



## ARU DE ALPIARÇA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA 2013/2028

FEVEREIRO 2013

Coordenação do Projeto:



UNIÃO EUROPEIA

Fundo Europeu  
de Desenvolvimento Regional



## ÍNDICE

<b>1. ENQUADRAMENTO GERAL</b>	<b>04</b>
1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana	04
1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)	05
<b>2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE</b>	<b>07</b>
<b>3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?</b>	<b>12</b>
3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção	13
3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira	18
<b>4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO</b>	<b>26</b>
<b>5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO</b>	<b>29</b>
5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados	29
5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados	29
5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	35
5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico	36
<b>6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO</b>	<b>40</b>
<b>7. ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>43</b>
7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis	43
7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)	45
<b>8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO</b>	<b>48</b>
<b>9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL</b>	<b>49</b>
9.1. População Residente	50
9.2. Edificado	55
<b>10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO</b>	<b>76</b>
10.1. Níveis de Intervenção – EDIFICADO	80
10.2. ESPAÇO PÚBLICO	84
<b>11. CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO</b>	<b>91</b>
<b>12. CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO CONJUNTO URBANO</b>	<b>100</b>
12.1. Princípios Técnicos de Intervenção	102
12.2. Reabilitação Integrada	104
12.3. Reabilitação Sustentada	105
<b>13. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE ALPIARÇA</b>	<b>108</b>
13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Alpiarça e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	108
<b>14. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA</b>	<b>111</b>
14.1. Reabilitação da zona antiga de Alpiarça	113
14.2. Renovação da zona antiga de Alpiarça	116
14.3. Requalificação da zona antiga de Alpiarça	117
14.4. Revitalização Urbana da zona antiga de Alpiarça	118
<b>15. PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO</b>	<b>125</b>
15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	128
15.2. PORQUÊ A NECESSIDADE DE CRIAR UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A PREÇOS REGULADOS COMO ESTRATÉGIA TRANSVERSAL A TODOS OS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A LT-SRU, E.M.?	132
<b>16. ADAPTAÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA CÂMARA MUNICIPAL A APARTAMENTOS PARA ARRENDAMENTO A CUSTOS REGULADOS</b>	<b>142</b>
<b>17. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO MATADOURO</b>	<b>145</b>
<b>18. REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL</b>	<b>148</b>
<b>19. ILHAS DE RESÍDUOS SÓLIDOS</b>	<b>151</b>
<b>20. REABILITAÇÃO DA ESCOLA VISCONDE BARROSO PARA FINS TURÍSTICOS</b>	<b>154</b>
<b>21. RECUPERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO JARDIM MUNICIPAL</b>	<b>157</b>
<b>22. REVITALIZAÇÃO DO LARGO JUNTO À IGREJA MATRIZ</b>	<b>160</b>
<b>23. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO</b>	<b>163</b>
<b>24. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO</b>	<b>170</b>
<b>25. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO</b>	<b>171</b>
<b>26. CUSTOS QUANTO À DISPONIBILIZAÇÃO EM ARRENDAMENTO URBANO A CUSTOS REGULADOS DE IMÓVEIS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO</b>	<b>176</b>
<b>27. CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO</b>	<b>177</b>
<b>28. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>179</b>
28.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS	179
28.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA	180
28.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO	180
28.4. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DO BEI	181
<b>29. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>184</b>
<b>30. FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>186</b>
<b>31. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>191</b>
31.1. A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	191
<b>32. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL</b>	<b>208</b>
32.1. QUANTO AO PDM DE ALPIARÇA	208
32.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS	210
<b>33. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE ALPIARÇA</b>	<b>215</b>
<b>34. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE ALPIARÇA</b>	<b>219</b>
34.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU	221
34.2. Penalizações para prédios degradados	224
<b>37. ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>	<b>226</b>
<b>ANEXO 1 - LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA</b>	<b>228</b>
<b>ANEXO 2 - OPÇÕES ESTRUTURANTES</b>	<b>229</b>
<b>ANEXO 3 - CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE ALPIARÇA E A LT – SRU, E.M.</b>	<b>230</b>
<b>ANEXO 4 - PLANTA GERAL DE LOCALIZAÇÃO DA ARU</b>	<b>231</b>
<b>ANEXO 5 - LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS</b>	<b>232</b>
<b>ANEXO 6 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALPIARÇA</b>	<b>233</b>
<b>ANEXO 7 - LISTA DE DESENHOS</b>	<b>234</b>

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



## ARU DA ALPIARÇA | ENQUADRAMENTO



## **1. ENQUADRAMENTO GERAL**

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

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

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

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

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

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

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

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

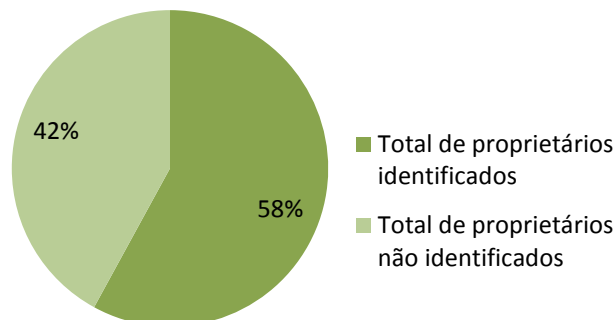
É no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolve a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALPIARÇA**, que agora se apresenta.

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

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

Através do levantamento foram contabilizados de **207 edifícios** (estes 207 edifícios correspondem a edifícios principais, aos quais em muitos casos estão associadas construções independentes, consideradas frações) e um total de **446 frações**.

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:



**Gráfico 1:** Identificação dos proprietários de imóveis

Na ARU foram identificados 142 proprietários (57,96%) cuja informação se anexa no quadro infra para facilitar a leitura.

EDIFICADO				
		Quant.	Nº	%
S/artigo matricial	134	Desconhecido	47	27,76%
		Proprietário identificado	87	35,51%
		Proprietário identificado s/ morada	28	
C/ artigo matricial	111	Desconhecido	56	22,86%
		Proprietário identificado	55	22,45%
		Proprietário identificado s/ morada	18	
TOTAL DE TITULARES por fração	245	Total de proprietários identificados	142	57,96%
		Total de proprietários não identificados	103	42,04%

**Quadro 1:** Identificação de proprietários (Edifícios e Terrenos)

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

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

A vila de **Alpiarça**, com cerca de 7 702 habitantes (Censos 2011), perdeu em 10 anos (desde os Censos 2001) 322 habitantes, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 29 de Janeiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2011	2001
	Sexo	
	HM	
N.º	N.º	
<b>Alpiarça</b>	7702	8024

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

Nota(s):

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

Inversamente à perda de residentes, houve um aumento de alojamentos que, em 2001 eram 3 672 e em 2011 são 4 056. Verifica-se então um aumento de 384 alojamentos disponíveis, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 29 de Janeiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica	Alojamentos (N.º) por Localização geográfica; Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2011	2001
	Sexo	
	HM	
N.º	N.º	
<b>Alpiarça</b>	4056	3672

Alojamentos (N.º) por Localização geográfica; Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s):

Última atualização destes dados: 30 de junho de 2011

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

Ou seja, em 10 anos, apesar da sua diminuição da população residentes, Alpiarça teve um aumento de alojamentos disponíveis, fator esse que poderá atrair futura população.

Ora, existe aqui, uma clara necessidade de se obter escala territorial e populacional, de modo a que através da cooperação intermunicipal, se consiga inverter a tendência de despovoamento a que, neste momento Alpiarça está sujeito.

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

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

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

Esta legislação contribuiu também para aproximar as expectativas da cultura urbanística de vários municípios às referências de planeamento das grandes cidades

---

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

---

nacionais, contendo algumas das primeiras indicações sobre as possibilidades de cooperação e planeamento intermunicipal “*As Câmaras municipais de dois ou mais concelhos vizinhos poderão associar-se para o efeito de procederem em comum à elaboração de planos de urbanização em zonas que compreendam terrenos pertencentes a todos eles*” (DL 24802, artº 5º).

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

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

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

Estes novos desafios de cooperação intermunicipal, constituem atualmente, um novo marco na afirmação das competências do poder local evidenciando a importância do projeto urbano no contexto da intermunicipalidade, apontando como um dos

principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática em Alpiarça e o reforço da identidade territorial.

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

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

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

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

Assim, tornou-se imperativo adotar um modelo mais sustentável e eficiente, direcionado para a satisfação das necessidades públicas dos cidadãos, associado à mais-valia da ordem jurídica o possibilitar, que nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, potencia a criação de Entidades gestoras das Operações de Reabilitação Urbana, capazes de recorrer a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...o ponto seguinte dá a resposta...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **ARU ALPIARÇA | OBJETIVOS, METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **a) Sessão Pública de Esclarecimento à População – decorreu a 14.Abril.2011**

Foi de extrema importância integrar a população residente em Alpiarça neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com uma sessão pública de esclarecimento a 14.Abril.2011 no Auditório da Câmara Municipal de Alpiarça, onde se apresentaram os objetivos que fundamentaram a criação da área de reabilitação urbana e qual o propósito da elaboração de um Programa Estratégico para a mesma. Nas sessões de esclarecimento, a população foi informada acerca dos trabalhos que se iriam realizar em campo, quais os objetivos a atingir e quais os benefícios que poderão obter no âmbito da reabilitação dos seus imóveis.

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

#### **a) Realização de Levantamentos aos Edifícios – decorreram de 18.Abril.2011 a 14.Março.2012**

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 11 meses, baseou-se no levantamento tipo-morfológico da área de intervenção, cujo objetivo foi reunir um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, que serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das atividades previstas no presente Programa.

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

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

**O levantamento de campo foi iniciado a 18 de Abril de 2011 com uma equipa de técnicos (pertencentes à LT-SRU e à Câmara Municipal de Alpiarça) e finalizado a 14 de Março de 2012.** Durante os onze meses de levantamento de campo iniciou-se a respetiva preparação de plantas de apoio e respetivo trabalho de gabinete de verificação e validação das fichas.

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

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

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

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

características do edifício e o posterior tratamento estatístico dos resultados, etc.

- **Estado de Conservação** – Nesta secção avaliam-se as anomalias parcialmente em função do estado de conservação da estrutura, cobertura, fachadas, vãos e interior e atribui-se um estado de conservação geral ao edifício no seu conjunto.

- **Utilização/Ocupação** – São sinalizados o número de frações existentes e tipificados os usos de cada fração.

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

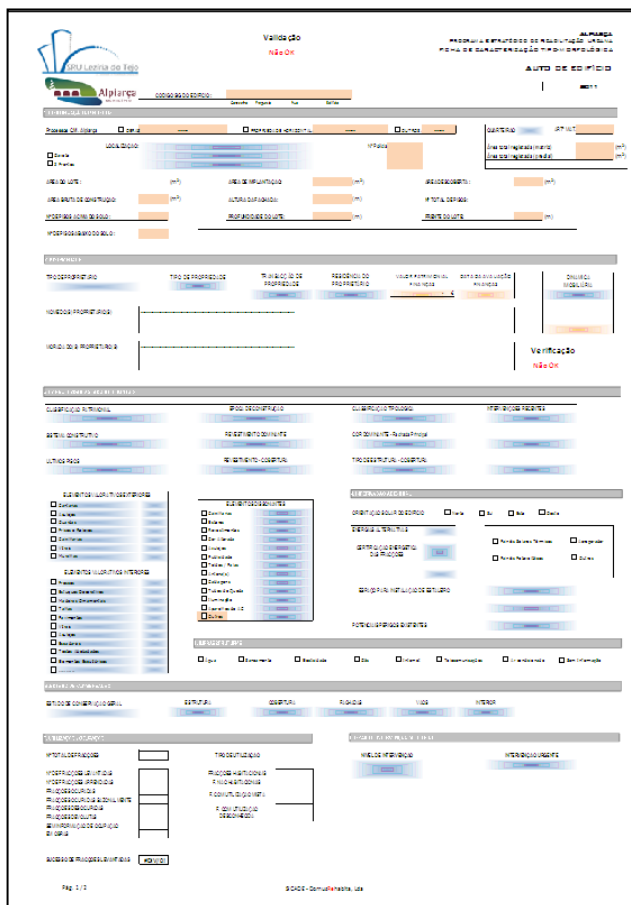
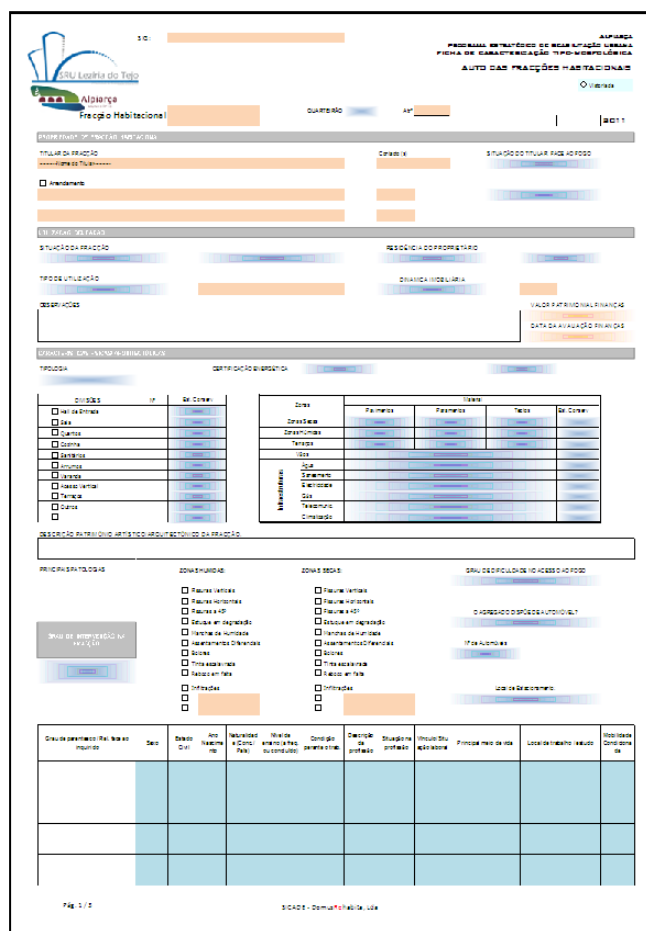


Figura 1. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (EDIFÍCIO)

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

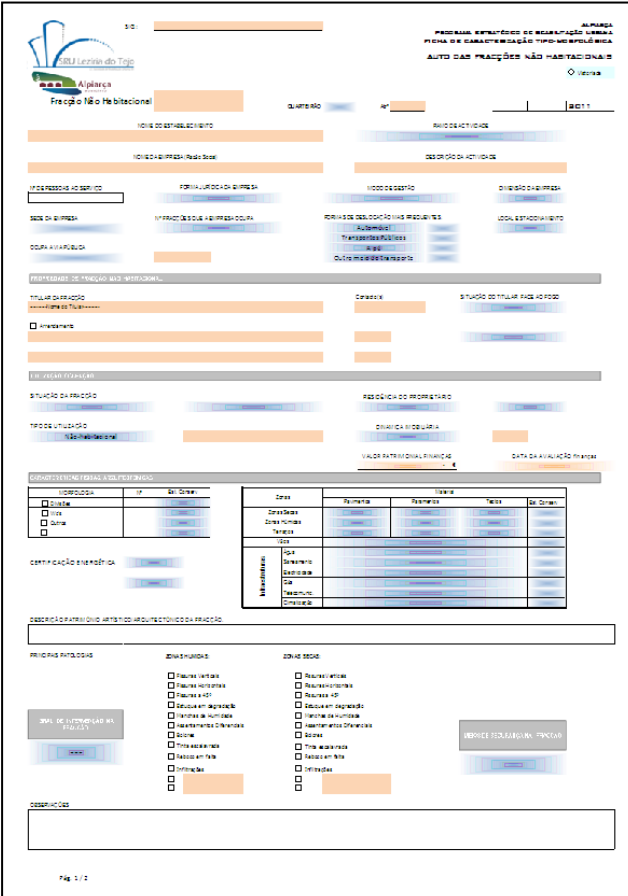


The form is a detailed data entry sheet for housing units. It includes sections for:

- General Information:** Address, municipality, and project details.
- Ownership and Identification:** Fields for owner name, address, and unit identification.
- Usage and Characteristics:** Sections for unit type, usage, and specific characteristics.
- Pathologies and Interventions:** Checkboxes for various building issues and their intervention levels.
- Social Survey:** A section for gathering data on the residents of the unit.
- Tables:** Several tables for structured data entry, including one for social zones and another for unit status.

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

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



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

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

A Caracterização do edificado da ARU em estudo partiu de uma análise a um universo de **207 edifícios** (cada qual correspondente a fichas de caracterização identificadas por **CÓDIGOS SIG**), que se reproduzem num total de **446 frações** das quais **217** são frações habitacionais e **229** são

**frações não habitacionais** (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

QUARTEIRÕES	Nº PRÉDIOS	FRAÇÕES			FRAÇÕES VISITADAS			
		HAB	N/HAB	TOTAL	HAB	N/HAB	TOTAL	%Visita
1	16	12	9	21	1	3	5	23,81%
2	17	20	24	44	4	13	17	38,64%
3	24	37	57	94	26	30	36	38,30%
4	16	14	16	30	2	12	14	46,67%
5	33	26	36	62	9	15	24	38,71%
6	29	36	6	42	7	4	15	35,71%
7	5	2	14	16	1	6	6	37,50%
8	67	70	67	137	18	40	46	33,58%
<b>TOTAL</b>	<b>207</b>	<b>217</b>	<b>229</b>	<b>446</b>	<b>68</b>	<b>123</b>	<b>191</b>	<b>42,83%</b>

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

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

Assumindo que uma caracterização mais abrangente do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações que o constituem, verifica-se que não foram visitados cerca de 115 edifícios (283 frações) correspondente a 56% do universo levantado. Existe desta forma uma margem de erro atribuída à análise, mas que não se considera expressiva no cômputo geral, uma vez através de análise exterior, também se considera – em parte - reveladora do estado de conservação no seu interior.

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

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou Câmara Municipal de Alpiarça, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no local;
- as frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada no edifício e/ou fração

### 5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

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

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

a) uma primeira, de **Diagnóstico e Caracterização**,

e

b) uma segunda de **Estratégia/Proposta de Intervenção**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os fatores considerados na elaboração do Manual são:

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

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

## ARU ALPIARÇA | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

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



## **6.** ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

### **Evolução da malha urbana da vila de Alpiarça**

Alpiarça, antigamente conhecida por “Aldeia da Ponte de Alpiarça” situa-se na margem esquerda do Rio Tejo, em planície do Ribatejo.

Tem, aproximadamente 94 km<sup>2</sup> de superfície, e sua população atual, segundo os dados preliminares dos censos de 2011 é de 7709 habitantes, tendo-se registado um decréscimo, relativamente aos censos de 2001.

A vila de Alpiarça tem crescido, tendo como referência a Estrada Nacional 118. Ao longo deste eixo concentram-se um grande número de habitações, assim como uma parte significativa do comércio e serviços.

Numa primeira fase as casas baixas roubaram lugar á zona agrícola produtiva, mas nos últimos anos tem-se verificado um aumento do número de andares, ou seja um aumento da construção em altura.

O aumento populacional do lugar empurrou a expansão urbana para ruas paralelas e perpendiculares aos grandes eixos como a Estrada Nacional 118, continuando esta via a ser o centro mais populoso e dinâmico.

Apesar de, ainda existirem, já um pouco degradadas, algumas casas que revelam requinte e bom gosto, as quais são propriedade de figuras de relevo na história da vila, nos últimos tempos proliferaram os edifícios de construção acelerada, com pouca qualidade construtiva, que parecem ter “nascido” sem respeitar qualquer tipo de plano.

Degradadas pelo tempo e pela má qualidade dos materiais de construção, casinhas pequenas, em ruínas ocupam ainda, grandemente parte do centro mais antigo.

Pode-se então concluir que o centro da vila cresceu em redor da EN 118, onde se centra a atual Rua José Relvas, com maior intensidade de tráfego.

Nela começaram a crescer, nos finais do século XIX e primeiras décadas do século XX, as construções das chamadas “Casas Altas”, pertencentes aos proprietários mais abastados da região, que mantinham junto á residência as suas adegas e a zona rural da casa agrícola, antigos espaços de produção de vinho, aguardente de bagaço, lagares de azeite e outras dependências.

Como zona de comércio próspero tornou-se, também numa importante zona de “Convívio Social”, onde se formaram pequenos centros de encontro “os cafés”.

Com a inauguração do Mercado Municipal em 1936, o tráfego da rua aumentou. Paralelamente ao mercado estabeleceram-se pequenos comerciantes que vão enriquecendo à custo do comércio misto.

Outra zona de convívio social ligada á tradição popular, situava-se na atual Rua Dr. Queiroz Vaz Guedes, mais conhecida por Rua de Trás da Igreja.

Certamente ligada ao local de encontro da população, junto da antiga igreja, terá sido um dos primeiros centros de convívio da aldeia, pois que, para além de estar ligado ás festividades religiosas, os habitantes aí se continuaram a reunir por ocasião dos mercados diários, após a demolição da velha igreja.

Ainda outra zona de convívio foi a antiga Praça das Jornas, mais conhecida por Praça Velha, assim chamada por ser o local do antigo mercado, onde o senhor discutia o salário, ou a “jorna” dos trabalhadores, e onde se fazia a “molhadura” para selar o contrato de trabalho.

Neste lugar, hoje conhecido com o topónimo de Largo Vasco da Gama, realiza-se, seguindo a tradição uma feira semanal, todas as quartas feiras.

No século passado, denominado de “Jardim Fonte do Chorão”, foi local de convívio e ponto de encontro dos Senhores da Aldeia.

Em redor deste jardim localizavam-se as casas de algumas famílias mais abastadas da Vila. O aumento populacional de Alpiarça, deve-se, em grande parte á passagem dos ranchos para o trabalho na vindima e outras fainas agrícolas.

Muitos trabalhadores foram ficando, servindo em casa dos proprietários, construindo depois a sua casinha rural ou adquirindo um quintal que cultivavam, tirando daí o fruto do seu sustento.

O centro de Alpiarça transformou-se num lugar de abastecimento comercial como consequência da produtividade agrícola e pecuária da região.

Atravessado pela Estrada Nacional, tornou-se um lugar de paragem obrigatória para comerciantes de outras regiões.

O seu alargamento projetou-se em zonas circundantes a esta via de comunicação, divorciando-se do antigo núcleo de convívio da Praça de Jornas – O Jardim Fonte do Chorão.

Na vila há zonas com uma configuração a manter, mas existem zonas onde a reabilitação é cada vez mais urgente, sendo que em muitos casos a demolição é, mesmo, inevitável.

Atualmente o centro cívico localiza-se junto à Praça José Faustino Rodrigues Pinhão, onde se localizam alguns estabelecimentos comerciais, nomeadamente cafés com esplanadas, que têm dinamizado este espaço.

## **7. ENQUADRAMENTO LEGAL**

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

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

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

Para além do PROTOVT, é igualmente abrangido pela jurisdição do PDM de Alpiarça, em vigor desde Março de 1994 (RCM n.º 14/94, de 15 de Março com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 16748/2010 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 163 — 23 de Agosto de 2010) que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana de Alpiarça, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Conforme planta de ordenamento do território e planta de condicionantes, em anexo, a ARU em estudo está delimitada como Perímetro urbano na carta de Zonamento do PDM de Alpiarça.

A área de reabilitação urbana está classificada, segundo o Plano de Urbanização como Zona E a remodelar com planos pormenor, ZHE – zona habitacional existente a conservar ou remodelar e ZV1 – zona verde.

Relativamente à carta de ordenamento a ARU divide-se Centro Cívico tradicional e áreas sujeitas a risco de inundação (RAN e REN).

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

**a) Plano Diretor Municipal de Alpiarça**

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/94, de 15 de Março com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 16748/2010 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 163 — 23 de Agosto de 2010)

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

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

**c) Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Alpiarça**

(Regulamento 508/2011 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 164 — 26 de Agosto de 2011)

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

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

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

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
<b>I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental</b>	<b>1ª</b> Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.	<b>✓o Programa Estratégico prevê...</b> - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas poli-centricos numa perspetiva de maior coesão territorial. - A possibilidade e a estratégia de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, contemplando uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, setores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

<b>II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana</b>	<p><b>2ª</b> Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- Contribui para o aumento da atratividade residencial do concelho por via da valorização subjetiva que se obtém através da oferta de espaços privilegiados e aprazíveis de usufruto e contacto com a natureza, nomeadamente pelo carácter único transmitido por uma paisagem de rio que dificilmente se replica artificialmente, e cuja comunicação e proximidade com as zonas habitacionais e residenciais do concelho fomentam uma atratividade assente na qualidade do ambiente de habitação e vivência.</p>
	<p><b>3ª</b> Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- através da criação das bolsas de arrendamento, poderão afetar-se edifícios a uso turístico.</p>
<b>III – Diretrizes ao Nível Municipal</b>	<p><b>4ª</b> Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.</p>	<p>✓ <b>o Programa Estratégico prevê...</b></p> <p>- Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, a criação de uma <b>Bolsa de Arrendamento Urbano</b>.</p>

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

## 8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro extraído em 29 de Janeiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Forma de ocupação			
	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
N.º	N.º	N.º	N.º	
<b>Alpiarça</b>	4049	2995	373	681

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

*Nota(s):*

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

Quadro extraído em 16 de Janeiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Tipo (edifício)			
	Total	Clássico construído estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos	Clássico construído estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos	Outro tipo
N.º	N.º	N.º	N.º	
<b>Alpiarça</b>	3473	3371	78	24

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

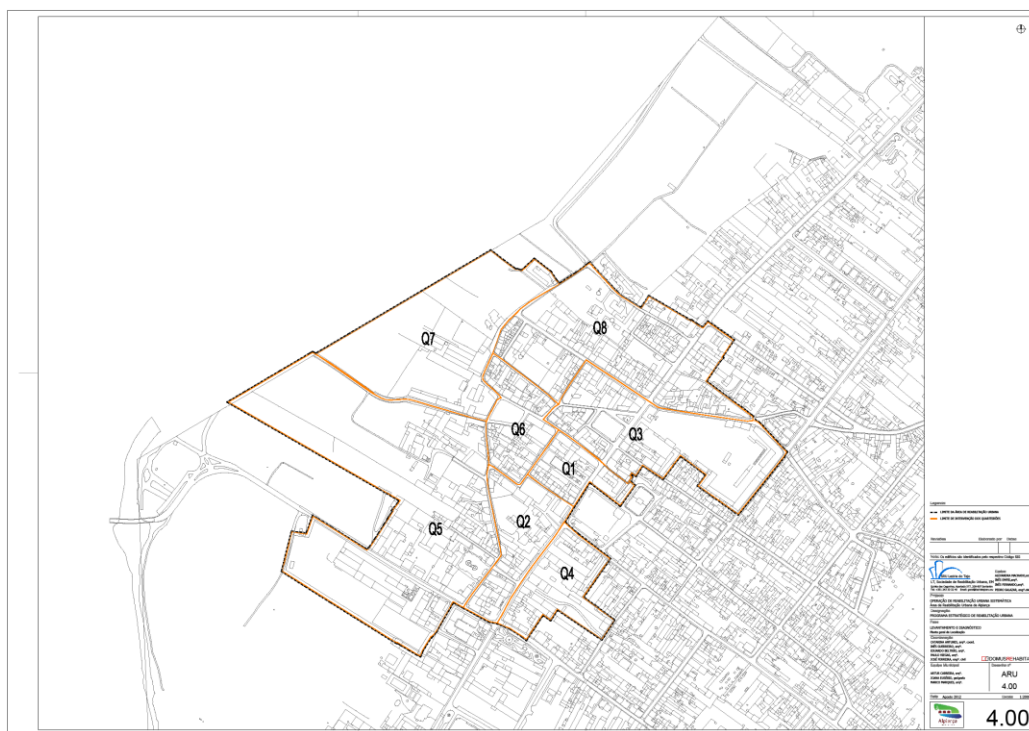
*Nota(s):*

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

## 9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, com uma área de – aproximadamente - 32,5 ha, englobando 207 edifícios, 217 frações habitacionais e 229 frações não habitacionais, com uma Área total de lotes de 253.287,10 m<sup>2</sup> e com uma Área Bruta de Construção Total de 100 142,20 m<sup>2</sup>, possuindo um índice de edificabilidade média de 0,39.

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



**Planta 1.** Planta de Localização da ARU de Alpiarça  
(cfr. Anexo 5 do presente Programa Estratégico)

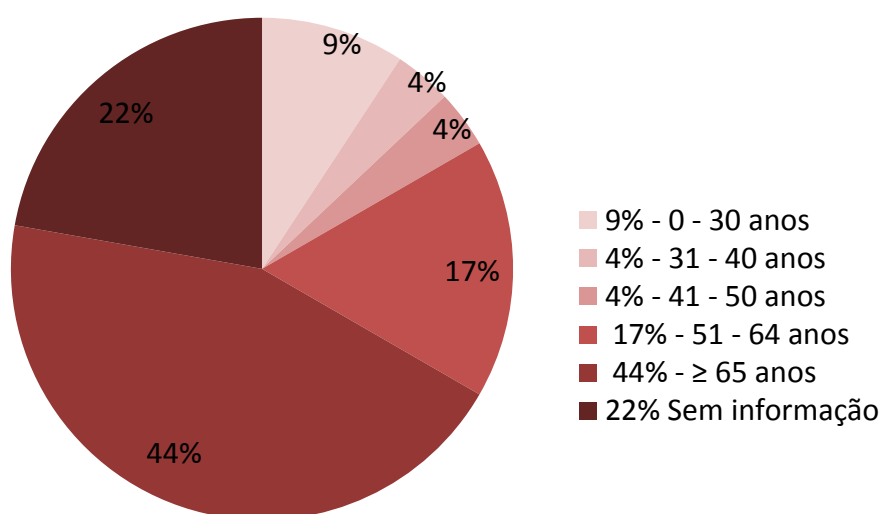
## 9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

### 9.1.1. Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à faixa etária dos **54 habitantes inquiridos** podemos verificar:

IDADE DOS INQUIRIDOS	Nº HAB
9% - 0 - 30 anos	5
4% - 31 - 40 anos	2
4% - 41 - 50 anos	2
17% - 51 - 64 anos	9
44% - ≥ 65 anos	24
22% Sem informação	12
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

**Quadro 3.** Idade dos Inquiridos



**Gráfico 2.** Faixa etária do universo inquirido (54 habitantes)

A realidade de envelhecimento populacional é bem patente neste diagrama. O gráfico apresenta uma percentagem de 61% de habitantes com idade superior a 50 anos. Quanto às restantes três faixas etárias consideradas a realidade é uniforme e apresenta percentagens idênticas, perfazendo um total de 17%.

## 9.1.2. Nível de Escolaridade

Do universo inquirido (54 habitantes) conclui-se que a maioria da população tem um nível de escolaridade abaixo do exigido atualmente, possuindo apenas o 1º ciclo do ensino básico, onde se adicionou também os que sabem ler e escrever sem terem frequentado a escola.

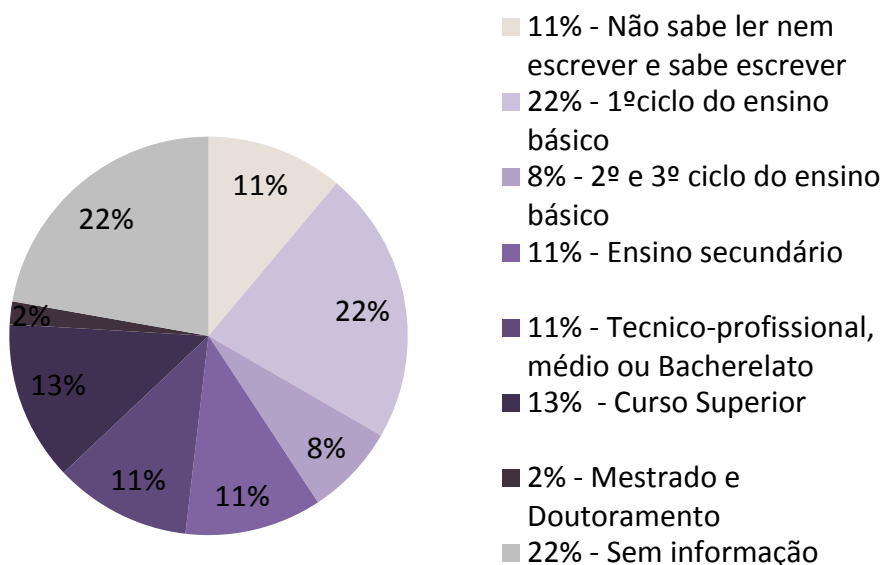
NÍVEL DE ESCOLARIDADE DOS INQUIRIDOS	Nº HAB
11% - Não sabe ler nem escrever e sabe escrever	6
22% - 1º ciclo do ensino básico	12
8% - 2º e 3º ciclo do ensino básico	4
11% - Ensino secundário	6
11% - Técnico-profissional, médio ou Bacharelato	6
13% - Curso Superior	7
2% - Mestrado e Doutoramento	1
22% - Sem informação	12
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

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

No entanto, o número de pessoas vai diminuindo à medida que o nível de escolaridade aumenta, como é o caso dos que têm o ensino secundário obrigatório, que corresponde a 11% da população residente aferida.

Verifica-se, todavia, um número significativo de pessoas com cursos superiores, correspondendo a 13%. É, no entanto, interessante notar que apenas 2 pessoas possuem mestrado e nenhuma possui doutoramento.

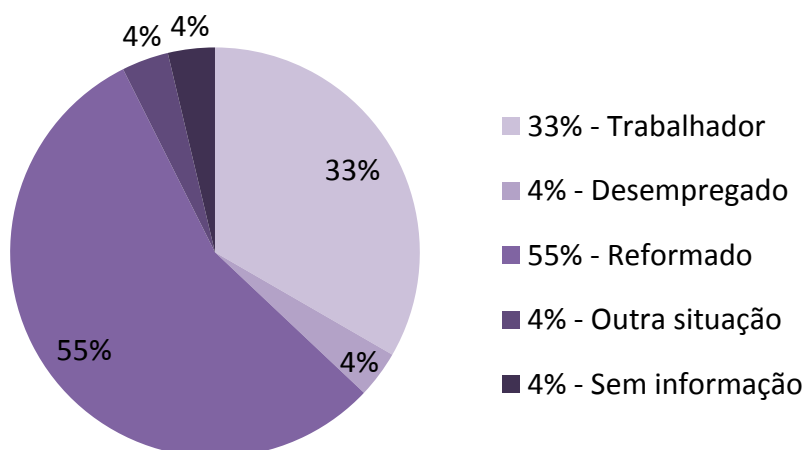
É também importante de salientar que existe um grupo considerável de pessoas que não sabem ler nem escrever, correspondendo a cerca de 11% (6 habitantes).



**Gráfico 3.** Nível de escolaridade do universo inquirido (54 habitantes)

Podemos concluir que quase metade da população inquirida (41%) não possui escolaridade obrigatória e que há uma taxa reduzida de habitantes com nível de escolaridade superior (15%), o que é justificado, em parte pelo facto da população residente (e inquirida) ser, maioritariamente idosa, de idade bastante avançada.

### 9.1.3. Condição perante o trabalho



**Gráfico 4.** Condição perante o trabalho do universo inquirido (54 habitantes)

CONDIÇÃO PERANTE O TRABALHO	Nº HAB
33% - Trabalhador	18
4% - Desempregado	2
55% - Reformado	30
4% - Outra situação	2
4% - Sem informação	2
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

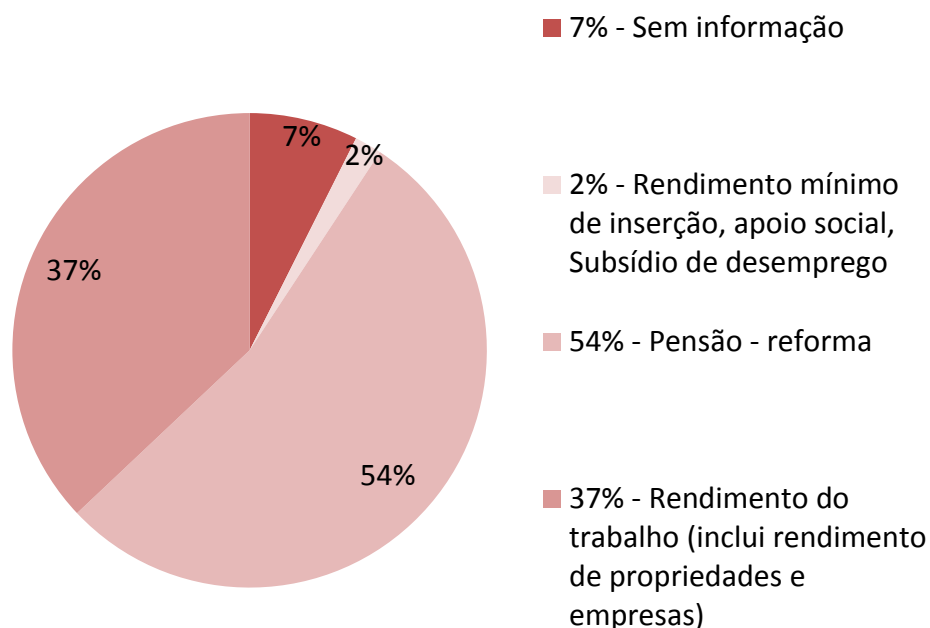
**Quadro 5.** Condição perante o trabalho dos Inquiridos

Através do preenchimento do inquérito social elaborado foi possível aferir conforme gráfico acima (num universo de 54 habitantes) que a percentagem de população dependente é cerca de 59% dos inquiridos (considerando a população desempregada e reformados, aposentados ou na reserva).

Por outro lado a percentagem de população ativa (trabalhadora) é de 33%.

#### 9.1.4. Fonte de Rendimento

Dos 54 inquéritos efetuados pode-se verificar que o principal meio de vida da população residente na ARU é a pensão/reforma com 54%.



**Gráfico 5.** Principal fonte de rendimento do universo inquirido (54 habitantes)

PRINCIPAL MEIO DE VIDA	Nº HAB
7% - Sem informação	4
2% - Rendimento mínimo de inserção, apoio social, Subsídio de desemprego	1
54% - Pensão - reforma	29
37% - Rendimento do trabalho (inclui rendimento de propriedades e empresas)	20
<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

**Quadro 6.** Principal meio de vida dos Inquiridos

Relativamente à percentagem de desempregados (representada no gráfico anterior com 4%) pode aferir-se que 2% sobrevive com o rendimento de inserção social ou subsídios de desemprego. A restante percentagem vive a cargo da família.

Quanto à classe ativa, tal como o gráfico anterior podemos aferir que 37% dos inquiridos vivem do rendimento do trabalho.

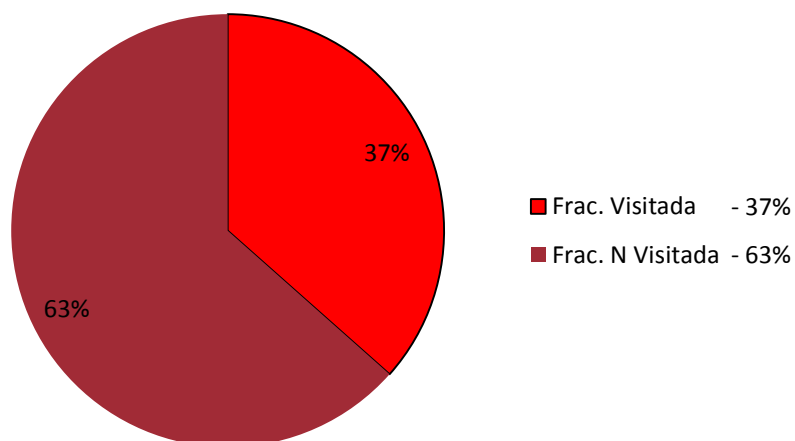
## 9.2. EDIFICADO

### 9.2.1. Visitas a Edifícios

A Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, tem aproximadamente **32,5 ha** e inclui **207 edifícios**.

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

Da totalidade das 446 frações existentes, apenas 37% das frações foram levantadas (163 frações) e 63% das frações não foram possíveis de visitar (283 frações) por razões de força maior.



**Gráfico 6.** Frações Visitadas

## 9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (245 frações) encontram-se ocupadas 55%; apenas 14 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (3%); 123 frações encontram-se desocupadas (28%); 10 frações encontravam-se em obras (2%) e 38 devolutas (8%).

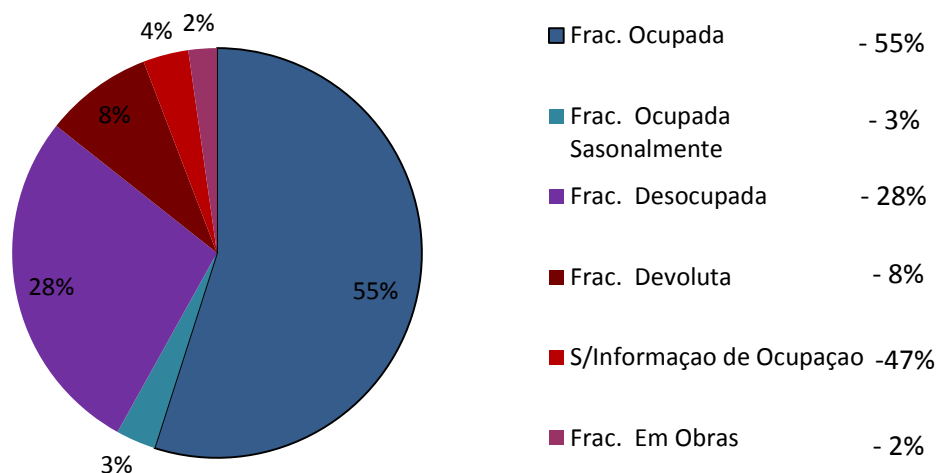
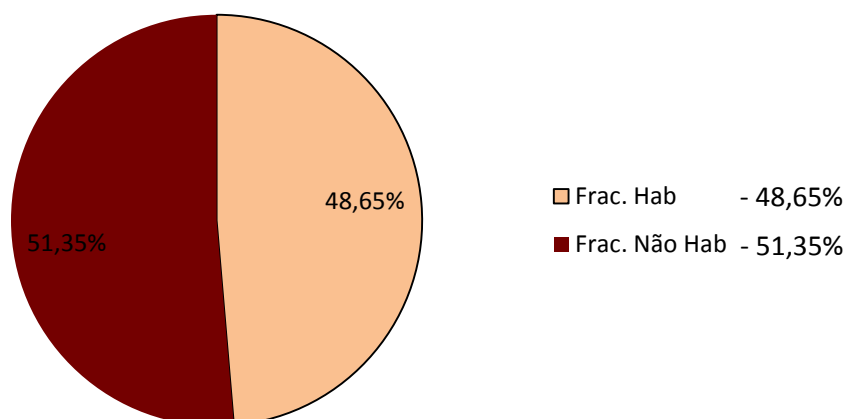


Gráfico 7. Ocupação de Frações

**Da informação apurada, atualmente existem 161 frações (123 desocupadas + 38 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 36% do total.**

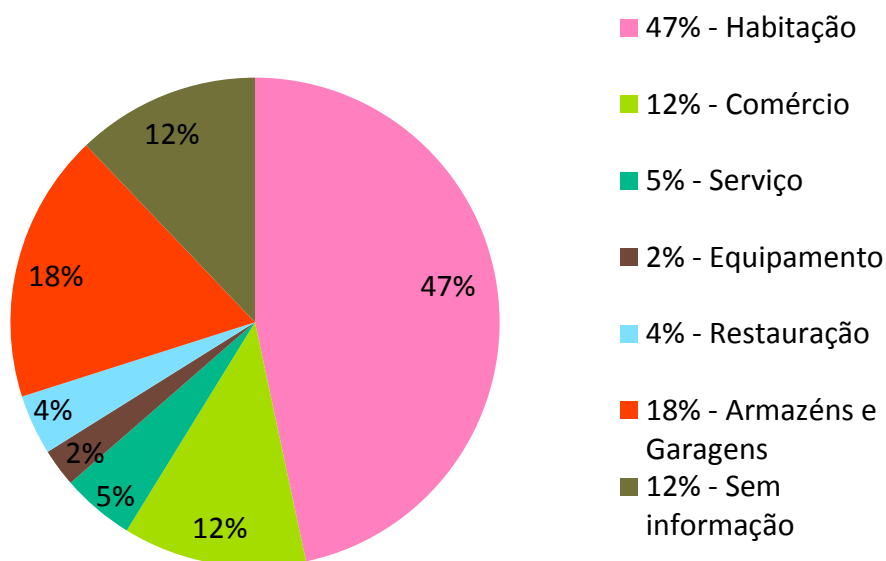
Do levantamento efetuado constata-se que existem **446 frações**, tendencialmente utilizadas para fins não habitacionais, uma vez que, **229 frações têm ocupações não habitacionais (51,35%)** e **217 frações com ocupações habitacionais (48,65%)**.



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

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

- Comércio (C) - 58 frações (12%)
- Habitação (H) - 217 frações (47%)
- Restauração (R) - 19 frações (4%)
- Serviço (S) - 23 frações (5%)
- Equipamento (E) - 12 frações (2%)
- Sem informação (SI) - 58 frações (12%)
- Armazém (A) e Garagem (G) - 85 frações (18%)



**Gráfico 9.** Tipo de Utilização por Frações

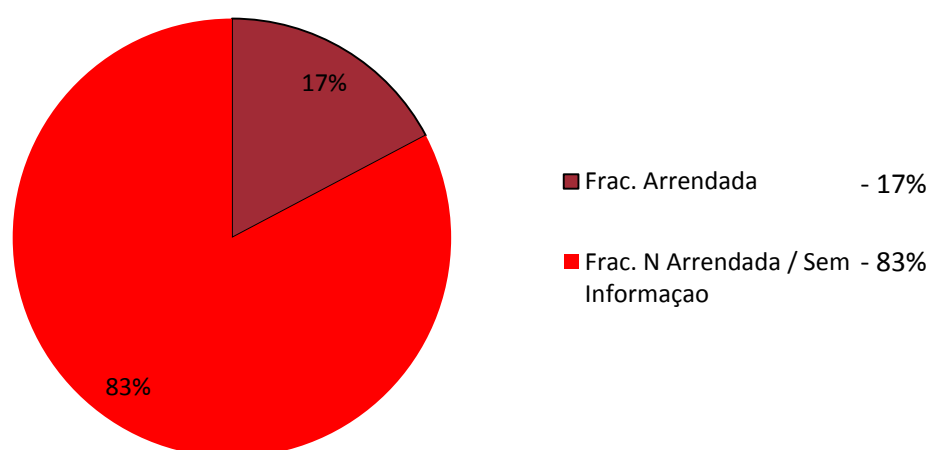
Sintetizando a informação do gráfico podemos verificar que a habitação surge como uso predominante no território com 47% das frações totais.

Quanto às frações não habitacionais verifica-se que a maior parte diz respeito a armazéns e garagens (cerca de 18%), 2% representa equipamentos coletivos e 12% não temos informação sobre o uso da frações.

Os usos comerciais, serviços e restauração abrangem uma percentagem de 21%, sendo que estes dois últimos apresentam pouca expressividade no território, espelhando o fraco dinamismo do sector terciário na área de estudo.

### 9.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que das **369 frações são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários. Apenas 77 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 17% das 446 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.**

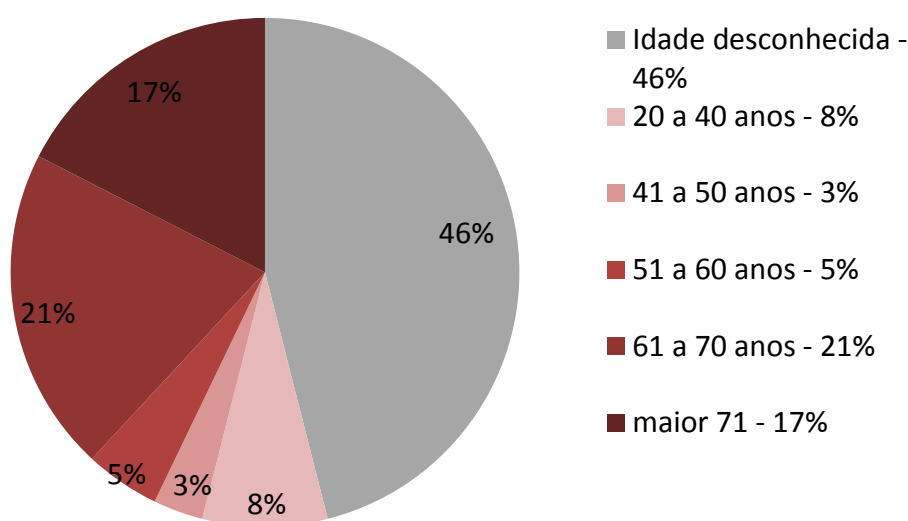


**Gráfico 10.** Situação das frações face ao arrendamento

A tendência em Alpiarça é idêntica à Nacional, quando apenas 17% das frações estão afetas a um regime de arrendamento.

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

Relativamente à faixa etária dos 54 habitantes inquiridos, ocupantes de frações habitacionais, é possível efetuar uma breve caracterização da população inquirida, residente na ARU.



**Gráfico 11.** Faixa etária da população residente e frações arrendadas

Apesar de não ter sido possível aferir a idade de 46% dos arrendatários das frações habitacionais, podem retirar-se algumas conclusões, que refletem a dinâmica demográfica local.

O gráfico reflete uma percentagem muito baixa (8%) de jovens arrendatários com idades compreendidas entre os 20 e os 40 anos, o que pressupõe uma falha na fixação de população jovem na área em estudo.

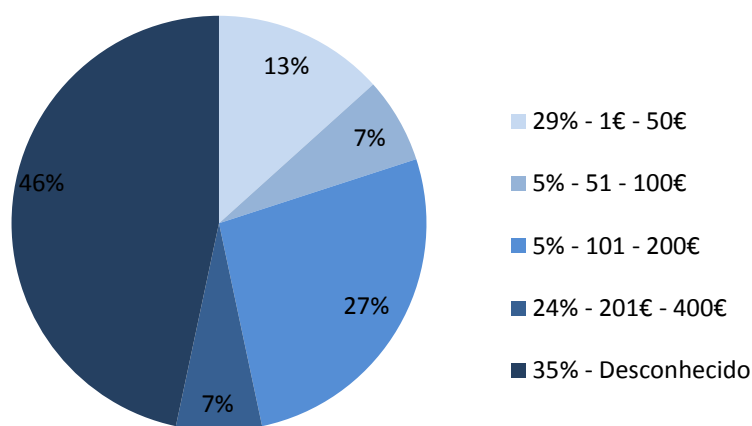
Relativamente aos arrendatários com idades compreendidas entre os 40 e os 60 anos (representando a faixa de população ativa que impulsiona o desenvolvimento económico-social) verifica-se uma totalidade de apenas 8%.

A realidade do envelhecimento local é visível quando se verifica que 38% das frações habitacionais tem arrendatários com idades entre os 61 e 70 anos e idade igual ou superior a 71 anos. Esta é uma percentagem significativamente alta que terá consequências diretas no território e sobre possíveis estratégias na lei do arrendamento.

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

Relativamente aos valores das rendas praticados em **frações habitacionais** e apesar de 35% dos valores serem desconhecidos, existe uma grande percentagem de rendas com valores  $\leq$  a 200,00 €, perfazendo um total de 39%. O que demonstra que a situação contratual destes ocupantes é antiga, com rendas desatualizadas e desajustadas ao imóvel em causa.

No entanto, é de considerar o número de rendas com valores entre 201,00 € a  $\geq$  401,00 €, com cerca de 24% das frações habitacionais.

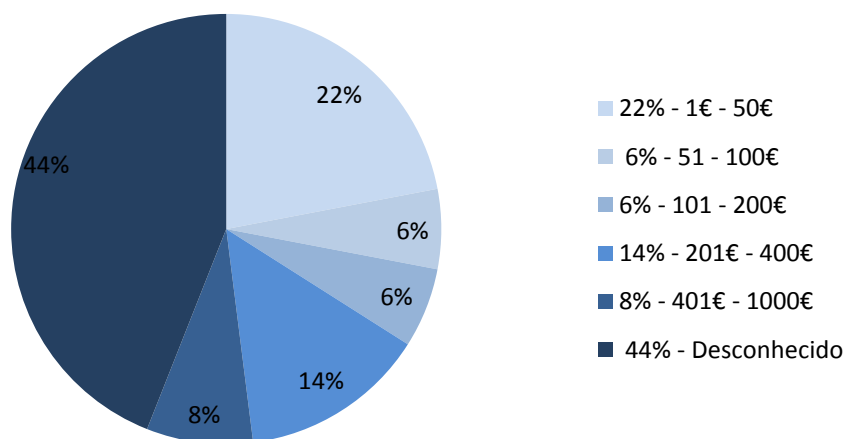


**Gráfico 12.** Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais

VALORES DAS RENDAS HABITACIONAIS	Nº FRACÇÕES
29% - 1€ - 50€	2
5% - 51 - 100€	1
5% - 101 - 200€	4
24% - 201€ - 400€	1
35% - Desconhecido	7
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>

**Quadro 7.** Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais.

Relativamente aos valores das rendas praticados em **frações não habitacionais** e apesar de 44% dos valores serem desconhecidos, existe uma pequena percentagem de rendas com valores  $\geq$  a 401,00 €, perfazendo um total de 22%. O que demonstra que a situação contratual destes ocupantes é antiga, com rendas desatualizadas e desajustadas ao imóvel em causa.



**Gráfico 13.** Valores de arrendamento praticados em frações não habitacionais

Existe, no entanto, um número elevado de rendas com valores entre 201,00 € e 50,00 €, com cerca de 34% das frações habitacionais.

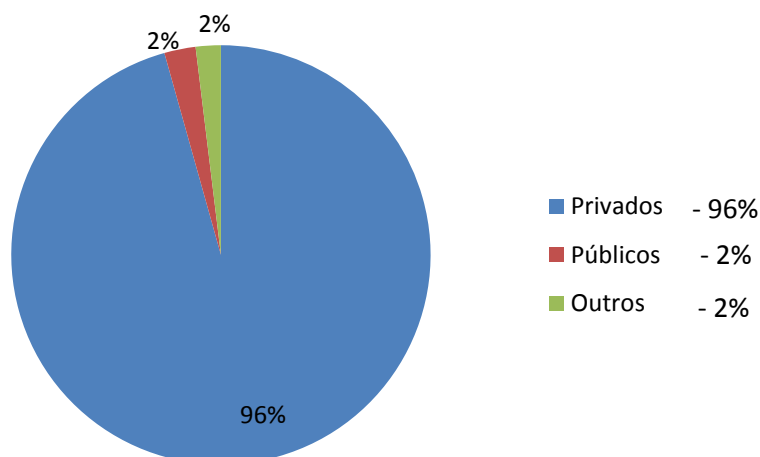
VALORES DAS RENDAS NÃO HABITACIONAIS	Nº FRACÇÕES
22% - 1€ - 50€	11
6% - 51 - 100€	3
6% - 101 - 200€	3
14% - 201€ - 400€	7
8% - 401€ - 1000€	4
44% - Desconhecido	22
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>

**Quadro 8.** Valores de arrendamento praticados em frações não habitacionais.

A título de conclusão, no interior da ARU de Alpiarça, as rendas habitacionais mais baixas são de 1,00 € e 50,00 € e as mais altas de 201,00 € e 400,00 €. Por outro lado, as rendas não habitacionais mais baixas são, também, de 1,00 € e 50,00 € e as mais altas de 401,00 € e 1000,00 €.

### 9.2.6. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 96% (198 edifícios), 2% de outro tipo : 1 edifícios de entidades religiosas e 3 edifícios de “outros”.



**Gráfico 14.** Tipo de Proprietário

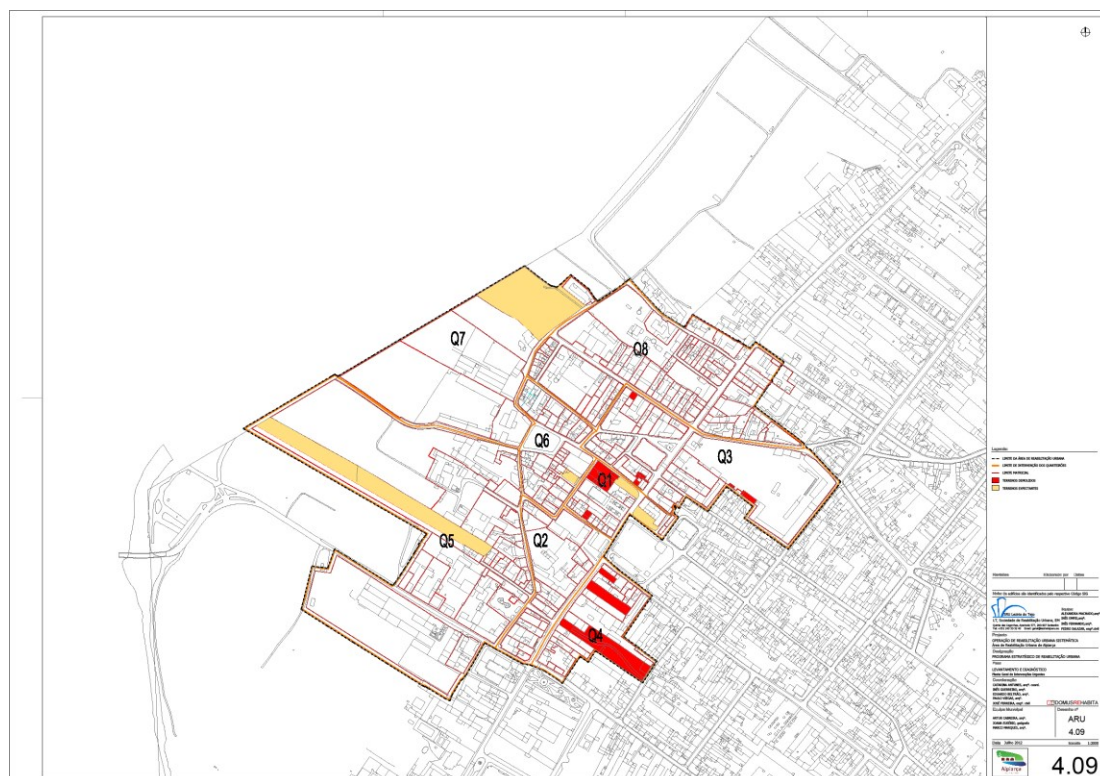
Existe no entanto uma presença PÚBLICA – pouco significativa – de e 2% correspondendo a 5 edifícios da Câmara Municipal de Alpiarça.

### 9.2.7. Demolições/Terrenos expectantes

Na ARU verifica-se a existência de uma área total de 25418,05 m<sup>2</sup> de área cujo terreno ainda se encontra expectante ou tenha sido alvo de demolição, distribuída pelos seguintes quarteirões:

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| → Q1 – 2418,82 m <sup>2</sup> | → Q5 – 8759,71 m <sup>2</sup> |
| → Q3 – 502,28 m <sup>2</sup>  | → Q6 – 336,22 m <sup>2</sup>  |
| → Q4 – 4614,39 m <sup>2</sup> | → Q7 – 8786,63 m <sup>2</sup> |

Os terrenos sem construção perfazem uma área de 25 418,05 m<sup>2</sup>, no interior da ARU.

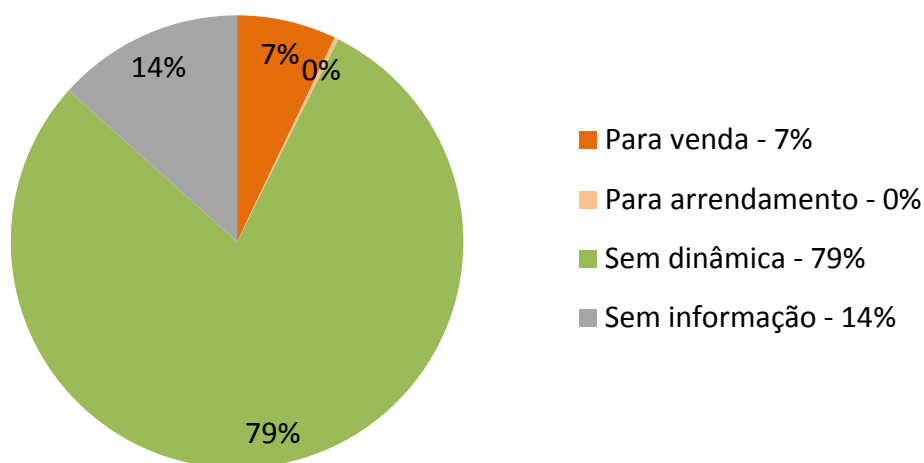


**Planta 2.** Planta de Terrenos Expetantes da ARU de Alpiarça  
(cfr. Anexo 5 do presente Programa Estratégico)

## 9.2.8. Dinâmica Imobiliária

Na análise à dinâmica imobiliária às frações verifica-se que na ARU praticamente não existe atividade imobiliária. Apenas 7% das frações (que corresponde a 25 frações) estão à venda e 0% das frações (correspondente a 1 fração, logo sem expressão no gráfico) estão no mercado de arrendamento.

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



**Gráfico 15.** Dinâmica imobiliária

Dinâmica Imobiliária	TOTAL	F.HABITACIONAIS	F.N.HABITACIONAIS
Para venda - 7%	25	25	0
Para arrendamento - 0%	1	0	1
Sem dinâmica - 79%	279	152	127
Sem informação - 14%	47	35	12
<b>Total</b>	<b>352</b>	<b>212</b>	<b>140</b>

**Quadro 9.** Dinâmica imobiliária em frações habitacionais e não habitacionais

### 9.2.9. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU de Alpiarça, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 38% (80 proprietários) residem na vila de Alpiarça, 8% (16 proprietários) fora do Concelho e 1% (2 proprietários) residem dentro do Concelho.

Não foi possível obter este tipo de informação para 32% (109) dos imóveis.

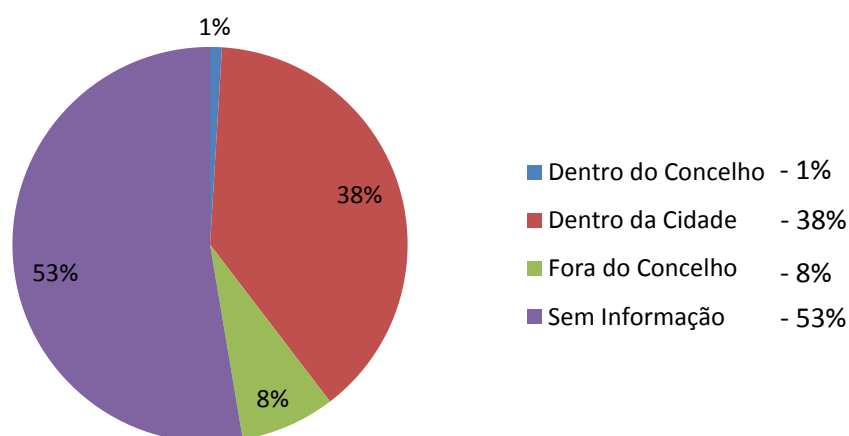


Gráfico 16. Morada do Proprietário

### 9.2.10. Classificação Patrimonial

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

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

**NOTÁVEL**



**ACOMPANHAMENTO**



**SEM INTERESSE**

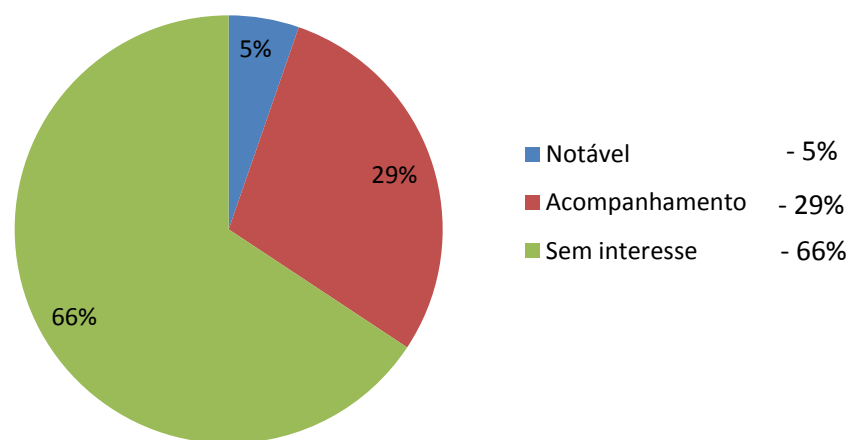


Assim, para efeitos do presente Programa Estratégico entende-se por:

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

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

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



**Gráfico 17.** Classificação Patrimonial

Assim temos para os 207 edifícios existentes:


- a) **11 edifícios notáveis, 60 de acompanhamento, 136 sem interesse e 0 em obras.**

### 9.2.11. Edifícios Emblemáticos

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



O PDM de Alpiarça, sugere a salvaguarda do património cultural edificado na vila de Alpiarça (cfr. n.º 5 do artigo 20º), propondo ainda a classificação, como imóveis do valor concelhio ou de interesse público, uma série de edifícios e conjuntos históricos que se encontram demarcados na "Planta de Ordenamento do Concelho" e na "Planta da área do Centro Cívico Tradicional" de Alpiarça.

O processo de classificação dos referidos imóveis não chegou a ter efeito, pelo que, no contexto da criação de uma Área de Reabilitação Urbana, considera-se relevante, a identificação de imóveis – de carácter EMBLEMÁTICO – os quais, mesmo não possuindo proteção declarada por arte do IGESPAR, pelas suas características arquitetónicas e históricas, devem ser conservados e/ou reabilitados, pela importância que encerram para a vila de Alpiarça. São os seguintes:

Foto do Edifício	Código SIG	Área Bruta de Construção (m <sup>2</sup> )	Estado de Conservação	Nível Intervenção	Tipo de Proprietário	Custos / m <sup>2</sup>	Custos de Intervenção
	1404_55_191	810,28	Médio	3	Entidades Religiosas	350,00 €	283.598,00 €

	1404_55_193	111,19	Médio	3	Privada	350,00 €	38.916,50 €
	1404_55_199	695,32	Médio	4	Privada	150,00 €	104.298,00 €
	1404_55_47	1043,17	Médio	3	Privada	350,00 €	365.109,50 €
	1404_55_51	4649,95	Mau	3	Privada	350,00 €	1.627.482,50 €
	1404_55_37	979,9	Em Obra	Em Obra	Privada	0	- €

	1404_55_40	228,25	Bom	3	Privada	350,00 €	79.887,50 €
	1404_55_43	1728,1	Bom	4	Privada	150,00 €	259.215,00 €
	1404_32_3	1896,19	Médio	3	CM Alpiarça	350,00 €	663.666,50 €
	1404_32_4	517,09	Médio	3	Privada	350,00 €	180.981,50 €
	1404_32_12	2413,79	Bom	4	Privada	150,00 €	362.068,50 €

	1404_52_6	1027,87	Péssimo	3	Privada	350,00 €	359.754,50 €
	1404_55_176	1005,8	Médio	3	CM Alpiarça	350,00 €	352.030,00 €
	1404_55_177	802,24	Médio	2	Privada	600,00 €	481.344,00 €
	1404_55_179	377,05	Médio	3	Privada	350,00 €	131.967,50 €

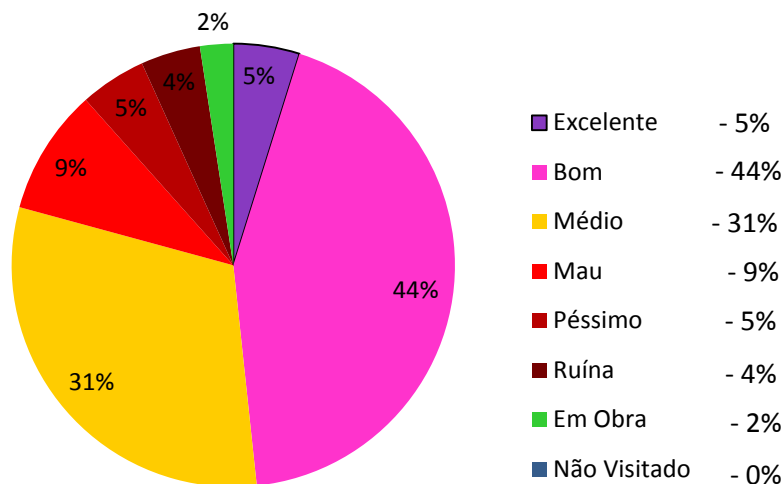
## 9.2.12. Estado de Conservação dos Edifícios

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

- ▶ **Excelente** – edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
- ▶ **Bom** - edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
- ▶ **Médio** – edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).
- ▶ **Mau** – edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
- ▶ **Péssimo** – edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.
- ▶ **Ruína** - edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.
- ▶ **Em Obra** – edifício em obras.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Apresenta-se o gráfico sobre estado de conservação referente a 207 edifícios existentes na ARU.

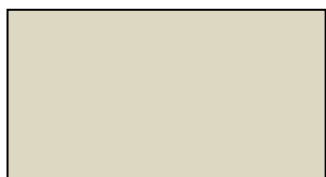
Assim temos,



**Gráfico 18.** Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 207 edifícios, temos o seguinte:

**5 Edifício em OBRA**



Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

**64 Edifícios MÉDIOS**

**90 Edifícios BONS**

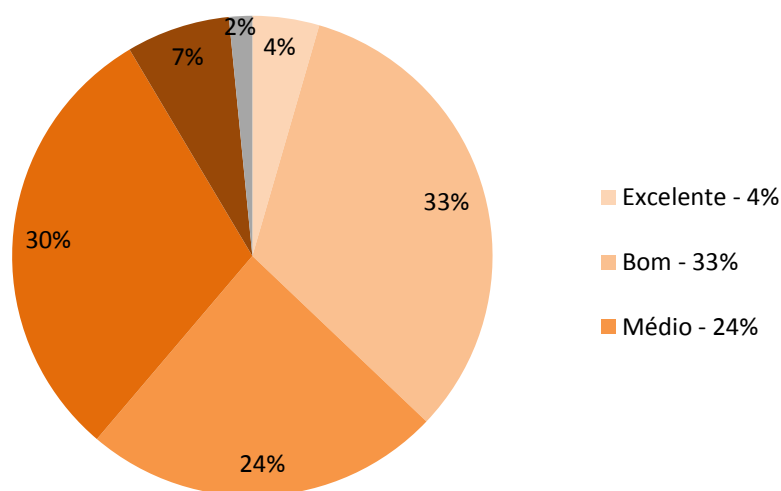
**10 Edifícios EXCELENTES**

**Ou seja, dos 3207 edifícios existentes, 38 necessitam de obras de intervenção profunda** (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

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

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

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



**Gráfico 19.** Estado de conservação (relação com ABC)

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

<b>Estado de Conservação</b>	<b>Área Bruta</b>
Excelente - 4%	5602 m <sup>2</sup>
Bom - 33%	40643 m <sup>2</sup>
Médio - 24%	30057 m <sup>2</sup>
Mau - 30%	37712 m <sup>2</sup>
Péssimo e ruína - 7%	8700 m <sup>2</sup>
Em obra - 2%	1950 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>124 664 m<sup>2</sup></b>

**Quadro 10.** Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios

## 10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, com um total de 325 492,20 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, é caracterizada por um tecido urbano consolidado, compacto, com edifícios antigos de uso maioritariamente habitacional (a maioria das frações são habitacionais - 229 das 446 frações consideradas). Dos 51,35% das frações não habitacionais, temos 12% afetas a comércio, 5% a serviços, 18% a armazéns e garagens, 2% a equipamentos, 4% a restauração e 12% sem informação.

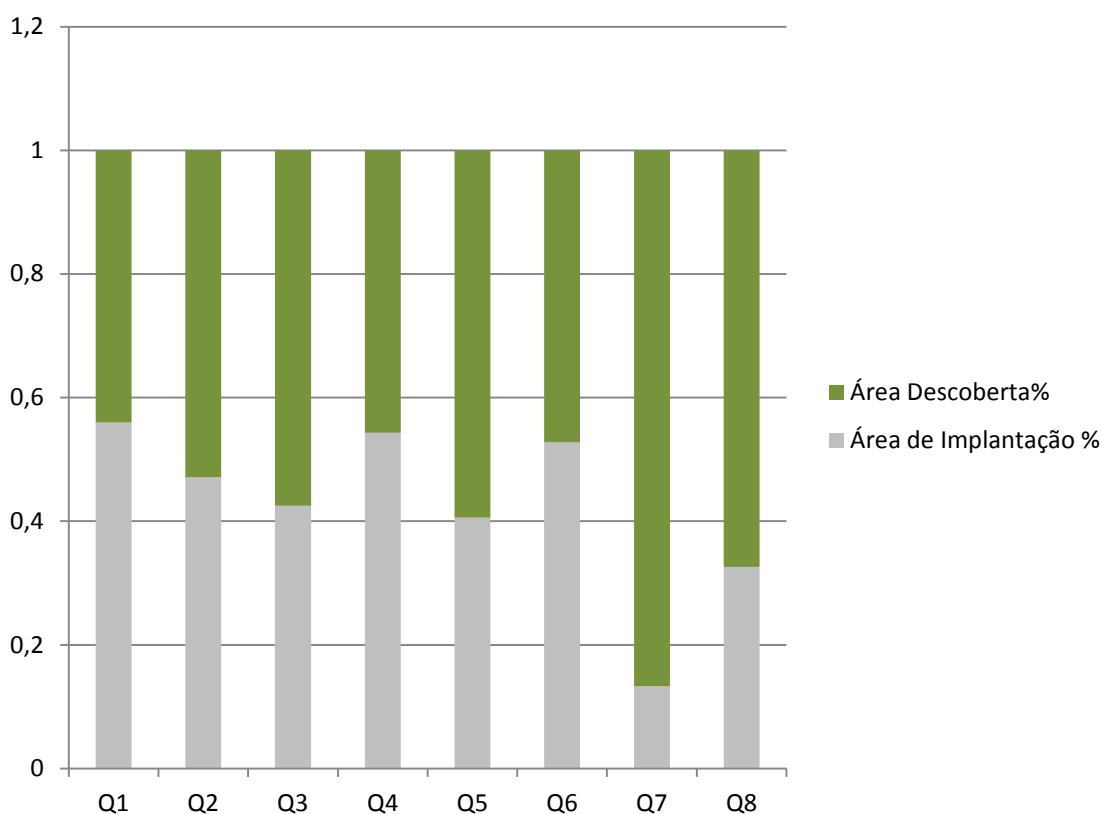
**Uma minoria dos edifícios encontra-se em avançado estado de degradação e ruína (4%)**, sendo que, 80% apresentam estados de conservação que vão do Médio ao Excelente. No entanto, mesmo que a maioria das frações existentes (245) se encontrem ocupadas (55%), 14 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (3%), 123 frações encontram-se desocupadas (28%) e 38 devolutas (8%).

Assim, apesar de o tecido urbano não se encontrar num estado crítico no que respeita à sua conservação física, **facilmente se conclui que existe uma taxa considerável de despovoamento no interior da ARU de Alpiarça, quando se constata que 36% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas.**

A maioria das frações não se encontram arrendadas (83%), correspondendo a habitação própria permanente (não necessariamente ocupada). No entanto, é considerável as 77 frações que se encontram arrendadas o que corresponde a 17% das 446 frações existentes.

A área da ARU de Alpiarça é de 325 492,83 m<sup>2</sup>, sendo a área bruta de construção de 100 142,20 m<sup>2</sup>, de que resulta um índice de edificabilidade de 0,39 (considerando a exclusão de cedências referentes a espaços públicos).

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

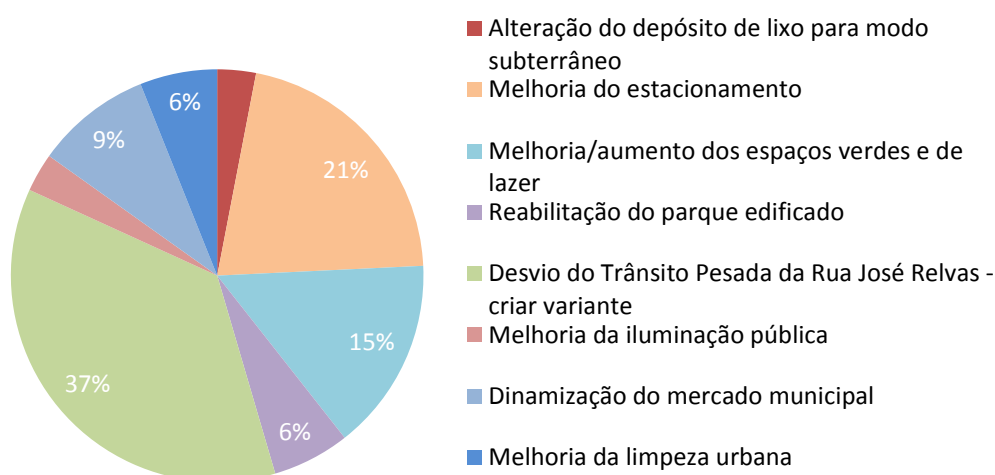


**Gráfico 20.** Análise cheios/vazios

Constata-se que o Q1 e o Q4 são os quarterões com maior edificabilidade. Por sua vez os quarterões Q2, Q3, Q5, Q7 e Q8 possuem uma área descoberta superior à de implantação.

## Intenções por parte dos inquiridos

O total de sugestões dadas no universo de inquiridos foi cerca de 33. As sugestões dos residentes foram agrupadas por temas para se obter uma fácil leitura.



**Gráfico 21.** Intenções/Sugestões por parte dos inquiridos

SUGESTÃO DOS RESIDENTES	
Alteração do depósito de lixo para modo subterrâneo	1
Melhoria do estacionamento	7
Melhoria/aumento dos espaços verdes e de lazer	5
Reabilitação do parque edificado	2
Desvio do Trânsito Pesada da Rua José Relvas - criar variante	12
Melhoria da iluminação pública	1
Dinamização do mercado municipal	3
Melhoria da limpeza urbana	2
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>

**Quadro 11.** Sugestões por parte dos residentes da ARU de Alpiarça

A sugestão mais frequente é o desvio do trânsito pesado da Rua José Relvas, através da criação de uma variante, com 37%, uma vez que o fluxo rodoviário nesta via contribui para a degradação do edificado e da qualidade de vida dos que aí residem.

Seguidamente a sugestão mais solicitada é a melhoria do estacionamento, que, na maioria das vezes é feito ao longo das vias, acarretando outros problemas ao nível da circulação rodoviária.

A limpeza urbana (6%) e o aumento de espaços verdes e lazer (15%) foram sugestões dadas com alguma frequência.

A dinamização do mercado municipal também preocupa os residentes de Alpiarça, representando 9% das sugestões apresentadas. Este é sem dúvida um ponto de encontro, com história e carisma, que, atualmente tem pouco dinamismo, e a precisar de algumas obras de requalificação.

Por fim surgiram outras sugestões que embora em menor escala têm uma importância crucial para a compreensão da situação atual da ARU como a reabilitação do parque habitacional, melhoria na iluminação pública e alteração do depósito de lixo para modo subterrâneo.

## 10.1. Níveis de Intervenção - EDIFICADO

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

Assim, as visitas técnicas efetuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respetiva ponderação técnica. Para cada um dos **207 edifícios** existentes existe um Parecer Técnico associado às Fichas Tipo-Morfológicas de cada um, o qual, foi elaborado tendo em consideração o seu estado de conservação e nível de intervenção que lhe é atribuído (**cf. toda a informação do Anexo 1**). Os níveis atribuídos são os seguintes:

### NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

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

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

**Nível 3** - Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.

**Nível 4** - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

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

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

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

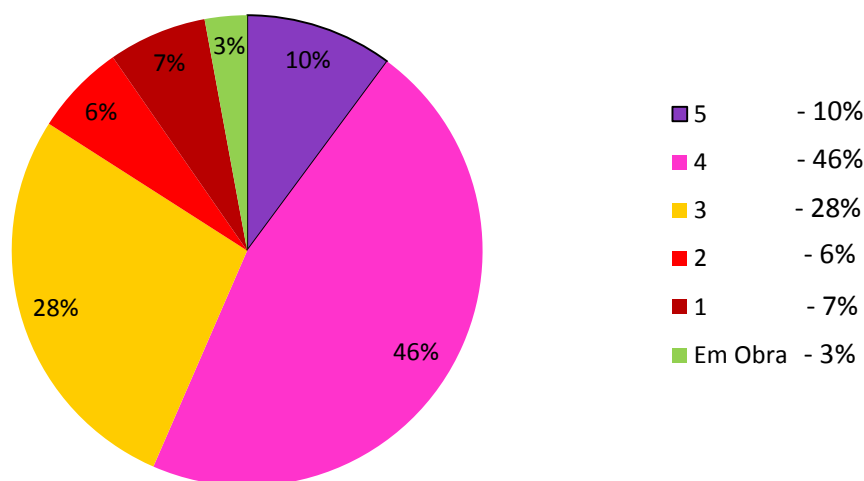
Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão diretamente relacionados com o seu Estado de Conservação, apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 207 edifícios existentes.

Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

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

**Quadro 12.** Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,



**Gráfico 22.** Níveis de Intervenção

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

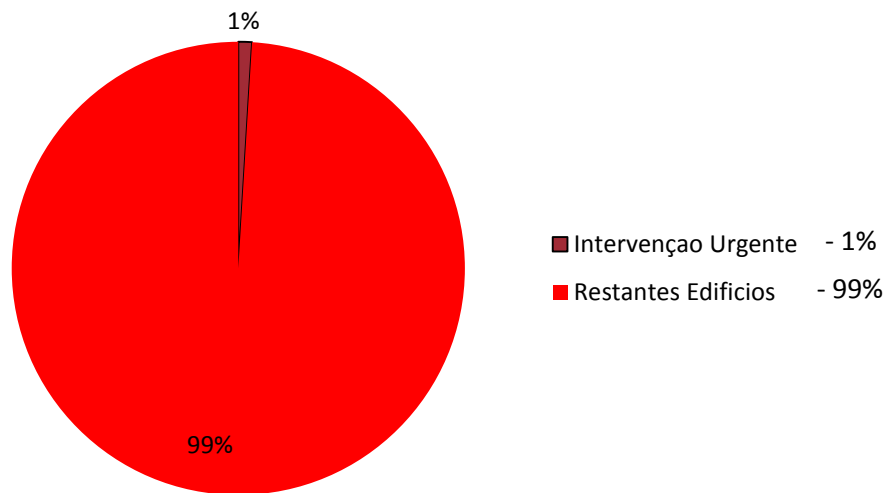
No entanto, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 207 edifícios existentes, 84 necessitam de intervenções moderadamente profundas a profundas (níveis 1, 2 e 3), 96 necessitam de intervenções ligeiras, 21 de nenhuma intervenção e 6 encontravam-se em obras, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.**

Quarteirões	Níveis de Intervenção em Edifícios					
	5	4	3	2	1	em obra
Q1	3	6	4	1	1	1
Q2	1	10	5	0	1	0
Q3	1	13	6	4	0	0
Q4	1	8	4	1	1	1
Q5	1	16	10	3	3	0
Q6	6	13	9	0	0	1
Q7	0	1	1	0	3	0
Q8	8	29	18	4	5	3
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>96</b>	<b>57</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>6</b>

**Quadro 13.** Níveis de Intervenção em edifícios/quarteirão  
(quantificação de edifícios/níveis de intervenção/quarteirão)

### 10.1.2 Intervenções URGENTES

As **Intervenções Urgentes** identificadas, incluem edifícios que se encontram em risco de ruína ou que estejam a danificar os edifícios contíguos, bem como aqueles que possam representar perigo para a via pública. Foram registados com esta classificação apenas **2 edifícios** (distribuídos por 1 edifício no Q1 e 1 edifício no Q2).



**Gráfico 23.** Intervenções Urgentes

**Assim, num universo de 207 edifícios, 1% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentarem perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.**

## 10.2. ESPAÇO PÚBLICO

### 10.2.1. Caracterização

*“Hoje, a cidade é vista não somente como um espaço físico, mas, particularmente como um espaço de dimensão social; um espaço de relações, de encontros, de trocas, de modos e formas de estar; um espaço de mobilidades heterogêneas e diversificadas a ritmos crescentes. A cidade é, também o lugar das múltiplas formas de informação e comunicação, de diversidades culturais e formações, oportunidades de oferta e consumo.” (in: Plano de Intervenção das Acessibilidades do município de Alpiarça).*

Perante esta realidade enfrentamos novos desafios à conceção do espaço público, que deve ser pensado para os que vivem a cidade, adaptado à mobilidade de cada um.

Tal como a maioria das cidades/vilas, Alpiarça não é exceção e apresenta alguns estrangulamentos ao nível do espaço público que impedem que este seja aproveitado por todos os indivíduos da mesma forma, equitativa e harmoniosamente.

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

Existem no território em estudo inúmeros problemas a vários níveis, tais como infra-estruturas viárias, espaços verdes e equipamentos, estrutura arquitetónica que merecem alguma atenção, para que no futuro se possam ultrapassá-los, tornando o espaço público mais atrativos à permanência e usufruto das pessoas. São exemplos disso:

#### **ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA**

Existem na vila algumas barreiras arquitetónicas, que têm de ser abolidas ou adaptadas, de forma a tornar o espaço público mais acessível a todos.



**Figura 4** – Barreiras- árvores



**Figura 5** – Barreiras - floreiras



**Figura 6** – Barreiras – contentores do lixo



**Figura 7** – Barreiras – painéis de publicidade



**Figura 8** – Barreiras - Obstáculos comerciais



**Figura 9** – Barreiras- cabine de autocarro

-Falta de homogeneidade do mobiliário urbano. Na ARU existem pelo menos 3 tipos diferentes de papeleiras;

- Barreiras arquitetónicas (sinais de trânsito, painéis publicitários, etc.) que impedem uma circulação livre e sem constrangimentos, sobretudo para os que têm uma mobilidade condicionada;



**Figura 10** – Papeleira – Rua José Relvas



**Figura 11** – Papeleira- Largo Vasco da Gama



**Figura 12** – Papeleira – Largo do Clube Desportivo os Águias



**Figura 13** – Prumo no passeio



**Figura 14** – Meco



**Figura 15** – Sinais de Trânsito nos passeios



**Figura 16** – Posto de eletricidade nos passeios



**Figura 17** – Sinais de trânsito nos passeios



**Figura 18** – Moppi nos passeios



**Figura 19** – Passeios em mau estado



**Figura 20** – Inexistência de passeios



**Figura 21** - Subdimensionamento dos passeios

- Reduzida arborização;
- Reduzida existência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente;

## ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Existência de ruas sem passeios, ou quando existentes estão em mau estado;
- Sub- dimensionamento dos passeios, criando situações de risco para os que circulam, como é visível na Figura 21;
- Estacionamento desordenado, feito ao longo da via e em cima de passeios, que impede a circulação dos peões em segurança;



**Figura 22** – Estacionamento desordenado, feito em cima dos passeios



**Figura 23** – Estacionamento ao longo da via



**Figura 24** – Estacionamento ao longo do eixo principal da via – Rua José Relvas

Um dos principais problemas da vila de Alpiarça e que é comum à área de reabilitação urbana prende-se com a circulação de trânsito pesado na principal via, que atravessa a vila de norte a sul, a Rua José Relvas. Esta situação contribui em grande para a descaracterização do edificado, para a poluição sonora e atmosférica e consequentemente para o equilíbrio do espaço público.

- Circulação de veículos pesados na Rua José Relvas;
- Reduzida Iluminação pública
- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana



**Figura 25, 26 e 27**– Trânsito Pesado na Rua José Relvas



**Figura 28, 29 e 30**– Descaracterização das fachadas dos estabelecimentos comerciais;

## **ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL**

- Descaracterização das fachadas, com publicidade dos estabelecimentos comerciais;
- Degradação do edificado, sobretudo na principal via estruturante da vila, espelhando uma má imagem aos que aí circulam;
- Reduzida atratividade comercial;
- Reduzida diversidade da oferta comercial;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.
- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana;



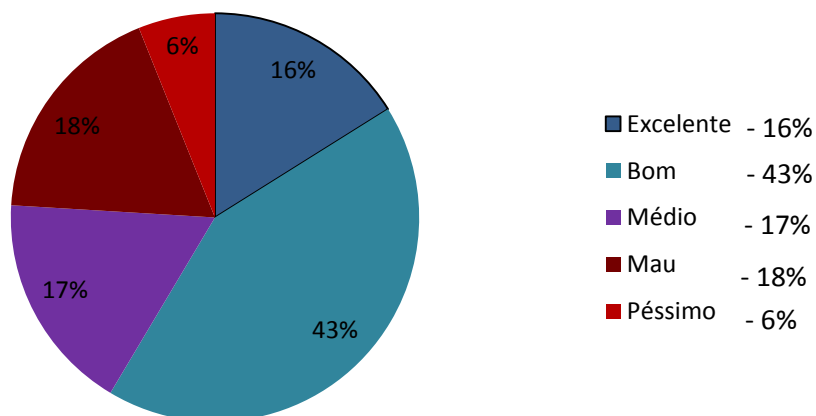
**Figura 31** – Degradação do edificado



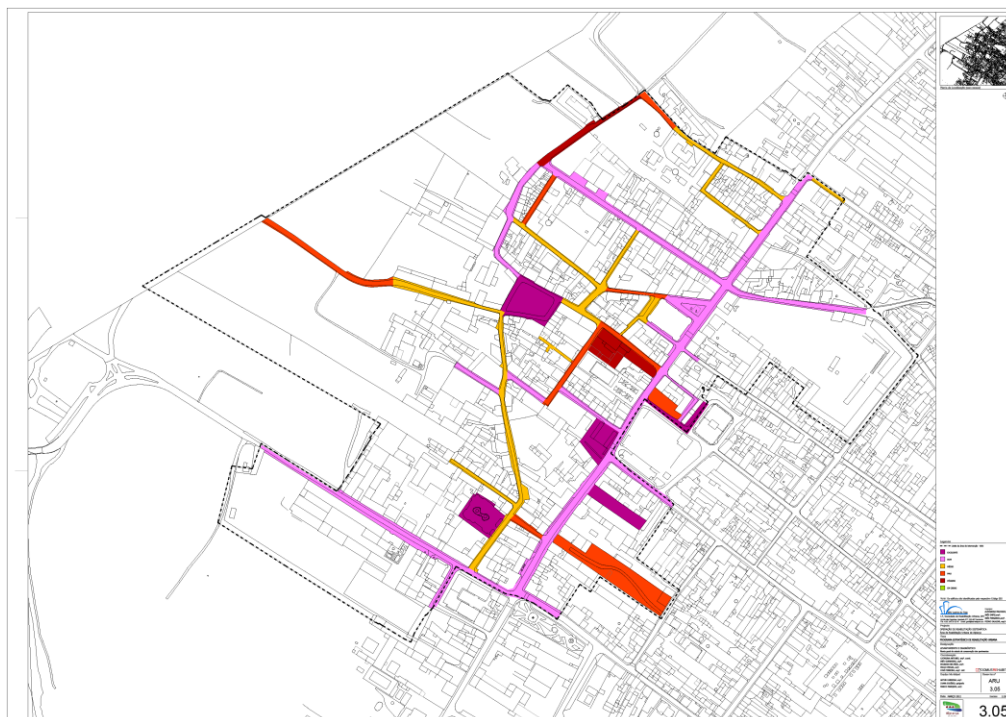
**Figura 32** – Degradação do edificado

### 10.2.2. Estado de Conservação dos Pavimentos






O espaço público existente na ARU, no qual se incluíram arruamentos, passeios, vias de circulação automóvel e praças, tem uma área total aproximada de **43 236,65 m<sup>2</sup>**, em que 6959,75 m<sup>2</sup> (16%) está em excelente estado de conservação, 18 358,37 m<sup>2</sup> (43%) está em bom estado de conservação, 7 521,87 m<sup>2</sup> (17%) apresenta condições razoáveis, 7 768,02 m<sup>2</sup> (18%) em mau estado de conservação e 2 628,64 m<sup>2</sup> (6%) em péssimo estado de conservação.



**Gráfico 24.** Estado de Conservação - Pavimentos



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

	<b>Excelente</b> – 16%		<b>Bom</b> – 43%
	<b>Médio</b> – 17%		<b>Mau</b> – 18%
	<b>Péssimo</b> – 6%		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1. POTENCIALIDADES

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

#### ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Praças arejadas e agradáveis à estadia;

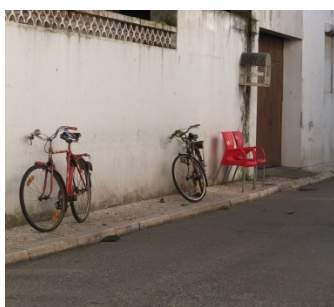


**Figura 33** – Largo Vasco da Gama



**Figura 34** – Praça José Rodrigues Pinhão

- Topografia da vila potencia o uso de meios de transporte, energeticamente eficientes (bicicletas);



**Figura 35** – Utilização de bicicletas



**Figura 36** – Utilização de bicicletas

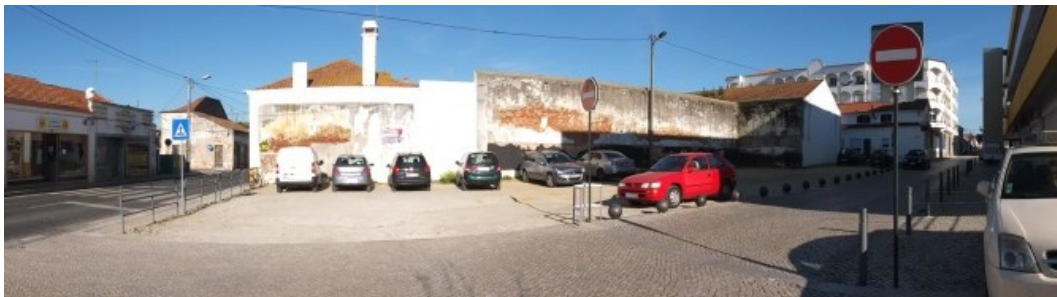


**Figura 37** – Alpiarça com tradição no ciclismo

- Existência de bolsas de estacionamento com fortes potencialidades devido -à sua localização, apesar da sua ocupação subdimensionada ou ocupada de forma desordenada;



**Figura 38** – Bolsa de estacionamento junto à igreja



**Figura 39** – Bolsa de estacionamento em frente à igreja

- Existência de um Estudo Integrado de Mobilidade e Sistemas de Transporte;



**Figura 40** – Área de intervenção do Estudo Integrado de Mobilidade

## ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Existência de equipamentos importantes para o desenvolvimento local da vila;



**Figura 41** – Edifício da escola de música

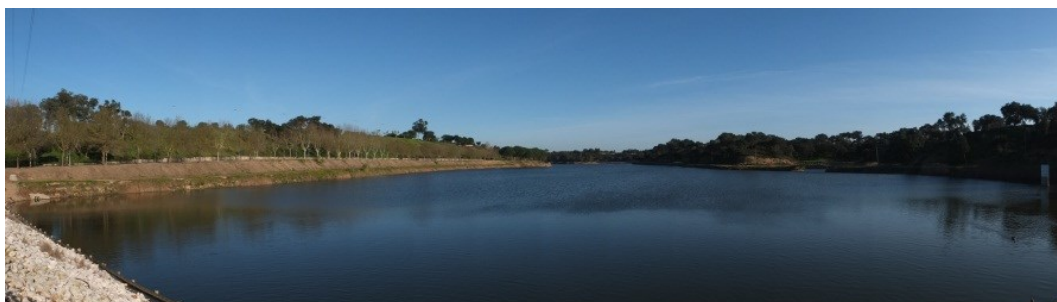


**Figura 42** – Edifício do Clube Desportivo os “Águias”



**Figura 43** – Edifício dos Correios

- Já fora da ARU existe a Albufeira dos Patudos e toda a zona envolvente, que possuem uma grande capacidade atrativa, quer pela sua beleza natural, quer pela oferta enquanto espaço para prática de diversos desportos, como por exemplo pesca desportiva, importantes provas de triatlo, etc.;



**Figura 44** – Albufeira do Patudos e todo o espaço envolvente



**Figura 45** – Espaço envolvente

## ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Edifícios com elevado valor arquitetónico, que enriquecem o património histórico e cultural da vila;



**Figura 46** – Edifício de elevado valor arquitetónico



**Figura 47** – Edifício de elevado valor arquitetónico



**Figura 48** – Edifício de elevado valor arquitetónico

- Existência de edifícios senhoriais com potencialidade para o desenvolvimento de turismo, nas mais diversas valências;

- Frações habitacionais aptas a integrar o mercado de arrendamento;

- Fortes potencialidades no setor agrícola, que pode alavancar atividades associadas, contribuindo para um desenvolvimento integrado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2º aplicar uma visão sistémica do objeto de reabilitação, considerando, naturalmente, a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva,**

---

**mas igualmente a dimensão cultural, ambiental e social, financeira e económica.**

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

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

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

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

Com este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretende-se preservar o conjunto edificado, encarando o processo em si como um processo contínuo, tendo em consideração que o mesmo chegou aos nossos dias, com um relativo grau de autenticidade, são aqueles que foram considerados como tendo sofrido intervenções coerentes, normalmente restringidas ao absolutamente necessário, executadas com materiais e técnicas tradicionais de origem (ou compatíveis), e ainda aquelas cuja finalidade e cujo uso nunca foram alterados nem interrompidos.

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

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

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

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

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

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

## 12.2. Reabilitação Integrada

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

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

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

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

### 12.3. Reabilitação Sustentada

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

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

Esta sustentabilidade favorecerá a relação do construído com a paisagem:

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

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

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

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

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

**ARU DE ALPIARÇA | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO -MUNICÍPIO DE ALPIARÇA**  
(de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



## 13.

### **ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE ALPIARÇA**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARU DE ALPIARÇA | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

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



## 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **14.1. REABILITAÇÃO da zona antiga de Alpiarça**

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14.2. RENOVAÇÃO da zona antiga de Alpiarça**

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

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

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

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

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

### **14.3. REQUALIFICAÇÃO da zona antiga de Alpiarça**

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

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

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

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

#### **14.4. REVITALIZAÇÃO URBANA da zona antiga de Alpiarça**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fonte: DomusReHabita, Lda. – Modelo de Governação Urbana

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim, entre as estratégias escolhidas, encontramos:

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

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

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



## **ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

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



## **15.** PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO

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

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

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

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

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa pública e privada);
2. Reabilitação do antigo edifício da Câmara Municipal e adaptação em centro de apoio para crianças e idosos;

3. Reabilitação do Edifício do Matadouro e transformação num centro clínico veterinário;
4. Substituição dos contentores do lixo por ilhas de resíduos sólidos, passando o lixo a subterrâneo;
5. Reabilitação da escola Visconde Barrosos para fins turísticos;
6. Recuperação e revitalização do Jardim Municipal;
7. Revitalização do Largo junto à Igreja Matriz;
8. Eventual transformação de Imóvel Privado em Potencial Turístico.

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



## ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO



## 15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

### 15.1.2. por iniciativa Pública e Privada

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

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

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

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

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

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

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

**Nesta óptica, as opções estratégicas para a ARU de Alpiarça têm uma dimensão:**

**i) orientadora**

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

**ii) estratégica**

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

**iii) reguladora**

(funcionando como regulamento administrativo e de gestão);

**iv) operativa**

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## **Quais os cenários compatíveis?**

...o ponto seguinte dá a resposta...

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

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

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

Mais de 73,5% dos agregados familiares vivem em habitações próprias, 19,7% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da ARU de Alpiarça a relação de valores vai contra esta tendência Nacional, sendo 67% habitações próprias e 33% arrendadas.**

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### Acessibilidade ao mercado

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

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

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

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

**Assim, é opção estratégica do Município de Alpiarça, através da sua participação na empresa intermunicipal LT-SRU, E.M., a criação de uma bolsa de arrendamento urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:**

---

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

## **1 – Intervenção intermunicipal**

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

## **2 – Incentivo à mobilidade**

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

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

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

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

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

É neste contexto que, o Município de Alpiarça como entidade Gestora da ARU, no âmbito da implementação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, respeitando a opção estratégica transversal a todos os municípios que integram a LT-

SRU, propõe a criação de uma bolsa de arrendamento urbano, utilizando imóveis desocupados/devolutos de propriedade pública e privada (no caso de Alpiarça, apenas privada) promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano.

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

**MODELO 1**

Constituição de uma Sociedade de Investimento Imobiliário – Arrendamento Urbano

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

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

Neste pressuposto já se encontram identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, **17 edifícios** (desocupados e/ou devolutos), cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento Urbano e serem disponibilizados por uma Sociedade de Investimento Imobiliário a constituir para este fim, na qual poderá ter a participação do município como entidade gestora da ARU de Alpiarça.

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

## **MODELO 2**

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

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

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

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

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

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

### Cenário 1

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

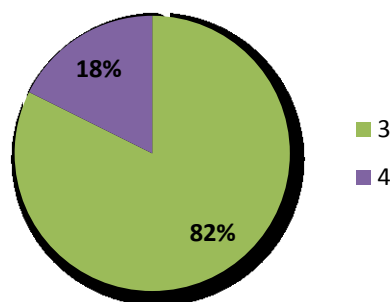
Inseridos no interior da Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, foram identificados **17 edifícios PRIVADOS**, que se encontram desocupados ou devolutos e que, pelas suas características físicas, são passíveis de afetar a uma bolsa de arrendamento urbano.

A área bruta de construção disponível – a reabilitar – é de **2 440,71 m<sup>2</sup>**, sendo o mecanismo mais fiável e sustentável para a sua reabilitação, passar pela intervenção de um Fundo de Investimento Imobiliário, salvaguardando-se o facto de os proprietários que participarem no mesmo com a entrada do seu imóvel como participação no mesmo são, obrigatoriamente, colocados em arrendamento.

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

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

Nível de Intervenção	n.º de Edifícios
Nível 3	14
Nível 4	3



**Gráfico 24.** Níveis de Intervenção por edifício desocupado e/ou devoluto a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **17 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afetar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

<b>n.º de Edifícios</b>	<b>Tipologia</b>	<b>n.º de fogos</b>	<b>n.º de habitantes</b> (valor aproximado)
<b>17</b>	T1	5	10
	T2	12	48
	T3	4	24
	T4	1	8
	<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>90</b>

Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **90 novos habitantes** na ARU de Alpiarça.

## Cenário 2

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

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

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

Tendo como “alvo” os 17 imóveis desocupados já identificados anteriormente no cenário 1, pode a Entidade Gestora ou o Fundo de Investimento, adquirir os mesmos - recorrendo aos fundos disponíveis no IHRU para este fim e por via do Banco Europeu de Investimento – para os reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos regulados.

Para a escolha dos 17 imóveis - em ambos os cenários - isolaram-se as situações em que a área disponível difere entre os 50 m<sup>2</sup> e os 500 m<sup>2</sup> e com níveis de intervenção entre o 3 e 4, cujos valores de intervenção por m<sup>2</sup> variam entre 150,00€ e 350,00€. Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **70 novos habitantes** na ARU de Alpiarça por via do arrendamento dos fogos a disponibilizar.

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

ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# ADAPTÇÃO DO EDIFÍCIO DA ANTIGA CÂMARA MUNICIPAL A APARTAMENTOS PARA ARRENDAMENTO A CUSTOS REGULADOS



## **16.** Adaptação do Edifício da Antiga Câmara Municipal a Apartamentos para Arrendamento a Custos Regulados

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação do edifício e adaptação em apartamentos para colocação em mercado de arrendamento habitacional a custos regulados, nos termos de acesso aos fundos do BEI geridos pelo IHRU
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_32_3
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua João Sousa Falcão, nº17, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	1.715,23 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.896,19 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	1.291,27 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>13</sup>:</b>	663 666,50€
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>14</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Reabilitação Urbana – via IHRU e BEI
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2016
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Edifício considerado de elevado valor patrimonial (antiga Câmara Municipal) e sociocultural para o município de Alpiarça e que atualmente se encontra sub ocupado e em lenta degradação.

**Com a implementação deste projeto, o Município pretende que o mesmo seja a âncora para o desenvolvimento da Bolsa de Arrendamento mencionada nos capítulos anteriores.**

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

<sup>14</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 01 – EDIFÍCIO DA ANTIGA CAMARA MUNICIPAL



Localização do antigo edifício da Câmara Municipal de Alpiarça.

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



ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO MATADOURO



## 17 • Reabilitação do Edifício do Matadouro

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação do edifício e transformação num centro clínico veterinário.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_43_11
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça (ver possíveis parceiros)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua do Matadouro, sn, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	986,65 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	628,33 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	628,33 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>15</sup>:</b>	219.915,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>16</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Outros Protocolo com Parceiros Privados
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Atualmente o edifício funciona como canil municipal, munido de consultório e Veterinário. Propõe-se a Reabilitação e readaptação do edifício num centro veterinário mantendo a vertente social e criando condições para instalação de novos serviços rentáveis compatíveis com o uso atual.

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

<sup>16</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 02 – EDIFÍCIO DO MATADOURO



Localização do antigo edifício da Câmara Municipal de Alpiarça.

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



**ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO**

# **REABILITAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL**



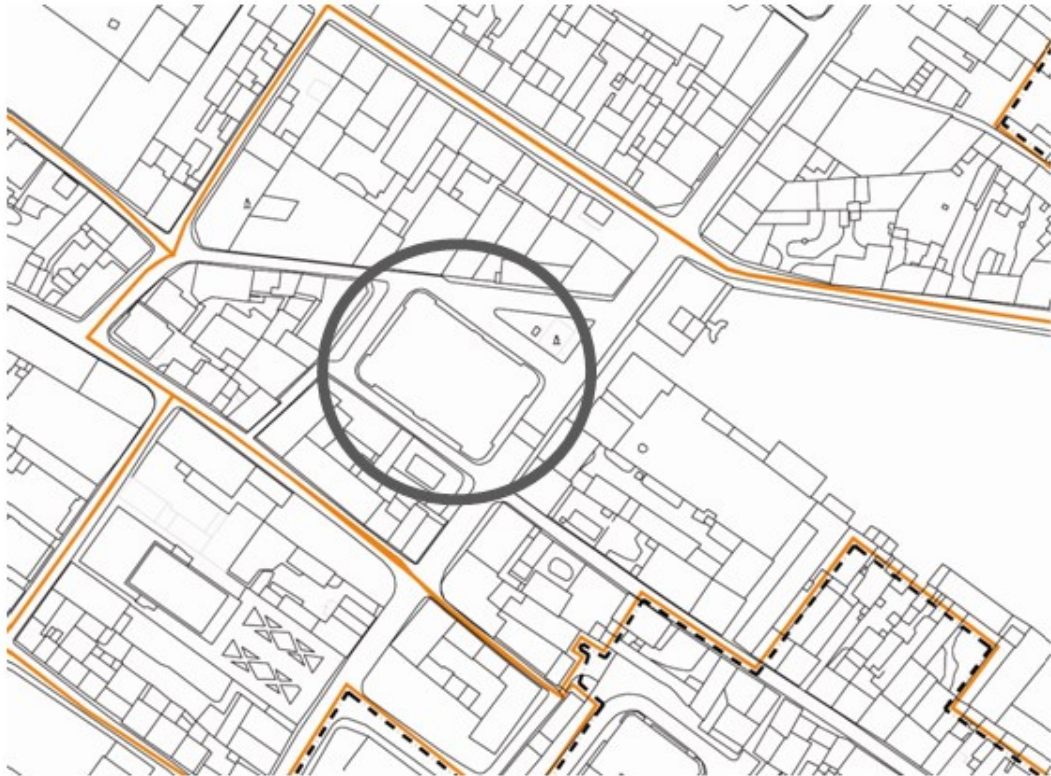
## 18. Reabilitação do Mercado Municipal

<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação e dinamização do edifício, através de mecanismos de atracção de novos comerciantes ao mercado, mantendo o uso atual. Criar áreas pontuais no interior do edifício para o desenvolvimento de atividades culturais/artesanais da região.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_55_187
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua José Relvas nº187 a 199, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	1.322,14 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.994,61m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	1.322,14 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>17</sup>:</b>	299.191,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>18</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Outros
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Dinamizar o mercado, aproveitando as potencialidades do município na área da agricultura, atraindo novos comerciantes que aí exponham e vendam os seus produtos. Trazer a feira semanal para o edifício do mercado. Aproveitamento das distintas áreas desocupadas do piso superior para atrair atividades lúdicas e culturais.

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

<sup>18</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 03 – EDIFÍCIO DO MERCADO MUNICIPAL



Localização do Mercado Municipal.



Fotografias do Mercado Municipal.

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



## ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# ILHAS DE RESÍDUOS SÓLIDOS



## 19. Ilhas de Resíduos sólidos

<b>DESCRIÇÃO</b>	Substituição dos contentores do lixo por ilhas de resíduos sólidos, passando o lixo a subterrâneo
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	-
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	-
<b>PROMOTOR:</b>	EcoLezíria
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Várias
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	-
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	-
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	-
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>19</sup>:</b>	35.000,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>20</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Eco Lezíria
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2028
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Contribuir para uma maior higienização da vila através da utilização de ilhas de resíduos sólidos, onde o lixo se encontra armazenado de forma subterrânea.

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

<sup>20</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 04 – ILHAS DE RESÍDUOS SÓLIDOS



Exemplos de Ilhas de Resíduos Sólidos (papel, vidro, plástico e lixo orgânico)

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



ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REABILITAÇÃO DA ESCOLA VISCONDE BARROSO



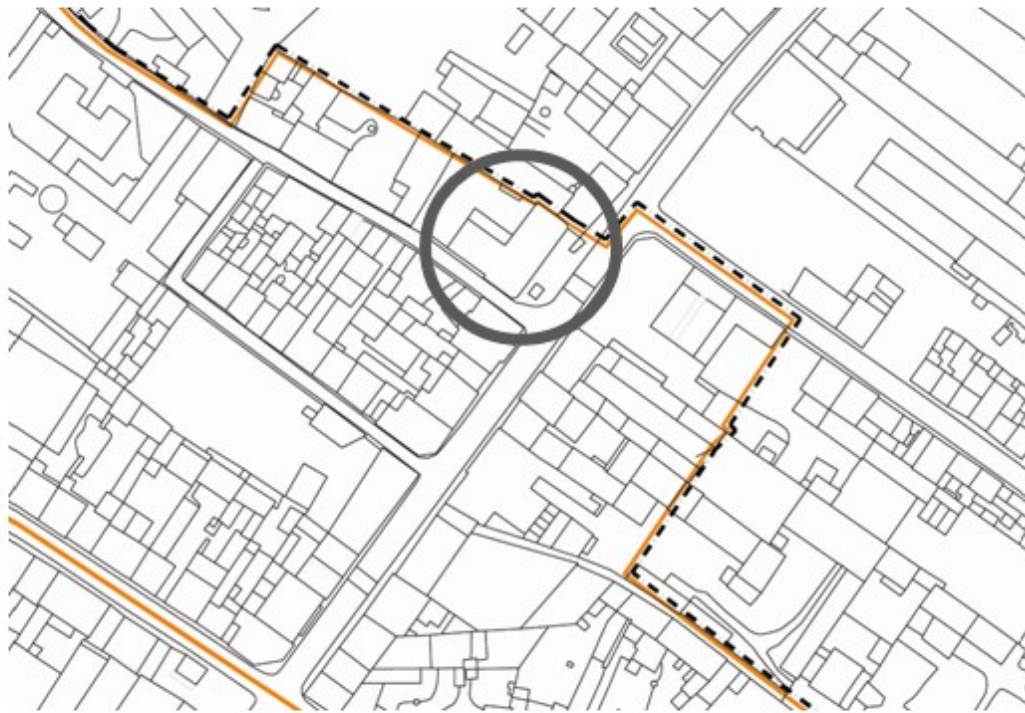
## 20. Reabilitação da Escola Visconde Barroso


<b>DESCRIÇÃO</b>	Reabilitação e adaptação do edifício para fins turísticos.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_55_176
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua José Relvas nº251, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	1.019,45 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	1.005,8m <sup>2</sup>
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:</b>	625,15 m <sup>2</sup>
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>21</sup>:</b>	352.100,00 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>22</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Eventuais parceiros privados Outros Financiamentos
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Reabilitar o edifício e adaptá-lo ao conceito de Alojamento local (Hostel) aproveitando as potencialidades turísticas da vila e da região. Introduzir o Turismo numa rede intermunicipal.

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

<sup>22</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 05 – EDIFÍCIO DA ESCOLA VISCONDE BARROSO



 Localização da Escola Visconde Barroso.



Vista sobre o alçado principal da Escola Visconde Barroso.

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



UNIÃO EUROPEIA  
Fundo Europeu  
de Desenvolvimento Regional



ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# RECUPERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO JARDIM MUNICIPAL



## 21. Recuperação e Revitalização do Jardim Municipal


<b>DESCRIÇÃO</b>	Recuperação e revitalização do jardim municipal. Proceder à aquisição e demolição dos edifícios (através de mecanismos legais) que se encontram no perímetro de “zonas verdes públicas”, onde se enquadra o jardim municipal, no âmbito do PDM.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_23_93
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Dr. Queiroz Vaz Guedes, sn, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	5.252,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	-
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	A desenvolver em projeto
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>23</sup>:</b>	1.575.600 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>24</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Outros
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Revitalizar o jardim municipal, através da demolição de edifícios em avançado estado de degradação que se encontram dentro do perímetro do mesmo. Construção de unidades comerciais/restauração (em estruturas aligeiradas) para rentabilização do espaço global.

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

<sup>24</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 06 – JARDIM MUNICIPAL



 Localização do Jardim Municipal



Vistas gerais sobre o Jardim Municipal e zona envolvente

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



ARU DE ALPIARÇA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

# REVITALIZAÇÃO DO LARGO JUNTO À IGREJA MATRIZ



# 22.

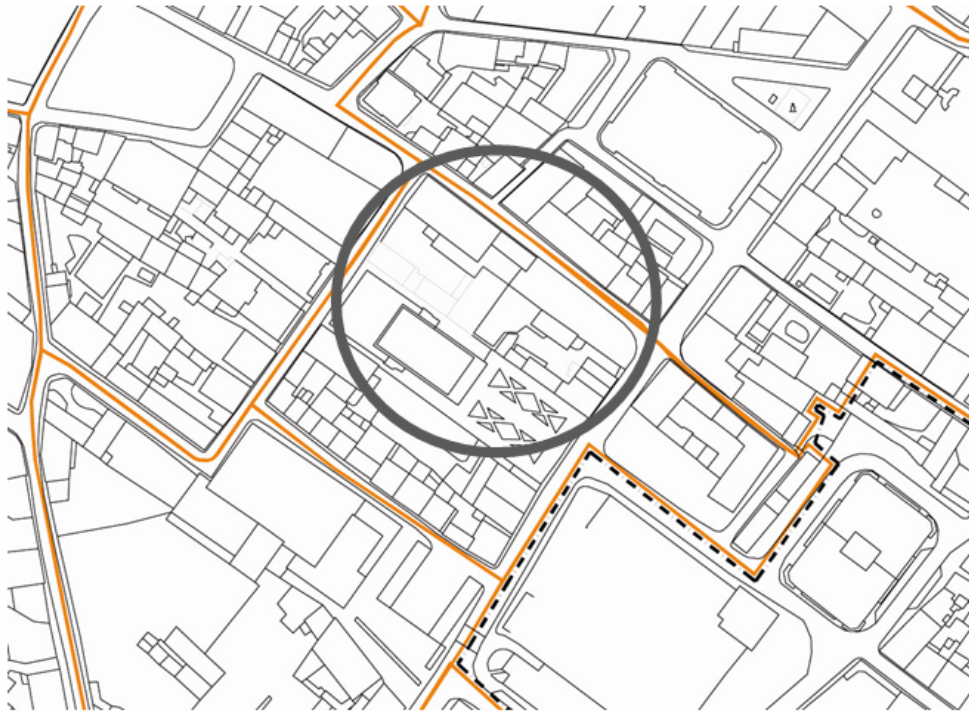
## Revitalização do Largo junto à Igreja Matriz


<b>DESCRIÇÃO</b>	Revitalização do espaço público da feira, através da sua infra-estruturação. Criação de um espaço de lazer com, arborização e iluminação e criação de parque de estacionamento concessionado.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):</b>	1404_40_6
<b>PROPRIETÁRIO/OS:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>PROMOTOR:</b>	Câmara Municipal de Alpiarça
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	Rua Guerra Junqueiro, sn, 2090 Alpiarça
<b>ÁREA DO LOTE:</b>	1.690,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:</b>	-
<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	-
<b>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL<sup>25</sup>:</b>	253.500 €
<b>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO<sup>26</sup>:</b>	Orçamento da Câmara Municipal de Alpiarça Concessão do estacionamento com privado Outros subsídios
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2013/2015
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Criação de uma bolsa de estacionamento concessionado, uma vez que atualmente este espaço tem esse fim mas não se encontra pavimentado e o estacionamento é feito de forma desordenada. Realiza-se no mesmo espaço uma feira semanal, que se poderia manter, usufruindo da melhoria das condições do projeto acima descrito. Criação de uma área verde

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

<sup>26</sup> Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 07 – LARGO JUNTO À IGREJA MATRIZ (Rua Alfredo Lima/ Rua Guerra Junqueiro)



 Localização do Largo junto à igreja



Vistas gerais sobre o Largo junto à Igreja Matriz.

## **ARU DE ALPIARÇA | ESTIMATIVA DE CUSTOS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO**

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



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

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

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

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

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

Todos os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas. **Assim, para um total de 207 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 27 269 705,00 € (vinte e sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, setecentos e cinco euros), cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários).**

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

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

Edifício / SIG	Quarteirão	Estimativa de Custos
1404_7_2	Q1	- €
1404_7_3		- €
1404_38_6		7.683,00 €
1404_38_11		131.118,00 €
1404_391		6.754,50 €
1404_392		172.648,00 €
1404_393		- €
1404_394		46.525,50 €
1404_39_5		14.970,00 €
1404_39_6		20.194,50 €
1404_55_46		- €
1404_55_190		27.900,00 €
1404_55_191		283.598,00 €
1404_55_192		54.315,00 €
1404_55_193		38.916,50 €
1404_55_227		177.437,50 €
<b>TOTAL</b>		

1404_32_13	Q2	154.486,50 €
1404_33_3		46.042,50 €
1404_33_4		63.171,50 €
1404_34_1		16.221,00 €
1404_55_194		423.765,00 €
1404_55_196		- €
1404_55_197		258.436,50 €
1404_55_198		101.211,00 €
1404_55_199		104.298,00 €
1404_55_200		55.639,50 €
1404_55_201		18.402,00 €
1404_55_202		23.422,00 €
1404_55_203		126.505,50 €

1404_55_204		46.533,00 €
1404_55_205		139.465,50 €
1404_55_206		44.697,00 €
1404_55_228		70.143,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.692.439,50 €</b>

1404_7_1	<b>Q3</b>	202.003,50 €
1404_40_1		313.344,00 €
1404_40_2		446.364,00 €
1404_40_3		23.923,50 €
1404_40_5		49.431,00 €
1404_44_1		198.180,50 €
1404_45_1		49.966,50 €
1404_45_2		160.618,50 €
1404_46_2		74.157,00 €
1404_46_4		29.775,00 €
1404_47_3		324.835,00 €
1404_50_1		275.712,50 €
1404_50_2		26.745,00 €
1404_50_3		410.522,00 €
1404_50_19		63.948,00 €
1404_50_20		71.433,00 €
1404_55_47		365.109,50 €
1404_55_48		162.034,50 €
1404_55_49		149.379,00 €
1404_55_50		- €
1404_55_51		1.627.482,50 €
1404_55_186		38.091,00 €
1404_55_187		299.191,50 €
1404_55_188	126.150,00 €	
<b>TOTAL</b>		<b>5.488.397,00 €</b>

1404_2_1	<b>Q4</b>	112.770,00 €
1404_2_2		156.870,00 €
1404_2_4		- €
1404_2_5		29.282,50 €
1404_2_6		74.812,50 €
1404_23_1		15.742,50 €
1404_23_2		17.820,00 €
1404_55_37		- €
1404_55_38		27.292,50 €
1404_55_39		25.395,00 €

1404_55_40		79.887,50 €
1404_55_41		181.260,00 €
1404_55_42		109.275,00 €
1404_55_43		259.215,00 €
1404_5544		146.100,00 €
1404_5545		621.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.856.722,50 €</b>

1404_32_3		663.666,50 €
1404_32_4		180.981,50 €
1404_32_6		45.484,50 €
1404_32_7		- €
1404_32_8		263.214,00 €
1404_32_9		246.468,00 €
1404_32_10		716.184,00 €
1404_32_12		362.068,50 €
1404_33_8		15.243,00 €
1404_33_9		16.252,50 €
1404_33_10		59.458,50 €
1404_33_11		34.454,00 €
1404_33_12		58.114,50 €
1404_33_13		23.937,00 €
1404_33_14		17.752,00 €
1404_33_15		35.899,50 €
1404_33_16		90.045,00 €
1404_35_1	<b>Q5</b>	99.090,00 €
1404_35_2		23.625,00 €
1404_35_3		52.601,50 €
1404_35_4		282.072,50 €
1404_35_5		127.290,00 €
1404_35_6		20.830,50 €
1404_35_7		84.150,50 €
1404_35_8		36.012,00 €
1404_35_9		12.849,00 €
1404_36_1		31.525,50 €
1404_36_2		327.502,50 €
1404_36_3		265.933,50 €
1404_36_4		160.794,50 €
1404_36_x		191.548,50 €
1404_42_1		1.809.216,50 €
1404_216_1		16.056,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>6.370.321,00 €</b>

1404_33_5	<b>Q6</b>	42.723,00 €
1404_37_1		42.817,50 €
1404_37_2		42.306,00 €
1404_37_3		26.940,00 €
1404_38_1		24.477,00 €
1404_38_2		56.242,50 €
1404_38_3		117.859,00 €
1404_38_4		266.938,00 €
1404_38_7		- €
1404_38_8		- €
1404_38_9		29.753,50 €
1404_38_10		- €
1404_41_1		24.316,50 €
1404_41_3		36.759,00 €
1404_41_4		56.658,00 €
1404_41_7		- €
1404_41_8		30.114,00 €
1404_41_9		18.473,00 €
1404_41_10		32.494,00 €
1404_41_12		27.205,50 €
1404_43_8		12.324,00 €
1404_43_9		- €
1404_43_10		21.570,00 €
1404_48_1		32.186,00 €
1404_48_2		79.733,50 €
1404_48_3		51.831,00 €
1404_48_4		- €
1404_48_6		- €
1404_48_7		24.360,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.098.081,00 €</b>

1404_41_11	<b>Q7</b>	801.371,50 €
1404_42_2		1.869.371,00 €
1404_43_1		681.246,00 €
1404_43_11		219.915,50 €
1404_43_12		308.550,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>3.880.454,00 €</b>

1404_18_2	<b>Q8</b>	14.440,50 €
1404_18_3		7.063,50 €

1404_18_4		37.338,00 €
1404_18_5		229.500,00 €
1404_18_6		- €
1404_19_74		- €
1404_43_2		- €
1404_43_3		22.285,50 €
1404_43_4		6.516,00 €
1404_43_5		10.444,50 €
1404_43_6		12.387,00 €
1404_43_7		23.388,00 €
1404_48_8		57.949,50 €
1404_48_10		47.887,50 €
1404_49_1		69.293,00 €
1404_49_3		68.670,00 €
1404_50_4		177.896,50 €
1404_50_5		- €
1404_50_6		917.112,00 €
1404_50_7		66.493,00 €
1404_50_8		23.668,50 €
1404_50_9		- €
1404_50_10		91.805,00 €
1404_50_11		- €
1404_50_12		181.104,00 €
1404_50_13		80.724,00 €
1404_50_14		47.821,50 €
1404_50_15		- €
1404_50_16		24.306,00 €
1404_50_17		29.484,00 €
1404_58_18		135.422,00 €
1404_50_19		25.725,00 €
1404_51_1		11.655,00 €
1404_51_2		63.051,00 €
1404_51_3		53.598,00 €
1404_51_4		- €
1404_51_5		54.292,00 €
1404_51_6		12.745,50 €
1404_51_7		10.156,50 €
1404_51_8		9.330,00 €
1404_52_2		- €
1404_52_3		23.121,00 €

1404_52_4		61.635,00 €
1404_52_5		75.256,50 €
1404_52_6		359.754,50 €
1404_52_7		35.962,50 €
1404_55_52		56.868,00 €
1404_55_53		35.505,00 €
1404_55_54		55.219,50 €
1404_55_55		68.806,50 €
1404_55_56		139.263,00 €
1404_55_57		23.114,00 €
1404_55_58		77.973,00 €
1404_55_59		123.420,00 €
1404_55_60		- €
1404_55_176		352.030,00 €
1404_55_177		481.344,00 €
1404_55_178		- €
1404_55_179		131.967,50 €
1404_55_180		61.776,00 €
1404_55_181		637.517,00 €
1404_55_182		22.317,00 €
1404_55_183		52.605,00 €
1404_55_184		149.694,00 €
1404_55_185		114.940,00 €
1404_55_228		13.170,00 €
1404_50_20		124.418,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>5.901.229,50 €</b>

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

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

Temos então as seguintes considerações:

Estado de Conservação	ÁREAS (M2)		PREÇOS UNITÁRIOS (€)		PREÇO TOTAL (€)	
	Tipos de Pavimento	Arruamentos em Betume Asfáltico	Passeios em blocos Pré-Fabricados de Betão	Arruamentos em Betume Asfáltico		Passeios em blocos Pré-Fabricados de Betão
Médio		7.345,31	176,53	6,50 €	35,00 €	53.923,07 €
Mau		2.161,84	0,00	10,00 €	0,00	21.618,40 €
<b>Espaço Público – intervenção em pavimentos</b> <b>75.541,47 €</b>						

Assim, o valor global de intervenção (estimado) para os pavimentos em espaço público é de **75 541,47 € (setenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e um euros e quarenta e sete cêntimos).**

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

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

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

Ou seja:

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

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

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

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

## b) Tipologias e Valores de Arrendamento

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

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

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

### Cenário 1

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

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m <sup>2</sup> )	T1	T2	T3	T4	Nível de Intervenção	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1404_391	45,03	1	0	0	0	4	150,00 €	6.754,50 €
1404_394	132,93	0	2	0	0	3	350,00 €	46.525,50 €
1404_39_6	134,63	1	1	0	0	4	150,00 €	20.194,50 €
1404_55_193	111,19	0	0	1	0	3	350,00 €	38.916,50 €
1404_55_200	158,97	0	1	0	0	3	350,00 €	55.639,50 €
1404_55_202	66,92	1	0	0	0	3	350,00 €	23.422,00 €
1404_32_4	517,09	1	1	1	0	3	350,00 €	180.981,50 €
1404_33_11	98,44	0	1	0	0	3	350,00 €	34.454,00 €
1404_33_15	102,57	0	1	0	0	3	350,00 €	35.899,50 €
1404_35_2	67,5	1	0	0	0	3	350,00 €	23.625,00 €
1404_35_3	150,29	0	2	0	0	3	350,00 €	52.601,50 €
1404_35_7	240,43	0	0	0	1	3	350,00 €	84.150,50 €
1404_38_9	85,01	0	1	0	0	3	350,00 €	29.753,50 €
1404_41_12	77,73	0	1	0	0	3	350,00 €	27.205,50 €
1404_48_1	91,96	0	1	0	0	3	350,00 €	32.186,00 €
1404_49_1	197,98	0	0	1	0	3	350,00 €	69.293,00 €
1404_50_16	162,04	0	0	1	0	4	150,00 €	24.306,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2440,71</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>1</b>			<b>785.908,50 €</b>

Logo, dos 17 edifícios (22 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados):

SIG EDIFÍCIO	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
1404_391	150,00 €	6.754,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1404_394	350,00 €	46.525,50 €	690,00 €	8.280,00 €
1404_39_6	150,00 €	20.194,50 €	625,00 €	7.500,00 €
1404_55_193	350,00 €	38.916,50 €	380,00 €	4.560,00 €

1404_55_200	350,00 €	55.639,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_55_202	350,00 €	23.422,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1404_32_4	350,00 €	180.981,50 €	1.005,00 €	12.060,00 €
1404_33_11	350,00 €	34.454,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_33_15	350,00 €	35.899,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_35_2	350,00 €	23.625,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1404_35_3	350,00 €	52.601,50 €	690,00 €	8.280,00 €
1404_35_7	350,00 €	84.150,50 €	420,00 €	5.040,00 €
1404_38_9	350,00 €	29.753,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_41_12	350,00 €	27.205,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_48_1	350,00 €	32.186,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1404_49_1	350,00 €	69.293,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1404_50_16	150,00 €	24.306,00 €	380,00 €	4.560,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>785.908,50 €</b>		<b>89.760,00 €</b>

## Cenário 2

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

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

SIG EDIFÍCIO	T1	T2	T3	T4	Nível de Intervenção	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Valor de aquisição como novo (€)	Valor de aquisição para reabilitar (€)
1404_391	1	0	0	0	4	150,00 €	6.754,50€	36.249,15 €	29.494,65 €
1404_394	0	2	0	0	3	350,00 €	46.525,50 €	107.008,65€	60.483,15 €
1404_39_6	1	1	0	0	4	150,00 €	20.194,50 €	108.377,15€	88.182,65 €
1404_55_193	0	0	1	0	3	350,00 €	38.916,50 €	89.507,95 €	50.591,45 €
1404_55_200	0	1	0	0	3	350,00 €	55.639,50 €	127.970,85€	72.331,35 €
1404_55_202	1	0	0	0	3	350,00 €	23.422,00 €	53.870,60 €	30.448,60 €
1404_32_4	1	1	1	0	3	350,00 €	180.981,50 €	416.257,45€	235.275,95 €
1404_33_11	0	1	0	0	3	350,00 €	34.454,00 €	79.244,20 €	44.790,20 €
1404_33_15	0	1	0	0	3	350,00 €	35.899,50 €	82.568,85 €	46.669,35 €
1404_35_2	1	0	0	0	3	350,00 €	23.625,00 €	54.337,50 €	30.712,50 €
1404_35_3	0	2	0	0	3	350,00 €			

							52.601,50 €	120.983,45€	68.381,95 €
1404_35_7	0	0	0	1	3	350,00 €	84.150,50 €	193.546,15€	109.395,65 €
1404_38_9	0	1	0	0	3	350,00 €	29.753,50 €	68.433,05 €	38.679,55 €
1404_41_12	0	1	0	0	3	350,00 €	27.205,50 €	62.572,65 €	35.367,15 €
1404_48_1	0	1	0	0	3	350,00 €	32.186,00 €	74.027,80 €	41.841,80 €
1404_49_1	0	0	1	0	3	350,00 €	69.293,00 €	159.373,90€	90.080,90 €
1404_50_16	0	0	1	0	4	150,00 €	24.306,00 €	130.442,20€	106.136,20 €

Assim, o valor global de aquisição e intervenção (estimado) é de **1 964 771,55 € (um milhão, novecentos e sessenta e quatro mil, setecentos e setenta e um euros e cinquenta e cinco cêntimos).**

# 26.

## CUSTOS QUANTO À DISPONIBILIZAÇÃO EM ARRENDAMENTO URBANO A CUSTOS

### REGULADOS DE IMÓVEL PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO

(adaptação do edifício da antiga Câmara Municipal)

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m <sup>2</sup> )	T1	T2	Nível de Intervenção	Valor estimado /m <sup>2</sup> (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1404_32_3	1896,19	3	6	3	350,00 €	663.666,50 €

<b>TOTAL</b>	<b>1896,19</b>	<b>3</b>	<b>6</b>			<b>663.666,50 €</b>
--------------	----------------	----------	----------	--	--	---------------------

Logo, para o edifício em causa (9 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados):

Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
2.910,00 €	34.920,00 €
<b>2.910,00 €</b>	<b>34.920,00 €</b>

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

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

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

- 1 - Adaptação do Edifício da antiga Câmara Municipal a apartamentos para arrendamento a custos regulados**
- 2 – Reabilitação do Edifício do Matadouro**
- 3 – Reabilitação do Mercado Municipal**
- 4 – Ilhas de Resíduos Sólidos**
- 5 – Reabilitação da Escola Visconde Barroso para fins turísticos**
- 6 – Recuperação e revitalização do Jardim Municipal**
- 7- Revitalização do Largo junto à Igreja Matriz**

<b>Projeto</b>	<b>Valor de Obra (€)</b>
<b>Adaptação do Edifício da antiga Câmara Municipal a apartamentos para arrendamento a custos regulados</b>	€ 663 666,50
<b>Reabilitação do Edifício do Matadouro</b>	€ 219 915,00
<b>Reabilitação do Mercado Municipal</b>	€ 299 191,00
<b>Ilhas de Resíduos Sólidos</b>	€ 35 000,00
<b>Reabilitação da Escola Visconde Barroso para fins turísticos</b>	€ 352 100,00
<b>Recuperação e revitalização do Jardim Municipal</b>	€ 1 575 600,00
<b>Revitalização do Largo junto à Igreja Matriz</b>	€ 253 500,00
<b>Total</b>	<b>€ 3 339 972,50</b>

Assim, em termos de valor global de investimento público temos **3 339 972,50 € (três milhões, trezentos e trinta e nove mil, novecentos e setenta e dois euros e cinquenta cêntimos)**.

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



## ARU DE ALPIARÇA | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



# 28.

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

**De iniciativa Pública e Privados**

### **28.1. Projetos elegíveis para subsídios**

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

#### **PROJETO**

- a) Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras.
- b) Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- c) Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento dentro da ARU; Regeneração Urbana da Vila de Alpiarça – Avenida do Sorraia
- d) Largo Porto João Ferreira
- e) Praça da Liberdade
- f) Reabilitação do edifício de serviços num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional
- g) Construção de um edifício multifamiliar habitacional, num terreno expectante localizado na Rua Direita, para colocar no mercado de arrendamento urbano;

## 28.2. Projetos elegíveis para JESSICA

- Perfil de risco pouco nítido;
- Necessidade de financiamento a longo prazo (empréstimo/capital);
- Necessidade de mais seguros e garantias;
- O retorno do projeto não satisfaz as exigências dos promotores no mercado;
- Importância de ambos TIR;
- Impacto sócio-económico

### PROJETO

- a) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento

## 28.3. Projetos viáveis no mercado

- Perfil de risco bem definido;
- Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;
- Retornos dos projetos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores;
- Prioridade da TIR.

### PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- b) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de Arrendamento;
- c) Reabilitação do edifício de serviços num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional
- d) Aquisição e Reconstrução de edifício embargado localizado na Rua Júlio Maria de Sousa

- e) Construção de um edifício multifamiliar habitacional, num terreno expectante localizado na Rua Direita, para colocar no mercado de arrendamento urbano;
- f) Reabilitação de edifício de serviços da Câmara Municipal num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional;
- g) Edifícios com Potencial Turístico.

#### **28.4. Programa de Financiamento do BEI**

Empréstimo do Banco Europeu do Investimento (BEI) destinado à reabilitação urbana em Portugal até 2016, atingindo os 290 milhões de euros.

Deste valor, 50 milhões são investidos na criação de um programa a nível nacional, tendo como prioridade as áreas de reabilitação urbana das zonas históricas. O objetivo final é voltar a atrair a população para esses locais, atualmente com fraca densidade populacional.

O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem a responsabilidade de receber os projetos propostos pelos municípios de todo o país, que serão sujeitos a concurso público. **A verba atribuída destina-se apenas a ser aplicada por entidades públicas, municípios, empresas municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana.**

**O programa implica também que o edifício reabilitado não se destine a ser vendido, mas sim arrendado com rendas condicionadas.**

A data limite dos reembolsos é 2015 e os projetos de reabilitação devem estar finalizados até 2016.

## PROJECTO

- a) Aquisição e Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- b) Aquisição e Reconstrução de edifício embargado localizado na Rua Júlio Maria de Sousa

## ARU DE ALPIARÇA | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJETOS

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



**29.**

## **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Para os Projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Alpiarça:

**2013/2018** Bolsa de Arrendamento Urbano – via privada

**2013/2016** Bolsa de Arrendamento Urbano – via Entidade Gestora

**2013/2016** Adaptação do Edifício da antiga Câmara Municipal a apartamentos  
para arrendamento a custos regulados

**2013/2015** Reabilitação do Edifício do Matadouro

**2013/2015** Reabilitação do Mercado Municipal

**2013/2028** Ilhas de Resíduos Sólidos

**2013/2015** Reabilitação da Escola Visconde Barroso para fins turísticos

**2013/2015** Recuperação e revitalização do Jardim Municipal

**2013/2015** Revitalização do Largo junto à Igreja Matriz

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



## **ARU DE ALPIARÇA | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO (INCLUINDO PROGRAMA PÚBLICO DE INVESTIMENTO)**

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



## 30.

### FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL

Os aglomerados urbanos – atuais, do passado e do futuro – correspondem ao somatório de intervenções sucessivas de múltiplas gerações. Criação e *habitat* do homem, vão reproduzindo a perceção que estes vão tendo do território e a respetiva organização social.

Num momento em que os aglomerados urbanos sofrem transformações profundas deverá ser adotado um modelo de desenvolvimento urbano que os assuma na sua globalidade – e que, como tal, os pretenda ordenar.

Neste âmbito, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Alpiarça, afigura-se no seguinte:

- a importância da forma urbana para exprimir uma organização social, em que o habitante se possa identificar e situar, o que pressupõe uma forma explícita e perceptível de organização política, acautelando sempre a sua instrumentalização;
- a eficácia e a eficiência que poderão resultar da adoção de processos sistemáticos e repetitivos, acautelando sempre a sua utilização excessiva e a uma massificação redutora;
- o facto de os aglomerados urbanos serem de facto constituídos por diversas partes, cada uma com os seus próprios elementos, e que o reconhecimento de tal facto irá facilitar a sua organização e funcionamento; contudo, cada parte, não deverá ser considerada isolada nem autónoma, mas antes permeável e articulada com muitas

**outras, através de uma teia de relações que visa a potenciação e a maximização das valências locais;**

**- o entendimento dos aglomerados urbanos como locais de enraizamento, o que pressupõe um urbanismo de continuidade, uma perspetiva temporal (a intervenção presente, como algo que se acrescenta ao passado e terá influência no futuro);**

**- o entendimento de que a procura da forma urbana terá que ser articulada com os processos de construção e de que, na atualidade ainda mais do que outrora, é indispensável que um modelo de ordenamento considere e envolva os agentes construtores de *habitat*.**

Em particular, a implantação dos equipamentos, serviços e infraestruturas públicas ou de interesse público dentro da Área de Reabilitação Urbana, irá decorrer de critérios racionais. Nomeadamente:

**a) ter em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;**

**b) facilitar o acesso da população aos equipamentos coletivos e serviços públicos,**

**c) evitar, no seu conjunto, em níveis mínimos, os efeitos desfavoráveis que o processo de regeneração urbana possa ter sobre o meio natural, sobre a população e sobre a economia local.**

Nesta **discussão sobre uma intervenção urbana integrada, estratégica e programada para a ARU de Alpiarça**, podem destacar-se **quatro grandes desafios e desígnios fundamentais para a sua regeneração urbana**:

1. aumenta a eficácia e a eficiência do sistema urbano, promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e inter-cidades - inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano;
2. dinamiza a sociedade civil, promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico;
3. promove uma intervenção urbana equilibrada e articulada, tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais;
4. contribui para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos), propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.

**Três valências fundamentais estão previstas neste programa, enquanto planeamento estratégico transversal, a saber:**

1. Promoção e manutenção da diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida da população;
2. Implementação de projetos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e

direcionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, atividades económicas e populações;

**3. Monitorização dos objetivos**, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os atores desde a fase de conceção da estratégia à execução de objetivos.

O presente Programa Estratégico qualifica uma “área revitalizada”, como a capacidade de **gerar atividades, transações e promover a diversidade**:

- a) Atividades** – cria as bases para a vitalidade, energia, animação, acontecimento num determinado contexto urbano, o que exige a presença de pessoas (a residir, a trabalhar, a passar), e viabilidade e sustentabilidade ao nível do que produz e como se mantém. Essa atividade corresponde a uma vitalidade económica (investimento na área, emprego, transação de propriedades), social (uso do espaço público) e cultural (eventos, espetáculos).
- b) Transações** – cria as bases para promover trocas ao nível económico (consumo, transação de propriedades), social (relações, compromisso e participação) e cultural (*networks*, trocas de informação e ideias).
- c) Diversidade** – pode ser económica (de atividades, estabelecimentos, habitações), social (cidade facilitadora para a expressão de um individualismo criativo) e cultural (multi-identidades, cidade tolerante).

Este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cria o modelo de orientação para a promoção da revitalização, desenvolvendo nesta perspetiva de **processo e estratégia**, procurando articular territórios diferentes e desenvolve uma política que cruza esferas de decisão de escala diferente, tanto de índole vertical (de hierarquia diferente), como

horizontal (multiplicidade de iniciativas sectoriais que podem ter influência no território).

## De que maneira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

## **31.** NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### **31.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira**

#### **Imperativo de auto sustentabilidade financeira**

As intervenções adotadas para a ARU de Alpiarça assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. **A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados.**

Efetivamente, atendendo aos diversos constrangimentos jurídico-financeiros, as entidades públicas não estão em condições de financiar operações de reabilitação casuísticas em áreas específicas. Para este facto concorrem, quer as obrigações decorrentes do Pacto de Estabilidade e Crescimento (congeminações com a redução de receita proveniente dos impostos) que limitam a ação da Administração Central, quer as limitações decorrentes da Lei Orgânica n.º 2/2002, e sucessivamente reafirmadas nas diversas Leis do Orçamento do Estado, que limitam o endividamento das autarquias locais. Tais constrangimentos impedem qualquer ação pública, seja a que nível for, no financiamento integral deste tipo de intervenções.

Por outro lado, a metodologia adotada em muito ultrapassa os processos típicos de angariação de recursos financeiros, tais como o aumento da cêrcea do edifício, ou qualquer outra forma de expansão do seu volume. Assim, e sem prejuízo de tal ser

possível e atentas as condicionantes do Plano Diretor Municipal de Alpiarça, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

### **31.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Alpiarça.**

#### **Sistema Tripartido**

O pressuposto de auto-sustentabilidade enunciado não pressupõe qualquer cedência a interesses especulativos imobiliários. Muito pelo contrário. Efetivamente, atendendo aos constrangimentos sociais das áreas em causa, qualquer intuito de realização de mais-valias imobiliárias gratuitas seria imoral e atentatório do espírito que deve nortear as intervenções urbanísticas desenvolvidas no âmbito de uma reabilitação urbana.

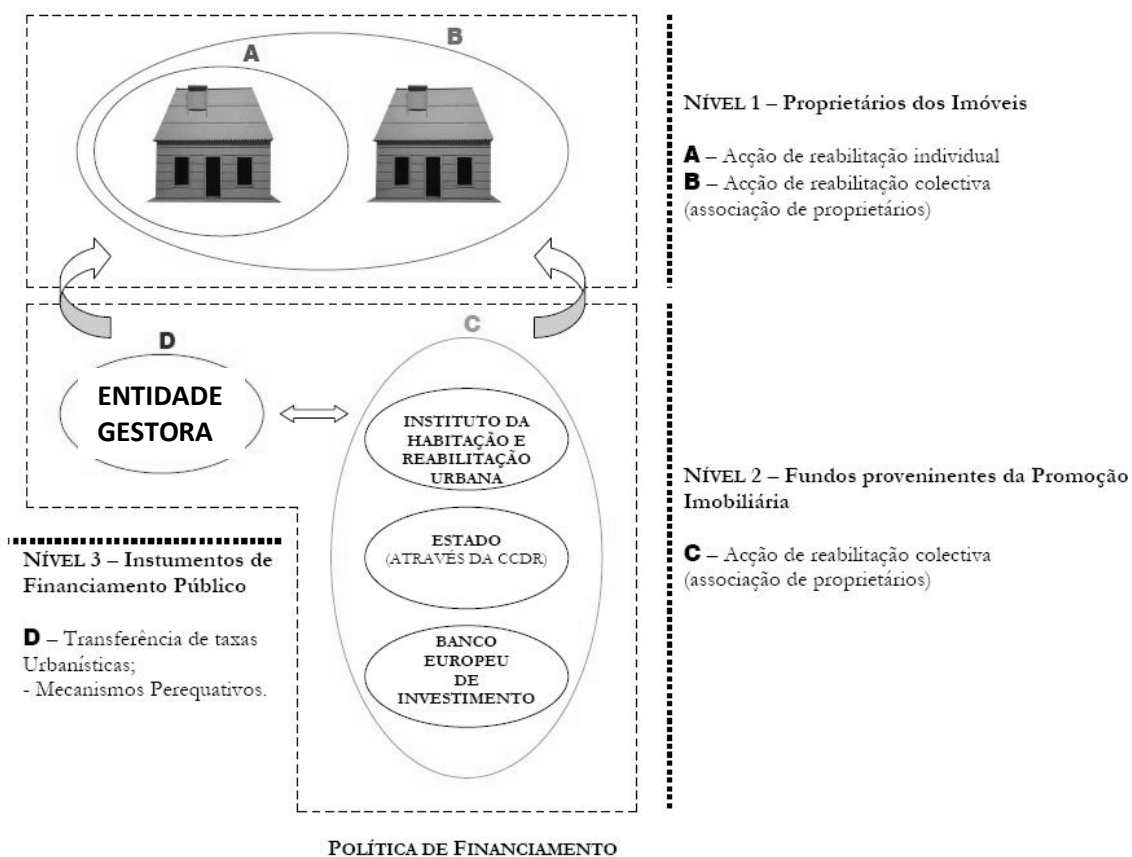
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal de Alpiarça tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação, não se poderá esperar que seja esta ou o Estado Português, a desenvolver todo o esforço necessário neste sentido. Tal não só é desnecessário como é contraproducente. Efetivamente, uma política deste teor seria não só financeiramente inviável como iria originar uma subsídio-dependência

totalmente desnecessária e evitável. Neste âmbito, deverá ser adotado uma de duas hipóteses: um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário ou através da **criação de Parcerias Público-Privadas (PPP's)**, sendo o último, um sistema reformista de coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana.

Nos termos destas novas formas de organização, e seguindo, em parte, o modelo instituído na Bélgica, as **PPP's** são um dos meios mais eficazes para a realização de projetos de alguma dimensão e que conciliam os dois tipos de interesses – público e privado. Sociedades anónimas conjugadas em capitais públicos e privados para essa finalidade, tendo por objeto a administração, gestão e representação dos fundos de investimento imobiliário, assim como o desenvolvimento de projetos sustentáveis amplamente direcionados para a reabilitação urbana em zonas degradadas.



Fonte: DomusReHabita, Lda. - Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

E, note-se, que não se está a falar de projetos individualizados de frações ou edifícios.

Está em causa, neste propósito, um núcleo urbano degradado e descaracterizado a vários níveis. A aposta num sistema sustentável irá constituir uma decisiva alavanca para a atuação em sede de reabilitação. Assumindo-o como um produto que privilegia a qualidade em detrimento da quantidade, deve sujeitar a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo deste modo, a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção implementando formas de gestão pró-ativa, para além da clássica gestão reactiva.

**No entanto, e em termos de sustentabilidade da operação a realizar na ARU de Alpiarça, os fluxos financeiros decorrentes de construção nova deverão ser necessariamente aplicados na angariação de recursos financeiros para a ação de reabilitação.** Por sua vez, os custos com infraestruturas urbanas de proximidade terão de ser sustentados pelos novos promotores imobiliários, pelo menos em parte.

**Esta solidariedade/comunicabilidade financeira poderá ser efetuada intra-ARU, inter-ARU ou mesmo, inter-territorial, das seguintes formas:**

**a) PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Privada – Proprietários dos Imóveis para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Alpiarça**

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Alpiarça, por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento socioeconómico efetuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. Neste caso será necessária a comparticipação financeira de uma entidade operacional pública.

Assim, foi efetuada uma distinção entre os imóveis habitados (pelos próprios ou por arrendatários) e os imóveis devolutos. Neste último caso, a ação da Entidade Gestora será mais musculada, exigindo a sua reabilitação imediata. Efetivamente, neste último caso não existem condicionantes de ordem económico-social a respeitar, sendo que os edifícios devolutos geram enormes externalidades negativas nas áreas em redor (v.g. insegurança, insalubridade, degradação paisagística), fatores redutores dos níveis de Bem-Estar Social que fundamentam a ação de intervenção mais acutilante.

Nesta perspetiva, poderá ser desenvolvida uma ação privada de reabilitação individual (A), mas coordenada a nível global pela entidade gestora, maxime, por via do Programa Estratégico, ou uma ação privada coletiva (B), por via da criação de uma associação de proprietários, fomentada e orientada pela entidade gestora, tendo em vista a execução deste documento.

Este tipo de iniciativa deverá ser a base da intervenção, atento o princípio da subsidiariedade da ação pública face à ação privada. De facto, se a ação privada – coordenada pelo instrumento público de orientação – for suficiente para a resolução da questão, *in casu*, a concretização da ação de reabilitação, não será necessária qualquer ação pública (salvaguardado, claro está, a intervenção no espaço público).

A intervenção pública limitar-se-á, neste nível, ao papel regulador e orientador do mercado.

**b) SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) – Ação Mista – Parcerias Público-Privadas para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Alpiarça**

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

de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada visando a revitalização urbana deverá ser fomentado, adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

**Note-se que as mais-valias fundiárias realizadas serão integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística. Note-se que os terrenos serão valorizados tendo em consideração a melhoria da qualidade urbanística da ARU, o que legitima a sua cobrança por parte do organismo operacional.**

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a ação pública deverá fomentar a criação das parcerias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

**O alcance destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) pode estender-se para além da área de intervenção.** Efetivamente, qualquer ação relevante na área concelhia poderá ter como elemento de compensação o financiamento de ações relevantes ao nível do projeto previsto para a ARU de Alpiarça, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal.

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

**Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação desta zona da vila de Alpiarça.**

Por outro lado, face aos imperativos constitucionais de redistribuição de riqueza, uma ação de co-financiamento dos proprietários carenciados seria totalmente justificada. No entanto, e sem prejuízo dos fundos disponíveis para o efeito, as entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal de Alpiarça, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despender qualquer recurso público adicional.

Vejamos:

**i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova**

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo<sup>27</sup> e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica<sup>28</sup>. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

<sup>27</sup> Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

<sup>28</sup> Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública<sup>29</sup>), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito<sup>30</sup>. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU de Alpiarça (cuja implementação passará em parte pela criação da Bolsa de Arrendamento Urbano) irão passar por:**

- (1) inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado)**<sup>31</sup>;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão<sup>32</sup>), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**<sup>33</sup>.

<sup>29</sup> No limite, e quando estiverem em causa prestações essenciais (saúde, segurança, administração da justiça, educação, assistência social), poderá assentar-se a prestação pública em padrões de gratuitidade.

<sup>30</sup> Sobre o Estado Social de Direito, cfr. Marcelo Rebelo de Sousa, *Direito Constitucional I*, págs. 297 e ss. e Jorge Miranda, *Manual de Ciência Política e Direito Constitucional*, Tomo I, 5ª ed., 1996, págs. 94 e 95.

<sup>31</sup> Em determinados casos, a taxa poderá constituir o mecanismo eficiente de regulação do mercado, fixando o quantitativo da prestação na lógica mais aproximada possível ao de mercado de concorrência perfeita (custo ou utilidade marginal), nomeadamente nos casos em que as infraestruturas relativamente às quais se pretende tributar a utilização se apresentam como monopólios naturais, ou, como veremos no caso das taxas urbanísticas, quando esteja em causa o fornecimento de bens públicos ou semi-públicos. cfr. Carlos Baptista Lobo, *Contributo para uma teoria geral das taxas, no prelo*.

<sup>32</sup> Nuns casos entender-se-á que é conveniente não dissuadir os cidadãos de utilizarem o serviço: (serviços de polícia, sanitários, etc.); nestes casos tender-se-á, quando taxa exista, a manter o seu custo a nível muito baixo, no fito de evitar que se renuncie ou fuja ao uso do serviço. Noutros casos, porém, pretender-se-á dissuadir o contribuinte de um uso precipitado ou imoderado do serviço -- é o que sucede, com variantes consoante os países, com os serviços judiciais: as taxas respetivas (custas) dão elevado rendimento, não tanto por razões financeiras, como para evitar o recurso precipitado ou quereloso aos tribunais.

<sup>33</sup> Assim, se o Estado pretender fornecer bens semi-públicos (por exemplo, ensino universitário, serviços de transporte ferroviário ou rodoviário, serviços de saúde, entre outros) poderá exigir aos particulares um montante inferior ao custo da prestação pública. As utilidades criadas são concretas e determinadas e o utilizador é identificado – logo suscetíveis de serem fornecidas numa lógica de mercado -, no entanto, o decisor político decidiu, tendo em consideração os constrangimentos constitucionais, num outro sentido, optando por fornecer esses bens a um custo inferior ao custo real, o que implica uma

**No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social, obrigou à adoção de soluções de financiamento economicamente eficientes, não se encontrando estabelecida neste Programa Estratégico uma hierarquia rígida entre a função financeira e as funções não financeiras.**

Assim, **o regime das taxas urbanísticas da Câmara Municipal de Alpiarça será devidamente alterado, de modo a adotar uma lógica assente no princípio da equivalência restrita – recuperação dos custos de infraestruturização urbanística - ora, esta perspetiva vai desfavorecer a construção nova face à reabilitação do edificado.**

Também numa lógica de equivalência funcional agravada, própria da taxa enquanto figura tributária típica, **as taxas urbanísticas passarão a ser agravadas para essa construção nova, sendo que os recursos financeiros adicionais angariados irão servir para financiar a reabilitação dos edifícios localizados no interior da ARU de Alpiarça. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação do Município dentro da Área de Reabilitação Urbana.**

**Essa tributação é totalmente justificada pelas seguintes razões:**

- 1) a construção nova implica a construção de novas infraestruturas e o reforço das existentes. No caso concreto, a ARU dispõem já dessas infraestruturas, pelo que qualquer intervenção deveria ser isenta das mesmas;**
  
- 2) a nova construção tem um impacto paisagístico bastante forte, e potencia um aumento do trânsito, gerando exterioridades negativas ambientais na área em redor. Ora, essas exterioridades serão interiorizadas através dessa taxa;**
  
- 3) a reabilitação do edificado na ARU de Alpiarça aumentará o valor de mercado das novas edificações, o que justifica a imposição agravada da taxa de urbanização.**

Desta forma, além de se combater a especulação imobiliária e se promover a ocupação de zonas da cidade devidamente consolidadas e dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento do alargamento dos limites urbanos que exigem cada vez mais investimentos públicos que atualmente são inoportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU de Alpiarça.

## **ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**

Nas áreas onde os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultariam do nível de edificabilidade média decorrente do PDM de Alpiarça, serão estabelecidos mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com maior intensidade construtiva compensam efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos serão conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

Estes são instrumentos deverão ser urgentemente realizados, com base no Regulamentos Municipais de Taxas e aplicação efetiva do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implicou o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

É, pois, na óptica do princípio da igualdade intra-plano que se devem entender os mecanismos perequativos.

Assim, qualquer limitação ao direito de propriedade privada deverá ser fundamentada por motivos de relevante interesse público. Essas cedências obrigatórias dos particulares relativamente ao seu direito de edificação são justificadas por imperativos de eficiência: só a Câmara Municipal de Alpiarça, encarregue do ordenamento territorial, tem a capacidade de proceder ao desenho infra-estrutural necessário ao suporte urbano envolvendo uma multiplicidade de proprietários individuais. Qualquer ação privada (cooperativa) a este propósito é excessivamente onerosa, e na grande maioria das ocasiões, revela-se mesmo impossível atendendo aos interesses divergentes em presença.

Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa óptica estritamente objetiva.

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

Este princípio constitucional deve ser perspectivado, segundo Fernando Alves Correia, em três dimensões distintas: igualdade imanente ao plano (proibição do arbítrio), igualdade transcendente ao plano, que se decompõe, por sua vez, em igualdade perante encargos públicos (expropriações do plano) e igualdade perante benefícios<sup>34</sup>.

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

---

<sup>34</sup> Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

---

Na nossa legislação atual, encontramos como técnicas perequativas de benefícios:

- As transferências no seio das associações de proprietários (compensações em espécie previstas nos artigos 119.º a 124.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método cooperativo*;
- As cedências de terreno para construção por parte do município (compensações em espécie previstas nos n.º 5 e 6 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método impositivo em espécie*;
- As transferências de índices entre proprietários (compensações em numerário previstas no artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método negocial*;
- Os descontos em taxas municipais ou as compensações pecuniárias diretas atribuídas pelo município; *compensações em numerário*.

**Como técnicas perequativas de encargos encontramos:**

- A cedência-padrão de terreno para infraestrutura pública e compensação pecuniária por eventuais desvios (compensação pecuniária e em espécie – artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99).
  
- Obrigação de desenvolvimento de condutas relativas à repartição dos custos de urbanização (artigos 118.º n.º 3 e 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99) através a exigência de realização de obras de urbanização (Decreto-Lei n.º 555/99) ou pelo pagamento de uma “taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (artigo 3.º e 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99).

Assim, a perequação de benefícios ou encargos não assume qualquer veste de privilégio ou benesse, ou de custo ou encargo, antes se constituindo como um direito fundamental dos cidadãos diretamente baseado no princípio constitucional da igualdade económica.

---

Atualmente, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no seu artigo 138.º, prevê, atualmente, e em termos meramente enunciativos, três mecanismos de perequação: o estabelecimento de um índice médio de utilização (mecanismo de perequação de benefícios); o estabelecimento de uma área de cedência média (mecanismo de perequação de benefícios – se positivo; mecanismo de ponderação de encargos – se negativo) e a repartição dos custos de urbanização (mecanismo de repartição de encargos).

**Nesta perspetiva, os proprietários que, nos termos de um plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.**

**A Câmara Municipal de Alpiarça aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações.**

**Assim, no caso concreto da Área de Reabilitação Urbana, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.**

**Caso se pretenda, o nível de edificabilidade pode ser considerado:**

- i) dentro da própria ARU de Alpiarça, pelo que proprietários não condicionados devem compensar (diretamente ou através da instância pública) os proprietários condicionados, o que possibilita o financiamento cruzado no seu interior;**

- ii) entre o nível de edificabilidade no interior da ARU (1,38) e a nova construção circundante à mesma (em áreas próximas e não necessariamente confinantes);
- iii) entre a totalidade da área limite de intervenção da ARU de Alpiarça e as áreas confiantes, o que permitiria ir buscar recursos à construção nova emergente.

**Note-se que qualquer opção a este propósito é parte integrante desta Estratégia, permitindo a canalização de recursos para os proprietários sujeitos a condicionalismos construtivos.**

Assim, em jeito de conclusão, face ao atual enquadramento legal e constitucional regulador da atividade urbanística vigente no nosso País, os instrumentos perequativos configuram-se como um instrumentos obrigatórios de compensação, que se corporizam na exigência de um montante pecuniário ao proprietário que detenha uma capacidade edificatória superior ao índice médio de construção, montante esse que deveria necessariamente ser canalizado para os proprietários que sofram um constrangimento edificatório superior ao mesmo índice médio, ou seja, que detenham um direito concreto a construir inferior ao índice padrão médio.

**iii) MUNICÍPIO DE ALPIARÇA. - como Entidade Autónoma de Gestão**

A vertente operacional passará pelo Município de Alpiarça.

Neste caso, todos os novos promotores, bem como os proprietários que virem os seus imóveis reabilitados deverão aceder voluntariamente ao pagamento de uma contribuição para o Município que irá amortizar os investimentos efetuados ao nível dos equipamentos públicos. Esta forma de financiamento

cooperativo evitará que todos os encargos necessários à operação de reabilitação do espaço público sejam efetuados de uma só vez.

#### **iv) Catalisação de Apoios Públicos – Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)**

Nesta matéria, caberá ao município, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da intermunicipalidade, elaborando processos de candidatura – em colaboração com a **CIMLT** – de modo a angariar e catalisar os apoios disponíveis ao nível do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, bem como a aplicação dos fundos para a reabilitação urbana, arrendamento urbano, a serem disponibilizados por outras entidades, assim como, eventualmente, a candidatura à iniciativa “JESSICA” e a Fundos de Desenvolvimento Urbano.

#### **v) Conclusões quanto ao custo de obra para justa repartição de benefícios e encargos**

A estimativa das intervenções a inscrever na execução da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Alpiarça, irá pressupor o desenvolvimento integral dos mecanismos de auto-sustentabilidade propostos na presente Estratégia. Nesta óptica, nenhum esforço financeiro público terá de ser efetuado. Os fluxos provenientes da ação de reabilitação/regeneração das áreas serão suficientes para compensar os custos incorridos.

## **ARU DE ALPIARÇA | SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL**



## 32.

### SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

#### TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL

##### 32.1. Quanto ao PDM de Alpiarça

A estratégia de desenvolvimento territorial, a definir em sede de Plano Diretor Municipal, deverá ser suportada por medidas e ações de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada através de 3 prioridades:

1. Regenerar a cidade consolidada;
2. Promover a qualificação urbana;
3. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas 3 prioridades deverão alicerçar-se nas seguintes opções estratégicas:

1. Mais famílias a residirem em Alpiarça;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
6. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais deverão ser direcionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos regulados/acessíveis;
3. Regeneração de Bairros Municipais;

## 5. Atração de empresas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadra-se no objetivo - Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da cidade consolidada, criando condições para atrair população e atividades.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta deverá ter como objetivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação da cidade consolidada, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos desocupados e devolutos, a reconversão dos espaços desativados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM de Alpiarça deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

### **32.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais**

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território irá prever a necessidade de aquisição de Patrimónios Públicos de Solo, que conterà as verbas da aplicação do mecanismo de recuperação de mais-valias fundiárias obtidas por via de reclassificação do solo.

Este património público servirá essencialmente para financiar operações de reabilitação. Neste quadro, e de forma a operacionalizar este mecanismo de financiamento que servirá para sustentar a operação de reabilitação urbana constante no presente programa, haverá que prever ao nível do PDM o nível de edificabilidade média do concelho, que servirá de referencial para a recuperação de mais-valia em caso de autorização de construção de edificação nova.

Neste quadro, o benefício concreto face à edificabilidade média (padrão) gerará um montante que se aplicará, nos termos da lei, para o financiamento da reabilitação urbana.

No âmbito da presente ARU de Alpiarça, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média d 1,38 existente no interior da mesma.

## **32.2. Quanto a outras alterações legislativas**

Para além da simplificação dos mecanismos previstos na recente Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com outros ajustamentos na legislação, nomeadamente:

### **1- Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril)**

Considerando que o Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril é uma transposição parcial para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2002/91/CE do Parlamento Europeu e Conselho, de 16 de Dezembro, sobre Desempenho Energético dos Edifícios, deveria o mesmo ser alterado de modo a ir ao encontro do referido no artigo 6º da referida diretiva em relação a “Edifícios Existentes”, o qual estabelece

uma área mínima (1000 m<sup>2</sup>) para a obrigação de cumprir os requisitos estabelecidos e apenas na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e económico.

Assim, os edifícios e frações existentes, não deveriam estar sujeitos ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril, do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril (RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios) nem do Decreto-Lei n.º 79/2006 de 4 de Abril (RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios), desde que, inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana.

## **2- Acessibilidades**

A maioria dos núcleos antigos (geralmente coincidentes com a delimitação das áreas de reabilitação urbana), são constituídos por edifícios anteriores ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, e por sua vez, com características físicas que não são compatíveis com a sua adaptação de modo a satisfazer todas as regras de acessibilidade.

Assim, desde que inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, os edifícios e frações reabilitados não deveriam estar sujeitos ao cumprimento das regras de acessibilidade, exceto nos casos em que já residam nos mesmos pessoas com mobilidade reduzida.

## **3- Benefícios Fiscais**

3.1. Adicionalmente aos já previstos, devem ser alargados os benefícios fiscais para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial.

3.2. O regime jurídico da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excecionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:

- a) na aquisição de imóveis degradados ou suas frações para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- b) na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para habitação própria ou para arrendamento (atualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- c) para “Ações de Reabilitação” certificadas pela entidade gestora no âmbito de Programa de Reabilitação Urbana. Perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 4 anos a contar da data da aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).

3.3. Deve ser reavaliado o quadro dos apoios financeiros a reabilitação, o qual deve ser inteiramente direcionado para os apoios às Áreas de Reabilitação Urbana.

3.4. Deve equacionar-se a recetividade do sistema financeiro em financiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis.

3.5. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

#### **4- Outras sugestões:**

4.1. Manter a possibilidade (prevista no Decreto-Lei n.º 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adotar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada em Áreas de Reabilitação Urbana, quando se trate de um projeto co-financiado por fundos comunitários.

4.2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projetos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitetura ou engenharia para a execução, gestão ou fiscalização de obras de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, aplicar o regime geral para as aquisições de serviços, não limitando a escolha do ajuste direto a um valor de contrato inferior a 25.000,00 € (prevista no n.º4 do artigo 20.º do CPP).

4.3. Estando em causa a necessidade de execução de obras urgentes, destinadas a corrigir más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, deverá ponderar-se a possibilidade de permitir aos Municípios o recurso ao Ajuste Direto, para a celebração de contratos de prestação de quaisquer serviços e de empreitadas de obras públicas de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, cujo valor do contrato não ultrapasse os 450.000,00 €, evitando-se submeter uma grande maioria destas obras a um procedimento administrativo mais complexo, logo mais demorado.

## **ARU DE ALPIARÇA | ENTIDADE GESTORA**

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



## 33.

### **ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE ALPIARÇA**

O Município de Alpiarça assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Alpiarça, no uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a **LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M** irá usar, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;

- viii)** o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- ix)** e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, são delegados no Município de Alpiarça, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Alpiarça, os seguintes poderes:

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

Nos termos dos artigos 65º e 68º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são delegadas na entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

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

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



## ARU DE ALPIARÇA | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



## 34.

### **BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE ALPIARÇA**

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, o presente documento fixa alguns conceitos técnicos fundamentais para a sua atribuição, os seguintes:

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como frações, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos;

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

«**Prédio urbano objeto de reabilitação urbanística**»: entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (cfr. Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação dentro da ARU de Alpiarça, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora (**Município de Alpiarça**) ou pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratarem de imóveis classificados ou em vias de classificação.

---

## **34.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU**

### **34.1.1. Benefícios Fiscais**

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento

- estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:
- i. As entidades que sejam residentes em País, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
  - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
  - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de

- imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação.
- f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- i. Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
  - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- g) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- h) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- i) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- j) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- k) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

## **34.2. Penalizações para prédios degradados**

### **34.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados**

- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

## **ARU DE ALPIARÇA | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA**

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



## 35.

### **ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República.

A Entidade Gestora elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

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

## ARU DE ALPIARÇA | ANEXOS



## **ANEXO 1**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica**

## **ANEXO 2**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça**

### **Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Opções Estruturantes**

##### Peças Desenhadas:

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgentes
3. Planta de Custos de Intervenção
4. Planta de Imóveis de Propriedade Pública
5. Planta de Terrenos Expectantes
6. Planta de Imóveis Emblemáticos

## **ANEXO 3**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Contratos Programa entre o Município de Alpiarça e a LT – SRU, E.M.**

## **ANEXO 4**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Planta Geral de Localização da ARU**

## **ANEXO 5**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça**

### **Operação de Reabilitação Sistemática**

### **Listagem de Proprietários**

## **ANEXO 6**

### **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça Operação de Reabilitação Sistemática**

#### **Plano Diretor Municipal de Alpiarça Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes**

# **ANEXO 7**

## **Área de Reabilitação Urbana de Alpiarça**

### **Operação de Reabilitação Sistemática**

## **Lista de Desenhos**