.

B. REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

A estratégia de revitalização da ARU, passa pela sua revitalização social e económica, como reforço das dinâmicas associadas às vivências desta área. O reforço da centralidade da zona antiga da cidade será positivo tanto para os seus moradores, como para os visitantes e empresários locais que se pretendam fixar na ARU. É fundamental intervir, promovendo projectos e actividades que contribuam para dar vitalidade e dinamismo à ARU, reforçando a sua centralidade, enquanto espaço socialmente activo.

Para tal é necessário apostar numa reabilitação Integrada e Sustentada, que responda às necessidades actuais dos residentes e que seja sustentável/rentável.

C. QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E DO AMBIENTE URBANO

A intervenção no espaço público visa, juntamente com as intervenções privadas no edificado contribuir para a revitalização da ARU 02 na sua componente física, económica e social. Nas intervenções pretende-se garantir a preservação das características morfológicas, de ambiente e imagem urbanas, melhorando as condições de acessibilidade viária e pedonal e suprimindo barreiras urbanísticas.

A operação de reabilitação urbana deverá centrar-se na conjugação dos elementos espaciais, funcionais e simbólicos em locais carentes de atractividade e poder de reunião (entre população e visitantes).

Na estratégia de intervenção, deve-se ter em conta os seguintes aspectos:

- Promover espaços atractivos para uso da população local e visitantes;
- Conferir aos lugares uma imagem clara e reconhecível;
- Facultar elementos facilitadores do reconhecimento e da orientação (luz, informação, sinalização);
- Promover soluções de convivência entre o peão e o automóvel.

D. IMPULSIONAR A REABILITAÇÃO URBANA

No processo de reabilitação a intervenção dos privados é fundamental, para tal é necessário incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio, bem como a criação de possíveis parcerias com empresas de materiais de construção, de construção e empresas de Arquitectura e Engenharia.

No âmbito da presente estratégia torna-se fulcral a valorização, divulgação e promoção das dimensões económicas, sociais, históricas, culturais, cívicas e identitárias de Almeirim.

E. REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

A oferta comercial constitui uma âncora fundamental para a dinâmica económica e social da ARU. A opção estratégica deverá orientar-se no sentido de qualificar e modernizar o pouco comércio existente e sobretudo potenciar a instalação de novo comércio, atraindo pessoas para a ARU. A estratégia de reabilitação da ARU deverá assentar num processo de modernização das funções e actividades instaladas. Na aposta na atracção de actividades relacionadas com o sector da criação e produção de serviços ligados à cultura, bens e serviços pessoais, qualidade de vida, tecnologias de informação e comunicação.

3.2 DEFINIR PRIORIDADES

Como princípios orientadores para a definição da estratégia de intervenção, apresentam-se os seguintes aspectos, aos quais se devem dar prioridade na execução da operação de reabilitação urbana:

A. ATRAIR MAIS POPULAÇÃO

1. Melhorar a qualidade da vida urbana e a coesão territorial.

2. Criação de uma Bolsa de arrendamento habitacional:

Utilizando edifícios desocupados de propriedade privada (81 unidades habitacionais desocupados identificadas), promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano. Atraindo população para a ARU de Almeirim e consequentemente serviços, comércio, criando assim oferta de emprego;

3. Definir os públicos-alvo a que se deve dirigir a oferta habitacional:

Privilegiando os jovens – individuais e casais (para rejuvenescer a população existente;

4. Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas:

Através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos.

B. REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

1. Promover a fixação de associações de jovens:

Através da disponibilização de espaços, onde possam desenvolver as suas actividades;

2. Incentivar a localização de estruturas hoteleiras *LOW COST*:

Oferta de alojamento turístico orientada para segmentos de turistas jovens

3. Promover a instalação de esplanadas de restauração e cafés, bem como a realização de actividades culturais ao ar livre:

Criação de incentivos;

4. Implantação de Sinalética Turística

Reforço da atractividade turística da ARU, com a implementação de modelo de sinalização direccional e interpretativa, em várias línguas, criando circuitos pedonais de visitação;

C. QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E DO AMBIENTE URBANO

1. Requalificar espaços públicos: largos/praças e arruamentos:

Através de melhoramentos ao nível dos passeios e arruamentos, de redução/eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com mobilidade condicionada, favorecendo assim a circulação pedonal na ARU;

2. Continuar a promover soluções de estacionamento

3. Modernização das infraestruturas urbanas

4. Melhoria da acessibilidade e mobilidade:

Promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal, a reestruturação da rede viária e a criação de estacionamento e a supressão de barreiras arquitectónicas;

5. Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e equipamento estruturante

D. IMPULSIONAR A REABILITAÇÃO URBANA

1. Promover a reabilitação do edificado por parte dos proprietários:

Criando condições de apoio financeiro, logístico e de informação/divulgação;

Reduzindo os valores aplicados às vistorias e procedimentos administrativos desenvolvidos no âmbito da presente operação de reabilitação urbana;

2. Criação de bolsa de fornecedores, técnicos e empreiteiros:

Disponibilizando aos proprietários uma listagem de fornecedores e profissionais com experiência comprovada na área da construção civil e sobretudo em intervenções de reabilitação, da região e não só;

E. REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

1. Retomar o posicionamento mais competitivo da ARU no mercado da habitação:

Assegurar uma oferta de habitação diversificada tanto ao nível do arrendamento como da venda, incluindo habitação ou edifícios reabilitados;

2. Instalação de Novas Iniciativas Empresariais:

Criação de uma estrutura de acolhimento de iniciativas empresariais de micro e pequena dimensões da área dos serviços, com módulos-base e salas para a realização de reuniões, acções formativas e outros eventos pontuais;

3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

O estudo e caracterização efectuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

Nível 5 – Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

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 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 2 – Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais;

Nível 1 – Corresponde à execução de um novo edifício com possível demolição do existente. Corresponde à execução de trabalhos de reforço estrutural;

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão directamente relacionados com o seu Estado de Conservação. Apresenta-se o gráfico abaixo sobre níveis de intervenção referentes ao edificado da ARU.

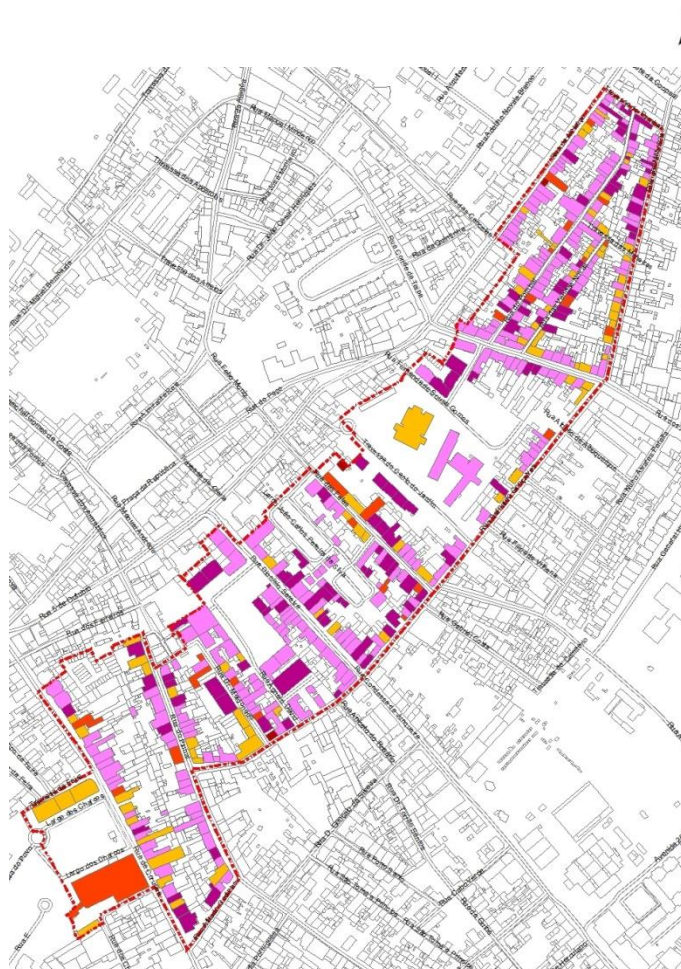
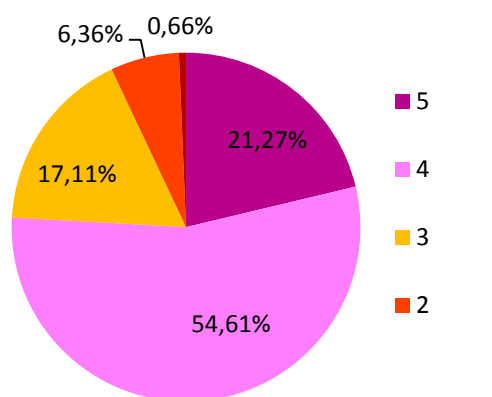


Gráfico 13 – Níveis de Intervenção

Planta 19 – Extracto da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção

Verifica-se que a maior parte dos edifícios da ARU, cerca de 54.61% (249 edifícios), apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação. Cerca de 17.11% (78 edifícios) já necessita de maiores intervenções e cerca de 6.36% (29 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

Cerca de 3 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com o estado de conservação do edificado, foram aplicados níveis de intervenção, aos quais estão associados valores estimados para a reabilitação dos edifícios, no âmbito da presente ORU Sistemática (Tabela 13).

Nível	Valor
5 (Edifícios em Excelente Estado de Conservação)	- €
4 (Edifícios em Bom Estado de Conservação)	150,00 €
3 (Edifícios em Médio Estado de Conservação)	350,00 €
2 (Edifícios em Mau Estado de Conservação)	600,00 €
1 (Edifícios em Péssimo Estado de Conservação)	850,00 €

Tabela 13 – Custos de intervenção

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos derivados, como por exemplo: compra do imóvel, indemnizações, realojamentos, projecto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas⁷.

Assim, para um total de 456 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 19 912 618,00€ (dezanove milhões, novecentos e doze mil, seiscentos e dezoito euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. (Planta 5.04 – Planta de custos)

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5	36368,76	- €
4	68756,37	10.313.455,50 €
3	14564,05	5.097.417,50 €
2	7150,64	4.290.384,00 €
1	248,66	211.361,00 €
Total	127088,48	19.912.618,00 €

Tabela 14 – Custos de Intervenção no edificado

⁷ - 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 projectos, assim como caderno de encargos com especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

Através da tabela acima verifica-se que a maior percentagem de custos está associada a edifícios que se encontram em Bom Estado de Conservação, dado que ocupam no interior da ARU uma área de construção de 68756.37 m².

3.3.3 Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública

Como já foi referido, para um total de 456 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 19 912 618,00€ (dezanove milhões, novecentos e doze mil, seiscentos e dezoito euros), cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. Tendo em conta o tipo de proprietário, público e privado, faz-se a seguinte referência:

Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade privada (445 edifícios) = 15 628 713.50€ (quinze milhões, seiscentos e vinte oito mil e setecentos e treze euros e cinquenta cêntimos)

Valor estimado para a reabilitação de edifícios de propriedade pública (11 edifícios) = 4 283 904.50€ (quatro milhões, duzentos e oitenta e três mil, novecentos e quatro euros e cinquenta cêntimos)

Identificação dos edifícios propriedade pública (Planta 4.05 – Tipo de proprietário (Publico), situação do imóveis e estado de conservação):

Cód. SIG	EDIFICIOS PROPIEDAD PÚBLICA	Custos de Intervenção
1403_135_16	Esplanada das Laranjeiras	0,00 €
1403_24_13	Estaleiro Municipal	69 206,50 €
1403_24_601		
1403_24_602		
1403_154_54	Antigos escritórios do Instituto da Vinha e do Vinho	344 855,00 €
1403_95_3	Ministério da Educação e Ciência	688 100,00 €
1403_95_4	Ministério da Saúde – Agrupamento de Centros de Saúde da Lezíria do Tejo	351 300,00 €
1403_161_2	Edifício da Casa do Povo de Almeirim	332 934,00 €
1403_154_12	Instituto da Vinha e do Vinho	2 280 000,00 €
1403_154_12a		153 732,00 €
1403_154_12b		63 777,00 €
Total		4 283 904,50 €

Tabela 15 - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo)

3.3.4 Acções estruturantes de Reabilitação Urbana

Como acções estruturantes da operação de reabilitação urbana para a ARU02 de Almeirim, o Município apresenta cinco projectos. Com estes projectos o Município pretende reforçar as suas opções estratégicas, impulsionando e contribuindo para a revitalização da ARU02 de Almeirim. Os projectos visam sobretudo a reabilitação, conservação e requalificação de edifícios, tornando-os mais aptos e funcionais, permitindo inclusive a instalação de novas iniciativas empresariais e a centralização de serviços de apoio à população no interior da ARU.

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU 02 de Almeirim, o Município de Almeirim, apresenta as seguintes acções estruturantes de Reabilitação Urbana:

DESCRIÇÃO:	REQUALIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO DA BANDA MARCIAL DE ALMEIRIM
PROPRIETÁRIO/OS:	Banda Marcial de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua de Coruche nº.1, Almeirim Código de Propriedade: 1403_A02_Q01_60 Código de Edifício: 1403_161_3
ÁREA DO LOTE:	490 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	980 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	490m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	343.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Banda Marcial de Almeirim, mediante protocolo com a Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do Programa de Reabilitação urbana da ARU2 de Almeirim
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	O edifício em causa foi parcialmente adquirido pela Banda Marcial de Almeirim para instalação da sua sede. Trata-se de um imóvel localizado numa das mais importantes artérias da cidade do ponto de vista de passagem do tráfego de atravessamento e visitantes que acedem à zona dos

	<p>restaurantes e Praça de Touros. O imóvel apresenta-se em mediano estado de conservação carecendo de obras, de modo a manter a sua operacionalidade nas funções que actualmente desempenha.</p> <p>O piso térreo é propriedade de um particular e apresenta-se actualmente desocupado. A celebração de um protocolo com o Município abriria portas à possibilidade de realização de obras de renovação e revitalização funcional do edifício no contexto de todo o quarteirão.</p>
<p>LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO</p>	

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

<p>DESCRIÇÃO:</p>	<p>CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO DA CASA DO POVO DE ALMEIRIM</p>
<p>PROPRIETÁRIO/OS:</p>	<p>Casa do Povo de Almeirim</p>
<p>LOCALIZAÇÃO:</p>	<p>Largo dos Charcos – Almeirim Código de Propriedade: 1403_A02_Q01_62 Código de Edifício: 1403_161_2</p>
<p>ÁREA DO LOTE:</p>	<p>500m²</p>
<p>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</p>	<p>1000m²</p>

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	500m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	150.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Casa do Povo de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do Programa de Reabilitação urbana da ARU2 de Almeirim
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O edifício em causa alberga as instalações da Casa do Povo de Almeirim e uma dependência da Segurança Social.</p> <p>Trata-se de um edifício da década de 50 do século passado, de boa construção mas que carece de obras de reabilitação.</p> <p>Pretende-se a manutenção funcional do mesmo e que as obras a realizar contribuam para garantir a sua longevidade, e manutenção com melhor qualidade dos serviços actualmente prestados à população pela instituições que alberga.</p>
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	

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

DESCRIÇÃO:	RENOVAÇÃO E MODERNIZAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA ESCOLA BÁSICA EB1 DE ALMEIRIM
PROPRIETÁRIO/OS:	Ministério da Educação e Ciência Câmara Municipal de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua Canto do Jardim - Almeirim Código de Propriedade: 1403_A02_Q06_01 Código de Edifício: 1403_95_3
ÁREA DO LOTE:	5.743m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	1.783m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	1.131,40m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	627.900,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do Programa de Reabilitação urbana da ARU2 de Almeirim
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	O presente edifício foi construído na década de 70 do século passado no sentido de dar resposta às necessidade de crescimento demográfico da população de Almeirim face ao encerramento do funcionamento das antigas escolas que funcionavam na antiga Igreja do Divino Espírito Santo e da sobre lotação das Escolas do Centenário. Considerando a utilização de materiais e infra-estruturas com mais de 40 anos, esta escola que ainda constituiu um importante polo concelhio do 1º ciclo escolar, necessita de avultadas obras de renovação e modernização ao nível das coberturas, infra-estruturas eléctricas e eficiência energética.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



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

DESCRIÇÃO:	CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO - CENTRALIZAÇÃO DE SERVIÇOS DE SOLIDARIEDADE E APOIO SOCIAL NO ESTALEIRO DA CÂMARA MUNICIPAL
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara municipal de Almeirim
LOCALIZAÇÃO:	Rua Bernardo Gonçalves nº.71 – Almeirim Código de Propriedade: 1403_A02_Q05_12 Código de Edifício: 1403_24_604 / 1403_24_12 / 1403_24_601
ÁREA DO LOTE:	715 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	1500m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	500m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	1.275.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do Programa de Reabilitação urbana da ARU2 de Almeirim
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A propriedade em questão insere-se na malha urbana da

cidade de Almeirim na convergência dois arruamentos importantes no contexto da distribuição do transito e acesso local. A Rua Bernardo Gonçalves assume características de 1ª circular da ARU 2.

Nos imóveis existentes no local funcionam actualmente as oficinas auto e de electricidade da Câmara Municipal tendo em tempos o edifício sido utilizado como matadouro municipal.

O Município de Almeirim tem como objectivo para o local construir um novo imóvel com vista a centralizar um conjunto de instituições de solidariedade e apoio social actualmente dispersas por edifícios dispersos por várias zonas na cidade.

**LEVANTAMENTO
FOTOGRAFICO**



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

DESCRIÇÃO:	RECONVERSÃO DAS INSTALAÇÕES DO I.V.V PARA INSTALAÇÃO DE UMA LOJA DO CIDADÃO E CENTRO DE EMPRESAS
PROPRIETÁRIO/OS:	Instituto da Vinha e do Vinho I.P.
LOCALIZAÇÃO:	Rua de Coruche – Almeirim Código de Propriedade: 1403_A02_Q01_63 Código de Edifício: 1403_154_12
ÁREA DO LOTE:	4160m2

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	3250m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	3135m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL ¹ :	3.688.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Câmara Municipal de Almeirim, se adquirir o imóvel ou mediante protocolo a celebrar com o I.V.V
CALENDARIZAÇÃO:	A executar durante a vigência do Programa de Reabilitação urbana da ARU2 de Almeirim
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>As antigas instalações do Instituto da Vinha e do Vinho de Almeirim situa-se numa das mais importantes artérias da cidade do ponto de vista de passagem do tráfego de atravessamento e visitantes que acedem à “sala” da cidade, ou seja a zona dos Restaurantes. Trata-se de uma grande área de construção maioritariamente composta por adega com depósitos aéreos e subterrâneos e a antiga sala de destilação onde se encontrava instalado o alambique utilizado na fabricação de aguardente. O imóvel apresenta-se em avançado estado de degradação e dotado ao abandono. Na parte posterior do terreno implanta-se um pequeno edifício de 2 pisos, antigo apoio administrativo e instalações de pessoal, e também este se apresenta vandalizado.</p> <p>É intenção do Município de Almeirim, caso chegue a acordo com o I.V.V., a reconversão do imóvel numa futura Loja do Cidadão e Centro de Empresas vocacionadas para a actividade agrícola, tentando assim tirar partido de uma eventual economia de escala em termos de comercialização de produtos e aquisição de serviços quer no mercado interno quer na exportação da produção.</p>

LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO



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

3.3.5 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática

Estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU02 de Almeirim. O Município não dispõe de uma data definida para a execução dos projectos, enquadrando a sua execução no âmbito temporal de vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

2015/2030

Reabilitação generalizada do edificado

2015/2030

Requalificação do Edifício da Banda Marcial de Almeirim

2015/2030

Conservação e manutenção do Edifício da Casa do Povo

2015/2030

Renovação e modernização da Escola Básica EB1 de Almeirim

2015/2030

Construção de edifício para centralização de serviços de solidariedade e apoio social no Estaleiro da Câmara Municipal

2015/2030

Reconversão das instalações do I.V.V para instalação de uma Loja do Cidadão e de um Centro de Empresas

3.3.6 Elegibilidade das Intenções de Projectos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana - de Iniciativa Pública e Privada

A. Projectos Elegíveis para subsídios

Características e requisitos:

- Risco elevado;
- Reduzida viabilidade financeira;
- Projectos que promovam o desenvolvimento social económico;
- Falta de interesse do mercado.

Projectos elegíveis:

- Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras;
- Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento no interior da ARU.

B. Projectos Elegíveis JESSICA

Características e requisitos:

- O financiamento reveste a forma de empréstimo;
- Projectos terão que ser executados no prazo máximo de dois anos, excepto em casos devidamente justificados;
- Projectos económica e financeiramente sustentáveis;

Projectos elegíveis:

- Criação ou requalificação de empreendimentos turísticos ou actividades turísticas, culturais ou de lazer;
- Projectos empresariais que potenciem a actualização e fruição dos espaços públicos e do património cultural;

Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;

Modernização e requalificação de empreendimentos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer nas áreas da eficiência energética, das energias renováveis, das tecnologias e sistemas de informação, incluindo banda larga e infraestruturas sem-fios;

Criação ou reabilitação de áreas pedonais e condicionamento da circulação e da melhoria do estacionamento automóvel;

C. Projectos viáveis no mercado

Características e requisitos:

Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;

Retornos dos projectos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores.

Projectos elegíveis:

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar para arrendamento;

Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de arrendamento.

3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

A Área de Reabilitação Urbana 02 de Almeirim terá um modelo de gestão misto:

- a. por iniciativa pública – Município de Almeirim;
- b. por iniciativa de particulares.

O investimento de iniciativa municipal será financiado com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se, tanto quanto possível, a colaboração dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

3.5.1 Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis objecto de acções de reabilitação iniciadas após **1 de Janeiro de 2008** e que se encontrem concluídas até **31 de Dezembro de 2020**. [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam **prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas** nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em '**áreas de reabilitação urbana**'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

IVA (Imposto Valor Acrescentado)

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
- Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

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 em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

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:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
 - Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- [ponto 6, art.º 71 EBF]

Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Colectivas) 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 activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

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 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades

isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- 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;
- As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento 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 actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Acção de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção

BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação;
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação;
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra);
IRS	Os proprietários de imóveis podem deduzir à colecta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com a reabilitação;
IRS	Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
	Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objecto de reabilitação;
Fundos de Investimento Imobiliário	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento;
	Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento.

Tabela 16 – Tabela Síntese

3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

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

Terrenos Vazios - Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado actual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Considerando os **níveis de conservação** acima referidos, expõe-se a tabela abaixo:

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




Tabela 17 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

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

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

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

3.5.3 Majoração para Prédios Urbanos Degradados

No âmbito desta operação de reabilitação urbana estão previstas **majorações para prédios urbanos degradados**, conforme legislação aplicável:

Prevê-se a majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, localizados na área de reabilitação urbana, 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.

3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Fazem parte do programa de investimento público do Município de Almeirim na ARU02 de Almeirim, os seguintes projectos:

PROJECTOS	PROMOTOR	FONTES DE FINANCIAMENTO	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL
Requalificação do Edifício Banda Marcial de Almeirim	Protocolo entre a Câmara Municipal de Almeirim e a Banda Marcial de Almeirim	Orçamento Próprio	343.000,00 €
Conservação e manutenção do edifício da Casa do Povo de Almeirim	Casa do Povo de Almeirim	Orçamento Próprio	150.000,00 €
Modernização das instalações da Escola Básica EB1 de Almeirim	Câmara Municipal de Almeirim	Orçamento Próprio	627.900,00 €
Construção de edifício – centralização de serviços de solidariedade e apoio social	Câmara Municipal de Almeirim	Orçamento Próprio	1.275.000,00 €
Reconversão de edifício para instalação de uma loja de cidadão e de um centro de empresas	Câmara Municipal de Almeirim	Orçamento Próprio	3.688.000,00 €
Total do investimento público:			6.083.900,00 €

Tabela 18 - Investimento Público Estruturante do PERU de Almeirim

3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O programa de financiamento aponta para um investimento privado de 19 912 618,00€ (dezanove milhões, novecentos e doze mil, seiscentos e dezoito euros), para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respectivos proprietários. O programa de investimento público aponta para um investimento de 6.083.900,00 € (seis milhões e oitenta e três mil e novecentos euros).

Constata-se que o investimento de natureza privada (por parte de proprietários ou promotores imobiliários) é uma fatia bastante relevante do investimento total da operação de

reabilitação urbana para a ARU02. O financiamento da operação decorre sobretudo de estímulos e incentivos à reabilitação e ao investimento de natureza privada ou individual.

Ao indicar possíveis fontes de financiamento existe sempre um grau de incerteza, que decorre da oportunidade e probabilidade de obter apoios nos casos em que estão em causa candidaturas a sistemas de apoio públicos, nacionais ou comunitários. No caso de não ser possível mobilizar tais apoios, competirá às entidades envolvidas garantir o financiamento, seja com recurso a crédito bancário ou a fundos de desenvolvimento urbano, seja com recursos dos seus próprios orçamentos.

3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU

O Município de Almeirim procura orientar a sustentabilidade da ORU através da aplicação de um sistema baseado em três níveis de financiamento: Privado, Parcerias público privadas, Instrumentos de financiamento publico:

Acção privada:

Acção de reabilitação individual, coordenada pela entidade gestora através do PERU;
Acção de reabilitação colectiva, através de criação de associações de proprietários, orientadas pela entidade gestora.

Acção mista:

Através da expropriação por parte da Câmara Municipal de imóveis/terrenos negociando com um promotor a sua construção/recuperação ou colocando-os no mercado. A liquidez gerada poderia subsidiar proprietários carenciados para a reabilitação dos seus imóveis;

Através da criação de parcerias público/privadas efectuadas através de concessão pública, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana.

Acção pública:

Alteração das taxas urbanísticas (agravar taxas para a construção nova e aplicar o valor daí proveniente na reabilitação);

Catalisação de apoios públicos para candidatura a possíveis fundos comunitários.

3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro

Novo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 (QEC) ⁸

O Quadro Estratégico Comum será o sucessor do actual Quadro de Referência Estratégica Nacional (QREN) e enquadrará os apoios estruturais da União Europeia entre 2014 e 2020, tendo como prioridades o sector privado e o emprego.

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

- Estímulo à produção de bens e serviços transaccionáveis, internacionalização da economia e à qualificação do perfil de especialização da economia portuguesa;
- Reforço do investimento na educação, incluindo formação avançada, e de medidas e iniciativas dirigidas à empregabilidade;
- Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e de combate à exclusão social;
- Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;
- Apoio ao programa da reforma do Estado, assegurando que os fundos possam contribuir para a racionalização, modernização e capacitação institucional da Administração Pública e para a reorganização dos modelos de provisão de bens e serviços públicos.

Fundo JESSICA ⁹

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, do Banco Europeu de Investimentos e do *Council of Europe development Bank*, que tem como objectivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para a regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

O JESSICA *Holding Fund* Portugal, trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira, o fundo de participações, dotado de 130 milhões de euros: 100 milhões de euros do Fundo de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção Geral do Tesouro e Finanças.

⁸ - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

⁹ - Fonte: <http://www.fundojessicaportugal.org/>

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página electrónica do município.

3.9 ENTIDADE GESTORA

O MUNICIPIO DE ALMEIRIM assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Almeirim do Intendente, fazendo uso de todas as competências ao 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 acções 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.

4 | NOTA FINAL

Os objectivos globais com a delimitação da Área de Reabilitação de Almeirim, realizada em instrumento próprio, através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, são os decorrentes do regime jurídico, dos quais se destacam a realização de uma intervenção integrada na zona consolidada, que apresenta algumas insuficiências, degradação dos edifícios, das infraestruturas e espaços exteriores públicos, no sentido de criar condições ao desenvolvimento socioeconómico e urbanístico que possibilitem atingir níveis de qualidade superiores aos existentes.

Ao nível da reabilitação urbana, importa sobretudo apoiar a intervenção dos privados na reabilitação dos seus edifícios e efectuar algumas intervenções ao nível dos equipamentos de utilização colectiva e do espaço público, dando coesão e uma melhoria das condições de qualidade de vida dos residentes.

Efectivamente a presente delimitação e a conseqüente execução da operação de reabilitação urbana, pretendem realçar a importância da continuidade das intervenções já concretizadas na cidade de Almeirim, através da realização de novos investimentos que promovam a sua complementaridade e potenciem os seus efeitos, e ao mesmo tempo minimizem e ultrapassem os problemas existentes.

5 | CONCEITOS

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, 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; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contractos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorrerem há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em

qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**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 fracções 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; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**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 colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

6 | INDICES

6.1 INDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável.....	25
Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento.....	26
Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante	26
Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância	26
Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura.....	30
Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura	30
Figura 7 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores	30
Figura 8 - Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia.....	31
Figura 9 - Praça Lourenço de Carvalho.....	40
Figura 10 – Jardim dos Charcos.....	41
Figura 11 - Rua Dionísio Saraiva	43
Figura 12 - Praça Lourenço de Carvalho – Parque Infantil.....	43
Figura 13 - Estacionamento no Largo João Carlos Pereira da Silva.....	45
Figura 14 - Estacionamento na Travessa Canto do Jardim	45
Figura 15 - Rua do Pombal	45
Figura 16 - Travessa das Milheiras.....	47
Figura 17 - Travessa do Pombal.....	47
Figura 18 - Rua das Vendas Novas.....	47
Figura 19 - Pavimento em mau estado de conservação.....	48
Figura 20 - Asfalto destruído devido à acção das raízes de árvores circundantes	48
Figura 21 - Pedras soltas nos passeios e caldeira destruída.....	48
Figura 22 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem – Rua dos Aliados.....	49
Figura 23 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem - Rua Dionísio Saraiva...	49
Figura 24 - Estacionamento efectuado ao longo da faixa de rodagem - Rua Dr. Maldonado....	49
Figura 25 - Rua do Pombal - rua de perfil transversal estreito, com passeios reduzidos.....	50
Figura 26 - Rua das Milheiras – passeios estreitos.....	50
Figura 27 - Rua das Milheiras – passeios reduzidos e sem condições para a circulação de pessoas.....	50

6.2 INDICE DE PLANTAS

Planta 1 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Almeirim.....	5
Planta 2 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almeirim ARU 02	6
Planta 3 - Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da cidade de Almeirim [ARU 01 e ARU 02]	13
Planta 4 - Extracto da Planta 1.14 – Tipo de proprietário	19
Planta 5 - Extracto da Planta 1.07 – Datas aproximadas de construção.....	21
Planta 6 – Extracto da Planta 1.08 - Número de Pisos Acima do Solo	22
Planta 7 - Extracto da Planta 1.06 – Sistema Construtivo	23
Planta 8 - Extracto da Planta 1.05 – Classificação Patrimonial	25
Planta 9 - Extracto da Planta 1.04 – Estado de Conservação - Edifícios.....	28
Planta 10 – Extracto da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes	32
Planta 11 - Extracto da Planta 1.13 – Vazios Urbanos	33
Planta 12 - Extracto da Planta 1.10 – Usos (edifícios).....	35
Planta 13 - Extracto da Planta 1.09 – Situação dos imóveis	37
Planta 14 - Extracto da Planta 1.11 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios	38
Planta 15 – Extracto da Planta 2.04 – Estado de Conservação	46
Planta 16 – Extracto da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação	52
Planta 17 - Extracto da Planta 4.02 – Planta de situação dos imoveis desocupados e seu estado de conservação	53
Planta 18 - Extracto da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação	55
Planta 19 – Extracto da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção	66

6.3 INDICE DE TABELAS

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011.....	9
Tabela 2 - Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes.....	10
Tabela 3 - População economicamente activa e População Residente e Desempregada.....	11
Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade	11
Tabela 5 – Identificação de Proprietários	18
Tabela 6 – Identificação das propriedades sem construção.....	34
Tabela 7 – Quadro de Áreas Totais da ARU02	34
Tabela 8 – Usos das unidades arrendadas	39
Tabela 9 – Estado de conservação de edifícios desocupados.....	53
Tabela 10 – Usos das unidades desocupadas	54
Tabela 11 – Estado de conservação das unidades arrendadas.....	55
Tabela 12 – Reabilitação integrada como revitalização da ARU02 de Almeirim	59
Tabela 13 – Custos de intervenção	67
Tabela 14 – Custos de Intervenção no edificado	67
Tabela 15 - Identificação dos edifícios propriedade pública e possíveis custos de intervenção no âmbito de uma acção de reabilitação (custos relativos à resolução de patologias identificadas no âmbito do levantamento de campo)	68
Tabela 16 – Tabela Síntese.....	84
Tabela 17 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação	85
Tabela 18 - Investimento Público Estruturante do PERU de Almeirim	87

6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Tipo de proprietário.....	19
Gráfico 2 – Datas aproximadas de construção.....	21
Gráfico 3 – Número de Pisos Acima do Solo	22
Gráfico 4 - Sistema Construtivo.....	23
Gráfico 5 - Classificação Patrimonial	25
Gráfico 6 - Estado de Conservação - Unidades	28
Gráfico 7 – Intervenções urgentes	32
Gráfico 8 - Condição do terreno.....	33
Gráfico 9 - Tipos de usos - Unidades	35
Gráfico 10 - Situação das Unidades.....	37
Gráfico 11 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades.....	38
Gráfico 12 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos.....	46
Gráfico 13 – Níveis de Intervenção	66

7 | ANEXOS

PEÇAS ESCRITAS

Fichas de caracterização das Propriedades, Edifícios e Unidades da ARU02

PEÇAS DESENHADAS

Cartografia de Apoio:
Edificado
Espaço Público
Alçado da Rua Dionísio Saraiva
Análise Diagnóstico
Proposta

LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS