



ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

JUNHO 2012

Coordenação do Projeto:

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



UNIÃO EUROPEIA


Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	4
ENQUADRAMENTO GERAL.....	5
A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE.....	8
PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?	12
O modelo de sustentabilidade económico-financeira.....	18
OBJETIVOS E METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO.....	25
OBJETIVOS.....	26
METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO.....	29
CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	36
ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	
A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE	37
A Ribeira de Santarém e Alfange	37
A Situação Atual.....	39
ENQUADRAMENTO LEGAL.....	43
Quanto à caducidade da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística	42
Quanto aos diplomas aplicáveis	46
Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo	47
LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL.....	50
POPULAÇÃO RESIDENTE.....	51
EDIFICADO.....	55
CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO.....	83
ESPAÇO PÚBLICO.....	90
CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO.....	105
CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO LEVANTAMENTO.....	110
PRINCÍPIOS TÉCNICOS DE INTERVENÇÃO	112
Reabilitação Integrada.....	114
Reabilitação Sustentada	115
OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM.....	117
ANALISE S.W.O.T. – IDENTIFICAÇÃO DAS PROBLEMÁTICAS	
ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM	118
OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	122
DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA.....	123
1º REABILITAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange.....	126
2º RENOVAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange.....	129
3º REQUALIFICAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange.....	130
4º REVITALIZAÇÃO URBANA da Ribeira de Santarém e Alfange.....	130
PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO.....	136
BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	136
CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	137
por iniciativa Pública e Privada	137
REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA.....	147
CASA MORTUÁRIA RIBEIRA DE SANTARÉM	151
REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA OLIVEIRA MARRECA	154
REQUALIFICAÇÃO DA ANTIGA FÁBRICA DE ALFANGE.....	157

REABILITAÇÃO DA IGREJA DE SANTA IRIA.....	161
RECONVERSÃO DA CASA JOÃO ARRUDA EM EQUIPAMENTO MULTI-USOS.....	164
RECONVERSÃO URBANÍSTICA DE CONJUNTO EDIFICADO	167
REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE DA IGREJA DE SANTA CRUZ	172
REQUALIFICAÇÃO DA ESTRADA DA ESTAÇÃO DE CAMINHOS DE FERRO	176
PARQUE DE ESTACIONAMENTO TARIFADO JUNTO À ESTAÇÃO DE Caminhos-de-ferro	179
ESCADARIA DE CONTENÇÃO DA ESTRADA EN(D) 365 – BECO DOS AGULHEIROS	182
REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALBERGAR ARMAZÉM DO CLUBE DE CANOAGEM.....	185
REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALBERGAR CLUBE DE CANOAGEM.....	188
ESTIMATIVA DE CUSTOS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO.....	191
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	192
CRIAÇÃO DE BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A CUSTOS REGULADOS	206
CRIAÇÃO DE BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	208
PROJETOS ESTRUTURANTES – INVESTIMENTO PÚBLICO	210
ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS.....	213
PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJECTOS.....	215
PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJECTOS.....	217
PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO	
(INCLUINDO PROGRAMA PÚBLICO DE INVESTIMENTO).....	218
A NÍVEL DE PLANEAMENTO TERRITORIAL.....	218
SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	222
ENTIDADE GESTORA.....	231
BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE.....	241
PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA.....	249
ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	250
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	252
ANEXOS.....	253
ANEXO 1	
Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica.....	254
ANEXO 2	
Diagnóstico Sociológico de Alfange	255
ANEXO 3	
Opções Estruturantes	256
ANEXO 4	
Contrato Programa entre o Município de Santarém e a LT – SRU, E.M.	257
ANEXO 5	
Planta Geral de Localização da ARU.....	258
ANEXO 6	
Listagem de Proprietários	259
ANEXO 7	
Plano Diretor Municipal de Santarém	260
ANEXO 8	
Lista de Desenhos	261

An aerial photograph of a river valley. A bridge with a white railing spans across the river in the lower right. The river flows through a valley with green fields and some buildings. The overall image has a faded, light green tint.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | INTRODUÇÃO

► ENQUADRAMENTO GERAL

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

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

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 – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

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

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução;
- b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a

qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

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

Foi no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolveu a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE**, que agora se apresenta.

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, abrange uma área com 43,19 ha e coincide com a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística declarada pelo Decreto n.º 22/2001 de 19 de Junho, de acordo com os limites expressos na planta incluída no Anexo 5.

Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)

A ARU foi subdividida pela Str-UrbHis, em **7 conjuntos urbanos (CU) e 25 quarteirões** conforme apresentado na planta geral. **Foram contabilizadas 72 edifícios (16%) em Alfange e 382 edifícios (84%) na Ribeira de Santarém.** Foram identificados 373 proprietários cuja informação se anexa ao diagnóstico (Anexo 6).

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:

Edifícios em propriedade plena – 394

Edifícios em propriedade horizontal – 58 frações

Situações sem informação – 43

EDIFICADO				
		Quant.	Nº	%
S/artigo matricial	184	S/ informação	68	13,74%
		Proprietário identificado	116	23,43%
		Proprietário identificado s/ morada	39	
C/ artigo matricial	311	S/ informação	54	10,91%
		Proprietário identificado	257	51,92%
		Proprietário identificado s/ morada	60	
TOTAL DE TITULARES por fração	495	Total de proprietários não identificados	122	24,65%
		Total de proprietários identificados	373	75,35%

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.

Síntese do levantamento por bairro

QUARTEIRÕES	Nº PROP	FRACÇÕES			Nº DE FRACÇÕES VISITADAS			
		HAB	N/HAB	TOTAL	HAB	N/HAB	TOTAL	% VISITA POR QUARTEIRÃO
1	13	9	17	26	2	7	9	34,62%
2	8	15	6	21	0	4	4	19,05%
3	32	32	5	37	7	2	9	24,32%
4	15	13	7	20	5	1	6	30,00%
5	2	1	1	2	1	1	2	100,00%
6	18	27	12	39	15	4	19	48,72%
7	17	25	9	34	12	2	14	41,18%
8	26	29	17	46	17	6	23	50,00%
9	21	31	6	37	13	4	17	45,95%
10	18	25	1	26	11	1	12	46,15%
11	14	28	10	38	15	9	24	63,16%
12	10	11	3	14	2	0	2	14,29%
13	28	27	15	42	14	5	19	45,24%
14	21	21	7	28	8	1	9	32,14%
15	28	42	14	56	21	5	26	46,43%
16	12	12	3	15	8	1	9	60,00%
17	44	69	20	89	30	14	44	49,44%
18	36	35	22	57	19	12	31	54,39%
19	17	22	11	33	16	4	20	60,61%
20	7	5	3	8	0	0	0	0,00%
21	22	44	0	44	23	1	24	54,55%
22	5	5	1	6	2	1	3	50,00%
23	31	42	4	46	20	1	21	45,65%
24	7	0	9	9	0	3	3	33,33%
25	2	4	0	4	1	0	1	25,00%
TOTAL	454	574	203	777	262	89	351	45,17%

► A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE¹

O desenho do limite da muralha da cidade de Santarém, ainda com forte expressão atualmente, permite-nos refletir sobre os diferentes contextos e significados desta “linha”, que se constituiu como uma barreira ao longo do tempo, principalmente no período em que as portas alfandegárias, localizadas na Ribeira de Santarém (já desaparecidas) cobravam os tributos da sua transposição. No caso específico de Santarém, mais do que a muralha do Planalto, a própria topografia existente impõe essa barreira.

A força e a expressão desta barreira manifestou-se no desenho urbano e nas várias formas de apropriação da envolvente, testemunhando a importância das sucessões dos limites da cidade como marcos a considerar no entendimento das relações entre as visões da expansão urbana e as expressões política económica e social, associadas ao planeamento e gestão do território.

O limite da cidade, enquanto limite da administração municipal, ainda assume uma expressão evidente na atualidade (apesar de já não existirem vestígios das muralhas junto à Ribeira), mantendo 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.

A Ribeira de Santarém e Alfange, entraram em declínio após o desaparecimento do comércio fluvial, situação essa, que originou o afastamento da parte alta da cidade e, por consequência, o seu declínio económico, social e físico, passando a estar de costas voltadas para o Rio Tejo.²

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

² n Revista Santarém Digital, Reabilitação Urbana, OLIVEIRA, João, 2012

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 Municipalista³. Ao percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões relevaram-se importantes para os desenvolvimentos urbanos que emergiram a partir da segunda metade do século XX.

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

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

³ 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.

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 inter-municipalidade, apontando como um dos principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Ribeira de Santarém e Alfange e o reforço da identidade territorial.

As áreas da Ribeira de Santarém e de Alfange, atualmente associadas a uma condição mais periférica, revelam-se como cenários perfeitos com potenciais de recentralização, com formação de sistemas policêntricos numa perspetiva de maior coesão territorial.

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

Este Programa Estratégico incide, também, sobre o valor e o sentido das formas de delimitação da cidade de Santarém, apontando para uma reflexão crítica sobre a

identidade dos lugares da cidade num contexto alargado, numa perspectiva de revisão da própria identidade do espaço metropolitano a partir da cooperação intermunicipal.

Para além do enfoque nas dialécticas entre os velhos Centros e as novas Periferias, importou avaliar e trabalhar 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-SRU.E.M., esta Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (comum aos restantes municípios que integram esta sociedade e a CIMLT) veio criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano e sobre as perspectivas 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 de a ordem jurídica o possibilitar, que nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, 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.

► **PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA 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, Azambuja, Alpiarça, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

A Lei n.º 53-F/2006, 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) garantia da efetiva ligação entre a SRU e os órgãos municipais dos municípios onde se situa a Unidade Operacional de Reabilitação; iv) garantia do cumprimento das obrigações de controlo e reporte financeiro a cada município decorrentes da Lei n.º 53-F/2006.

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 e a Câmara e Assembleias Municipais respectivas relativamente a decisões que dizem estritamente respeito ao município em causa.

Finalmente, quanto à quarta questão, bastará cumprir-se o disposto na Lei n.º 53-F/2006, *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.

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, 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, 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 norteadada numa óptica redistributiva, tornando acessíveis bens ou serviços a quem tenha menores recursos);

- *da necessidade de desenvolver uma determinada ação privada de forma regulada* (através da nivelação dos níveis de risco ou o desenvolvimento de operações de charneira, v.g., na reabilitação urbana).

Ora, nestas condições, a atividade a desenvolver pela entidade empresarial implica necessariamente a aplicação de recursos públicos. De facto, a atuação segundo os padrões de interesse económico geral 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 fundamental⁴:

- 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 rendibilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à prossecução de objetivos sectoriais e de apoio social. Ora, este tipo de exigências contabilísticas só é de possível aplicação em unidades empresariais.

Neste âmbito, foram estipuladas as seguintes obrigações entre a nova 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:

⁴ 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).

- 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 Municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém e a SRU onde se deverá determinar o conteúdo das suas obrigações na prossecução dos objetivos políticos municipais, nomeadamente:

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

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

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

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

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

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

Como se assegura a sustentabilidade económico-financeira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

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. 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 actividade 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)⁵ e pelo Tribunal de Contas⁶.

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

Em primeiro lugar, o modelo empresarial que se propõem 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;

⁵ 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.

⁶ 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 atingir na prossecução do interesse público com critérios de economia, eficiência e eficácia;
- Obrigação de escolha do parceiro privado com respeito por regras de concorrência e de modo transparente;
- Transferência de património para as empresas acompanhada de um conjunto de condições e garantias que salvaguardam o interesse e o património públicos;
- Transparência nas relações societárias com o controlo total das unidades empresariais pela autarquia;
- Transparência relativamente aos fluxos financeiros entre os municípios e as unidades empresariais municipais;
- Sujeição da celebração de contratos-programa a um conjunto mínimo de regras sobre a atribuição de subsídios à exploração ou que obriguem à autonomização contabilística dos respectivos fluxos financeiros (v.g. a obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica e a inclusão nos documentos de prestação de contas das entidades locais de informação detalhada sobre a análise dos resultados obtidos com a celebração de contratos-programa celebrados pelos municípios);
- Fixação de um prazo para submeter à apreciação da câmara municipal, os documentos previsionais, bem como os relatórios do conselho de administração, das contas do exercício e as propostas de aplicação de resultados e dos pareceres do fiscal único, garantindo o exercício da fiscalização *a posteriori* a desenvolver por parte da Assembleia Municipal;

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

Por regra, a exploração de atividades por empresas deveria decorrer apenas quando a atividade a prosseguir fosse “empresariável”, ou seja, pudesse ser desenvolvida em regime de mercado, independentemente da adoção de uma opção financeira de 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.

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

Finalmente, o modelo empresarial existente para a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e outros que o Município decida vir a elaborar, assenta num princípio de iniciativa municipal pró-ativa, decorrendo diretamente da solução legal constante nos n.ºs 5 e seguintes do artigo 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, que regulam os termos da iniciativa empresarial municipal de base plurianual. Efetivamente, a empresa inter-municipal constituída – **LT-SRU.E.M.** – assim como a empresa municipal **Str-UrbHis**, assentam 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 sobre-endividamentos.

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


No entanto, os princípios gerais que norteiam o programa estratégico para a Ribeira de Santarém e Alfange 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 respectivos direitos e obrigações.**

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

A Câmara de Santarém, tomando consciência da necessidade de proceder à reabilitação da Ribeira de Santarém e Alfange, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturção e a qualidade urbanística do concelho, participa da LT-SRU, E.M. e na Str-UrbHis, E.M. S.A., na primeira das quais delegou a responsabilidade de elaboração do presente Programa Estratégico. (cfr. Anexo 4)

An aerial photograph of a river valley, showing a winding river, agricultural fields, and a bridge. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | OBJETIVOS E METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO
(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

▶ OBJETIVOS

São objetivos deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana:

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação da Ribeira de Santarém e Alfange 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, este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana prevê ainda:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

- d)** Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e)** Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;
- f)** Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g)** Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública 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 respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados.
- j)** Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

- k)** Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;

- l)** Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;

- m)** Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;

- n)** Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

► **METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO**

1) Trabalhos Preparatórios efetuados:

a) Sessão Pública de Esclarecimento à População – decorreu a 07.Abril.2011

Foi de extrema importância integrar a população residente na Ribeira de Santarém e Alfange neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com uma prévia sessão pública de esclarecimento, onde se apresentaram os objetivos que fundamentaram a criação da área de reabilitação urbana.

2) Trabalhos de Levantamento efetuados pela LT_SRU e Str-UrbHis:

a) Realização de Levantamentos aos Edifícios – decorreram de 08.Abril.2011 a 01.Agosto.2011

Esta fase, com duração de 4 meses, baseou-se no levantamento tipomorfológico da área de intervenção, cujo objetivo foi reunir um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente 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 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 8 de Abril com três equipas de dois técnicos (5 técnicos da Str-UrbHis e 1 técnico da LT-SRU) e finalizado a 01 de Agosto de 2011. Durante os quatro meses de levantamento de campo iniciou-se a respectiva preparação de plantas de apoio e respectivo trabalho de gabinete de verificação e validação das fichas.

A análise ao edificado tem por base o preenchimento de uma ficha de caracterização e a respectiva avaliação física no local.

A caracterização do edificado organiza-se numa ficha principal de edifício e ramifica-se em fichas habitacionais e não habitacionais consoante o respectivo número de frações existente na propriedade.

Resumidamente descreve-se a organização da ficha de caracterização:

- a) Identificação e características da propriedade – Onde são registadas a morada dos proprietários de edifícios e/ou frações e outros dados de identificação da propriedade e as respectivas áreas e informação acerca dos edifícios, como nº de pisos, frente de lote.
- b) Propriedade – Identificam-se os proprietários dos edifícios e/ou frações e a respectiva morada fiscal.
- c) Caracterizações Arquitetónica – 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 imóvel e o posterior tratamento estatístico dos resultados. Igualmente são assinalados a existência de elementos valorativos e dissonantes do edifício.
- d) 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.

- e) Os diferentes estados de conservação repartem-se em: Obra, Ruína, Péssimo, Mau, Médio, Bom e Excelente.
- f) Utilização/Ocupação – São sinalizados o número de frações existentes e tipificados os usos de cada fração.

Por fim é efetuada uma Caracterização e História (caso o edifício justifique), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

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

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

Critérios de caracterização - 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 454 edifícios (cada qual correspondente a fichas de caracterização identificadas por CÓDIGOS SIG), que se reproduzem num total de 777 frações das quais 574 são frações habitacionais e 203 são frações não habitacionais. (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

Salientamos que da análise ao universo total de edifícios 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 infalível do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações da propriedade verifica-se que **não foi visitado o interior de cerca de 203 edifícios correspondentes a 45% do universo levantado.** Existe desta forma uma relativa margem de erro atribuída à análise, mas que não se considera expressiva no cômputo geral, uma vez que o exterior dos edifícios foi totalmente levantado e caracterizado, e é (em parte) revelador do estado de conservação no seu interior.

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

- não foi visitada a fração porque os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes da fração e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou a Str-UrbHis, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no local.
- por as frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína.
- os ocupantes não autorizaram a entrada no edifício e/ou fração.

A taxa de visita às edificações foi reduzida, pelas razões atrás identificadas.

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 da Ribeira de Santarém e Alfange será executado de acordo com o descrito no artigo 33.º e seguintes do RJRU e está organizado de acordo com as Listagens de Desenhos apresentadas no Anexo 8.

4) Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico (a desenvolver durante a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Para além dos Modelos de Execução previsto 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), 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, levantam-se na problemática da intervenção em edifícios de importância histórica, cujas reflexões e atuações se concretizam através de políticas urbanas regulamentares e detentoras de estratégias de intervenção. A intervenção na Ribeira de Santarém e Alfange 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 castro histórico, uma vez que esta é uma realidade viva e sujeita à inexorável transformação.

Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Ribeira de Santarém e Alfange, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspectiva 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 a Ribeira de Santarém e Alfange**, 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, reflectida em exemplos de metodologias e de políticas que constituíram referência no panorama da intervenção em edifícios 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 da Ribeira de Santarém e Alfange 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 respectiva função;
- Definir especificamente o objeto da intervenção (pode ser o conjunto geral da intervenção ou um objeto específico);
- Definir objetivos a que o manual se propõem e os respectivos enfoques/estratégias;
- Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e os seus destinatários;
- Etc.

An aerial photograph of a river valley. The river flows from the top right towards the bottom left. On the left bank, there is a town with a grid-like street pattern. The right bank is mostly agricultural fields. The image is in grayscale and has a semi-transparent text overlay.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | 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)

► ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE⁷

1.

A Ribeira de Santarém e Alfange

Os núcleos urbanos da Ribeira de Santarém e Alfange, parte integrante da cidade de Santarém e do seu Centro Histórico, permanecem na memória coletiva escalabitana como dois locais de intensa atividade industrial e comercial que ao longo do século XX, por influência direta do desaparecimento do transporte fluvial e do domínio do transporte rodoviário, perderam os seus pólos geradores de desenvolvimento.

A Ribeira de Santarém e Alfange tiveram desde os primeiros tempos uma importância vital no desenvolvimento e crescimento de Santarém. Tornaram-se, desde a “colonização” do Vale do Tejo, os principais pontos exportadores de mercadorias para a Capital e aprovisionamento agrícola do País.

Os portos fluviais aí existentes serviram como “interface” do transporte e armazenamento de mercadorias, sendo grande a sua influência tanto na base económica, de cobrança de impostos, como cultural, ligada à grande via de comunicação que ligava esta cidade diretamente à Capital.

Este poderio económico está bem patente na análise do crescimento urbano, sobretudo da Ribeira de Santarém que, enquanto no Planalto se acomodava à sua cintura de muralhas, veio alargando os seus limites, embora fisicamente limitada pelo Tejo e pela encosta sobranceira.

Esta expansão urbana abrangeu numa primeira fase o Vale da Ribeira de Runes, ao longo da ligação existente a Santarém. Com efeito, segundo gravura de António de Holanda, datada de 1530, o rio Tejo ainda tinha a sua margem junto à Praça Oliveira

⁷ in Programa de Ação do Município de Santarém – “Eixo 2 - Desenvolvimento Urbano - Regulamento Específico - Política De Cidades – Parcerias Para A Regeneração Urbana”.

Marreca, outrora Praça da Erva. Esta expansão foi abruptamente parada com o terramoto de 1531, que provocou o deslizamento da encosta e o consequente soterramento de grande parte do núcleo.

Estes acontecimentos levaram a um redireccionamento da expansão dos núcleos, tendo sido dada prioridade à construção na própria margem. Verifica-se, assim, um desenvolvimento para áreas constantemente invadidas pelas cheias periódicas do Tejo.

A Revolução Industrial e a chegada dos Caminhos-de-ferro reconheceram a mais-valia destes locais e romperam os tecidos urbanos em detrimento de outras áreas localizadas mais a Norte da Cidade.

Contudo, o desenvolvimento destes núcleos já se encontrava, naquela época, no auge e não permitiu a existência de mais crescimento nas décadas seguintes. A monofuncionalidade, aliás como ainda hoje se verifica, foi fatal para o desenvolvimento e a transferência de mercadorias entre o transporte fluvial e o ferroviário só em parte se revelou frutífero, tendo os produtores optado, com o advento do motor de explosão, pela maior comodidade do transporte rodoviário.

A perda de influência destes locais na principal rota comercial do País até ao início do século XX foi negativamente acentuada pelo afastamento físico (cerca de 2 Km) do principal pólo administrativo, político e religioso, localizado no Planalto, que, pelo contrário, manteve um crescimento sustentado.

As cheias periódicas do Tejo acabaram por empurrar para a imigração e/ou deslocação para o Planalto a população residente que, não tendo mais atrativos nestes núcleos, preferiu estar fora do alcance de inundações que, embora fertilizem os campos, prejudicam materialmente a classe residente.

1.1

A Situação Atual

Os núcleos urbanos ribeirinhos (Ribeira e Alfange), de elevado interesse histórico e patrimonial, estão atualmente sujeitos a dois riscos ambientais graves: por um lado, as cheias do Rio Tejo que afetam a Ribeira; por outro, o perigo de colapso das barreiras que afeta Alfange.

Além disso, o caminho-de-ferro, outrora fonte de progresso, constitui hoje mais um constrangimento ao desenvolvimento da zona.

Pelos motivos atrás referidos, estes núcleos caracterizam-se por uma estrutura social bastante degradada e envelhecida, por espaços devolutos, degradados, com funções económicas em crise e deprimidas, fruto de um progressivo abandono, conforme documentado a seguir:

Na Ribeira de Santarém

De acordo com dados obtidos através do INE, do site da Câmara Municipal de Santarém (www.cm-santarem.pt) e dos Serviços do Município, a Freguesia de Santa Iria da Ribeira de Santarém tem uma área de 14,4 Km² e tinha 1.021 habitantes em 2001, dos quais 489 homens e 532 mulheres. 24,5% da população tinha mais de 65 anos, a taxa de crescimento da população era de 23,6% negativa, o índice de envelhecimento de 185,5 e o Índice de Dependência Total (jovens e idosos) de 60,8 e a taxa de analfabetismo de 11,7%.

No que diz respeito à educação e ao grau de ensino atingido a maioria da população tem o 1º ciclo completo (acima dos 40%), os indivíduos residentes que tenham frequentado/completado o ensino superior representam cerca de 15% da população e os indivíduos com ensino secundário representam cerca de 25% da população.

Atualmente existem 35 processos de famílias beneficiárias de RSI, que se traduz em cerca de 87 indivíduos.

Trata-se de uma população com baixas competências pessoais, sociais, educacionais e profissionais, com problemas de diferente natureza, nomeadamente abandono escolar, alcoolismo, baixas competências parentais, desemprego.

Desde Fevereiro de 2007, foram acompanhados pelo Gabinete de Apoio à Vitima, 15 processos, seis dos quais com sucesso, nos restantes não foram desencadeadas mudanças.

Existem inscritas em Ficheiro de Procura de Habitação Social 46 famílias. Tratam-se na sua maioria de famílias a residir em habitações sem as condições mínimas de habitabilidade, seguindo-se de situações de sobrelotação. Mais recentemente a inscrição no ficheiro surge por dificuldades económicas, que impossibilita as famílias de suportar o valor de uma renda em mercado privado.

Em Alfange

Relativamente ao Bairro de Alfange, de acordo com um levantamento realizado em 2011 pela Str-UrbHis, E.M. S.A., caracteriza-se por duas zonas distintas, uma de Habitação Privada, correspondendo a 26 agregados familiares e uma segunda zona de Habitação Municipal o Bairro Calouste Gulbenkian, com 37 agregados familiares, o que perfaz um total de 149 habitantes.

O Bairro é habitado por 50 indivíduos do sexo masculino e 60 do sexo Feminino. Trata-se de uma população com baixas competências pessoais, sociais e profissionais, maioritariamente em idade ativa, com baixos rendimentos, em situação de emprego precário ou apoios, nomeadamente subsídio de desemprego e Rendimento Social de Inserção (15 processos).

A População é participativa, com fortes valores/ hábitos de Bairrismo, necessitando, no entanto, de orientação e acompanhamento sistemático.

Relativamente à população jovem verifica-se um fraco aproveitamento escolar, abandono escolar precoce, absentismo e difícil integração, acentuada pelas baixas competências parentais.

Estes dados, entre outros disponíveis, demonstram bem o estado atual destes núcleos e encontram-se mais desenvolvidos no Anexo 2 do presente Programa.

► ENQUADRAMENTO LEGAL

1.

Quanto à caducidade da Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística

A Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange coincide, nos seus limites, com a anterior Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU), declarada pelo Decreto n.º 22/2001 de 19 de Junho que, pelas razões que de seguida se explicam foi deixada caducar, optando o Município de Santarém pela elaboração do Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, no âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, por este ser mais vantajoso para os interesses do Concelho.

Considerando,

- a) que o único benefício concedido ao Município de Santarém na ACRRU da Ribeira de Santarém e Alfange, que lhe atribuía o direito de preferência nas transmissões a título oneroso entre particulares de terrenos ou de edifícios situados nessa área, terminou em 2003, ou seja, há 8 (oito) anos;
e
- b) que desde 2003, que o Município não pode exercer, ao abrigo do Decreto n.º 22/2001 de 19 de Junho de 2001, os poderes que lhe foram concedidos quando declarou como área crítica de recuperação e reversão urbanística a zona da Ribeira de Santarém e de Alfange.

Pelas razões mencionadas, não existia qualquer vantagem em manter uma área declarada como crítica e de reversão urbanística, primeiro porque os direitos concedidos já caducaram e segundo porque a maior parte da ACRRU está englobada dentro do Centro Histórico que usufrui de direitos próprios provenientes da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro.

Assim, o Município de Santarém vem, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, o processo de criação de uma Área de Reabilitação Urbana e respetivo Programa Estratégico, que coincide com a delimitação da ACRRU, que aquando da sua aprovação, terá como efeito direto e imediato a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos edifícios existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Para além do mencionado anteriormente, dentro da ARU, o Município de Santarém, ou a Entidade Gestora da ARU, ficará com os seguintes poderes:

- a) direito preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana;
- b) impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade;
- c) ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;
- d) caso a entidade gestora realize obras em edifícios privados e se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo (arrendamento forçado);
- e) Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta

pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efectuada algumas das situações mencionadas anteriormente não podem ser efectuadas sem prévia e expressa autorização do IGESPAR, aplicando -se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

Para além dos poderes que são atribuídos ao Município, são concedidos benefícios a todos os proprietários, algo que não acontecia no âmbito de uma ACRRU. A saber:

- a) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.
- b) O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam acções de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das actividades económicas.
- c) O Estado pode também conceder apoios financeiros à entidade gestora, nos termos previstos em legislação especial.
- d) O município pode, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana.
- e) Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, à entidade gestora da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções

de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das actividades económicas.

- f) Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 40.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- g) Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis (IMI) os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária;
- a) Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões (IMT) onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.
- b) Taxa reduzida de IVA para as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico (Regime da Reabilitação Urbana), realizadas em edifícios 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.

2.

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 Santarém.

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 Santarém, em vigor desde 24 de Outubro de 1995 (RCM n.º 111/95 alterada pela RCM n.º 123/97 de 26 de Julho) e atualmente em processo de revisão, que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a Ribeira de Santarém e Alfange; às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Nomeadamente, conforme planta de ordenamento do território e planta de condicionantes em anexo (cfr. Anexo 7) a ARU em estudo está delimitada como Perímetro urbano na carta de Zonamento do PDM de Santarém. Ambas as áreas estão classificadas como Z2 - Espaços habitacionais de média densidade. Relativamente à carta de ordenamento a ARU divide-se em Área urbana consolidada e Espaço verde de enquadramento.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, encontra-se actualmente abrangido pelos seguintes diplomas legais em vigor:

a) Plano Diretor Municipal de Santarém

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/95 de 24 de Outubro alterada pela RCM n.º 123/97 de 26 de Julho)

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

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

c) Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santarém

(Aviso n.º 955/2010 de 14 de Janeiro)

d) Plano da Bacia Hidrográfica do Rio Tejo

(Decreto Regulamentar n.º 18/2001, publicado no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 283, de 7 de Dezembro de 2001, com Declaração de Retificação n.º 21-E/2001, publicada no Diário da República, n.º 301 série I-B 7º suplemento de 2001-12-31)

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respectivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Ribeira de Santarém e Alfange, ficará igualmente abrangido pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro), para além do previsto no presente Programa Estratégico.

3.

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 da Ribeira de Santarém e Alfange.** Foram as seguintes:

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental	1ª Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional;	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas policêntricos numa perspectiva de maior coesão territorial. - A possibilidade estratégica de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, contemplando uma interpretação do projecto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das actividades, sectores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.
II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana	2ª Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade.	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 contato 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 atractividade assente na qualidade do ambiente de habitação e vivência; - Introduce um modelo de sustentabilidade económica, na perspectiva da reconversão da zona ribeirinha que, atualmente, se encontram em constante erosão, degradadas e em declínio, em que o efeito cumulativo de soluções orientadas para a promoção da sua sustentabilidade e da sua fruição pela população, se repercute numa consequente capacidade de fazer renascer o vigor económico dos núcleos ribeirinhos que têm vindo a perder vigor e massa crítica;
	3ª Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural;	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - a promoção da inclusão social da população residente, atualmente em condições muito inferiores ao desejável, ou mesmo, ao admissível, o presente programa servirá de alavanca para a criação de novas empresas,

		nomeadamente ligadas à área do turismo.
III – Diretrizes ao Nível Municipal	4ª Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- Através de novas formas de estruturação do discurso arquitectónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, a criação de uma <u>Bolsa de Arrendamento Urbano a Preços Regulados.</u></p>
	5ª Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infra-estruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- 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 exacta do espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.</p> <p>- Utiliza Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Edifícios situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.</p>

► **LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL**

A Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, com uma área de, aproximadamente, 43,19 ha, englobando 454 edifícios, 554 frações habitacionais e 203 frações não habitacionais, com uma Área Bruta de Construção Total de 108 102,59 m², possuindo um índice de edificabilidade média na ordem dos 0,25.

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

Nos pontos seguintes caracteriza-se pormenorizadamente esta ARU, em termos de edificado, espaço público e equipamentos.

POPULAÇÃO RESIDENTE

4.

Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à idade dos **480 habitantes inquiridos**, num universo global de **856 habitantes** (745 na Ribeira de Santarém e de 111 em Alfange) podemos verificar:

0 a 20 anos – 44 habitantes

21 a 30 anos – 43 habitantes

31 a 40 anos – 43 habitantes

41 a 50 anos – 48 habitantes

51 a 64 anos – 97 habitantes

Igual ou superior a 65 anos – 205 habitantes

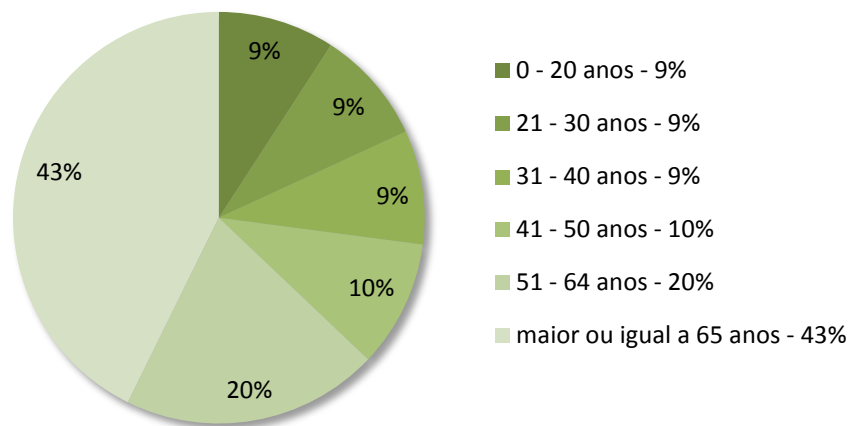


Gráfico 1. Faixa etária do universo inquirido (480 habitantes)

A realidade de envelhecimento populacional é bem patente neste diagrama. O gráfico apresenta uma percentagem de 63% de habitantes com idade superior a 50 anos. Quanto às restantes três faixas etárias consideradas a realidade é uniforme e apresenta percentagens idênticas que rondam os 9% perfazendo um total de 37%.

5.

Nível de Escolaridade

Do universo de 480 inquiridos verifica-se:

15% dos inquiridos (correspondente a 73 residentes) não sabe ler nem escrever ou sabe escrever mas não tem escolaridade;

42% dos inquiridos (correspondente a 202 residentes) possui o 1º ciclo do ensino básico que corresponde à antiga quarta classe;

24% dos inquiridos (correspondente a 114 residentes) possui o 2º e 3º ciclo do ensino básico;

8% dos inquiridos (correspondente a 40 residentes) possui o ensino secundário;

4% dos inquiridos (correspondente a 20 residentes) possui curso técnico-profissional ou de nível superior (licenciatura, mestrado e doutoramento);

7% dos inquiridos (correspondente a 31 residentes) não foi possível aferir.

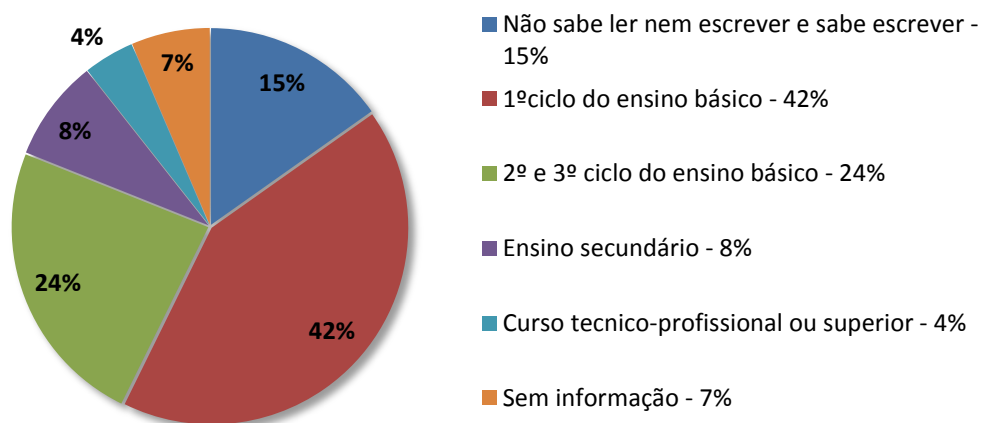


Gráfico 2. Nível de escolaridade do universo inquirido (480 habitantes)

Podemos concluir que 81% dos residentes não possui escolaridade obrigatória e que há uma taxa muito reduzida de habitantes com nível de escolaridade superior (4%).

6.

Condição perante o trabalho

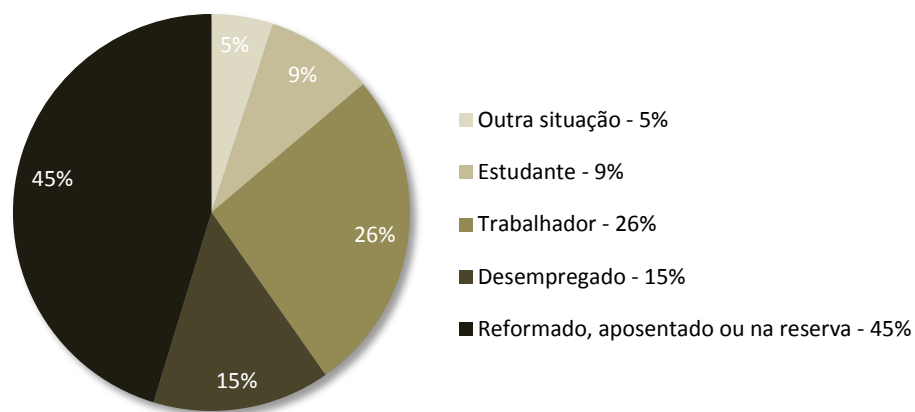


Gráfico 3. Condição perante o trabalho do universo inquirido (480 habitantes)

Através do preenchimento do inquérito social elaborado foi possível aferir conforme gráfico acima (num universo de 480 habitantes) que a percentagem de população dependente é cerca de 69% dos inquiridos (considerando a população estudante, desempregada e reformados, aposentados ou na reserva). Por outro lado a percentagem de população ativa (trabalhadora) é de 26%.

7.

Fonte de Rendimento

Dos 480 inquéritos efetuados pode-se verificar que a principal fonte de rendimento da população residente na ARU é a pensão/reforma com 46%.

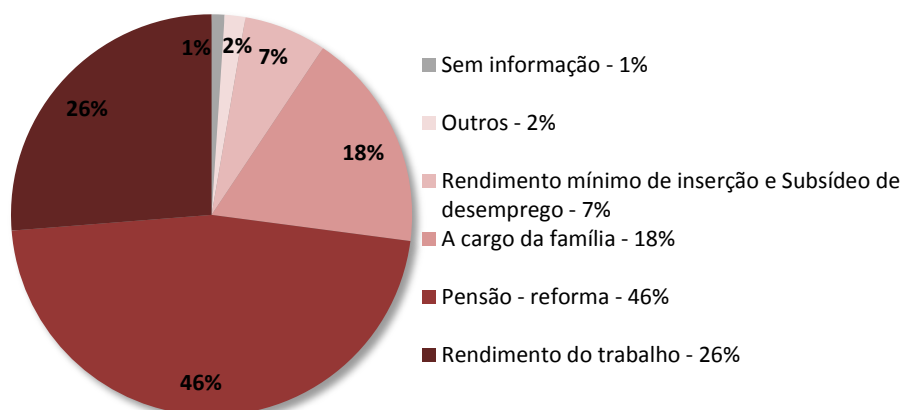


Gráfico 4. Principal fonte de rendimento do universo inquirido (480 habitantes)

Relativamente à percentagem de desempregados (representada no gráfico anterior com 15%) pode aferir-se que 7% sobrevive com o rendimento de inserção social ou subsídios de desemprego. A restante percentagem vive a cargo da família.

Quanto à classe ativa, da análise do gráfico anterior podemos aferir que 26% dos inquiridos vivem do rendimento que retiram da sua atividade laboral.

EDIFICADO

8.

Visitas a Edifícios

A **Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange**, tem aproximadamente **43,19 ha** e inclui **454 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 **777 frações existentes**, 48 % das frações foram levantadas (371 frações) e 52 % das frações não foram possíveis de visitar (406 frações) por razões de força maior, conforme explicado na página 33 do capítulo “Metodologia de Trabalho”.

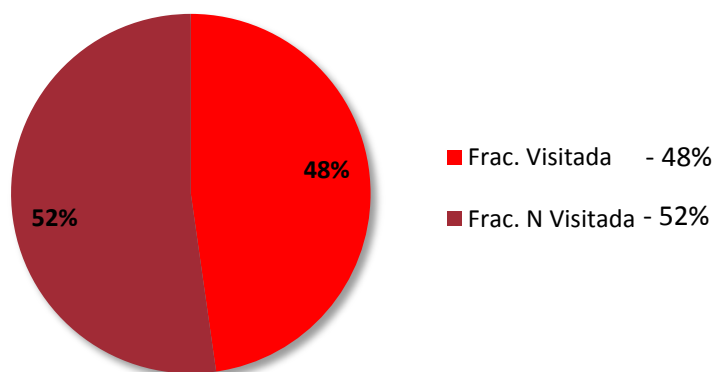


Gráfico 5. Frações Visitadas

9.

Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (450) encontram-se ocupadas (58%); 15 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (2%); 156 frações encontram-se desocupadas (20%); 6 frações encontram-se em obras (1%) e 126 devolutas (16%).

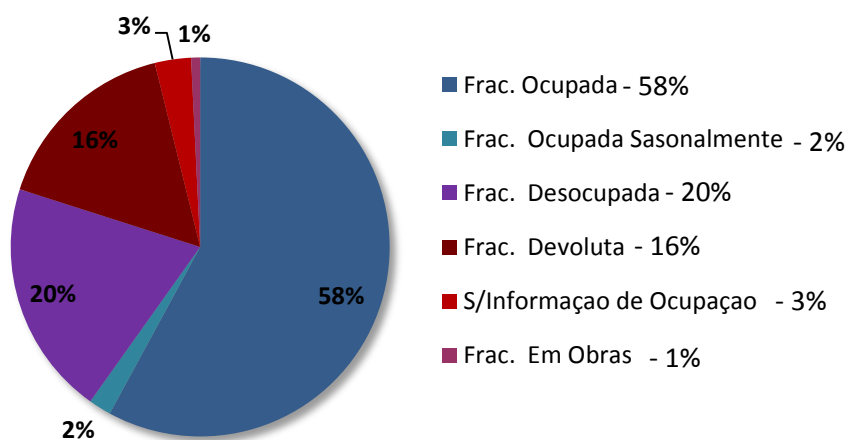


Gráfico 6. Ocupação de Frações

Da informação apurada, atualmente existem 282 frações (156 desocupadas + 126 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 36% do total. Do levantamento efetuado constata-se que existem **777 frações**, tendencialmente utilizadas para fins habitacionais, uma vez que, **554 frações têm ocupações habitacionais (73,87%)** e **203 frações com ocupações não habitacionais (26,13%)**.

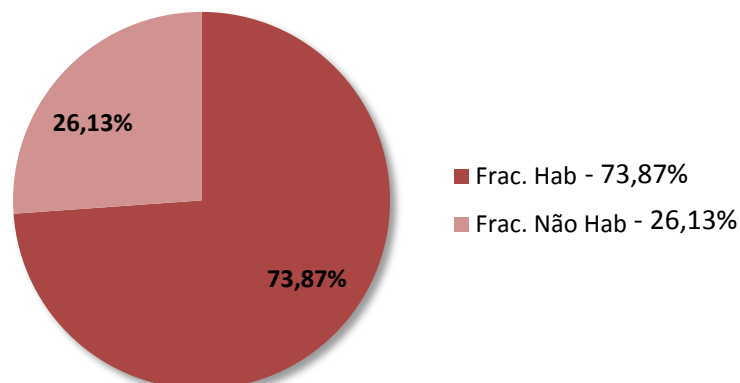


Gráfico 7. Tipo de Utilização das Frações

Os usos contemplados na análise categorizam-se por usos habitacionais e não habitacionais e subdividem-se nas seguintes classes:

Armazém (A) - 90 frações (11%)

Comércio (C) - 24 frações (3%)

Equipamento (E) - 20 frações (2%)

Garagem (G) - 21 frações (3%)

Habitação (H) - 574 frações (74%)

Hotelaria (HT) - 0 frações (0%)

Indústria (I) - 7 frações (1%)

Restauração (R) - 5 frações (1%)

Serviço (S) - 4 frações (1%)

Outro (O) - 32 frações (4%)

O quadro abaixo representado regista a informação relativa aos usos por quarteirão.

	H	C	S	E	I	R	G	A	O	TOTAL
Q1	9	2	0	0	0	1	4	9	2	27
Q2	15	0	1	3	0	1	0	0	1	21
Q3	32	1	0	0	0	0	0	4	0	37
Q4	13	1	0	0	0	0	0	6	0	20
Q5	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2
Q6	27	2	0	0	0	0	4	2	4	39
Q7	25	1	0	0	0	0	1	6	1	34
Q8	29	3	0	0	0	0	2	2	9	45
Q9	31	1	0	0	0	0	0	5	0	37
Q10	25	0	0	1	0	0	0	0	0	26
Q11	28	4	0	1	0	0	0	5	0	38
Q12	11	0	0	0	0	0	0	3	0	14
Q13	27	0	2	1	0	1	3	8	2	44
Q14	21	0	0	1	0	0	2	4	1	29
Q15	42	1	0	1	1	0	1	5	5	56
Q16	12	0	1	0	0	0	0	1	1	15
Q17	69	3	0	1	0	1	2	9	4	89
Q18	35	2	0	4	2	0	1	10	1	55
Q19	22	0	0	3	0	0	1	6	0	32
Q20	5	0	0	0	0	0	0	3	0	8
Q21	44	0	0	0	0	0	0	0	0	44
Q22	5	0	0	1	0	0	0	0	0	6
Q23	42	3	0	0	0	1	0	0	0	46
Q24	0	0	0	3	4	0	0	1	1	9
Q25	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
TOTAL	574	24	4	20	7	5	21	90	32	777
TOTAL %	74%	3%	1%	2%	1%	1%	3%	11%	4%	100,00%

Sintetizando a informação do gráfico podemos verificar que a habitação surge como uso predominante no território com 74% das frações totais.

Quanto às frações não habitacionais verifica-se que a maior parte diz respeito a armazéns e garagens (cerca de 14%), 3% representa equipamentos coletivos e 5% outras atividades como a industrial.

Os usos comerciais, serviços e restauração abrangem uma pequena percentagem de 4% não tendo qualquer impacto no território. Podemos depreender que o serviço terciário é mínimo, criando pouco dinamismo na área de estudo.

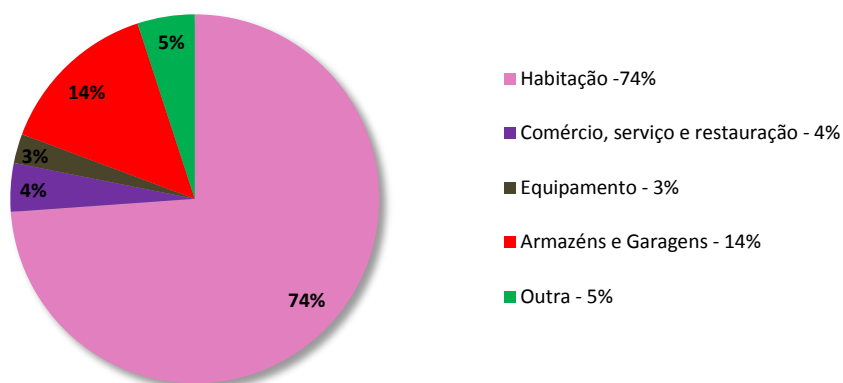


Gráfico 8. Tipo de Uso por fração

10.

Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que **575 frações (74%), são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários ou outras situações.** Apenas 202 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 26% das 777 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.

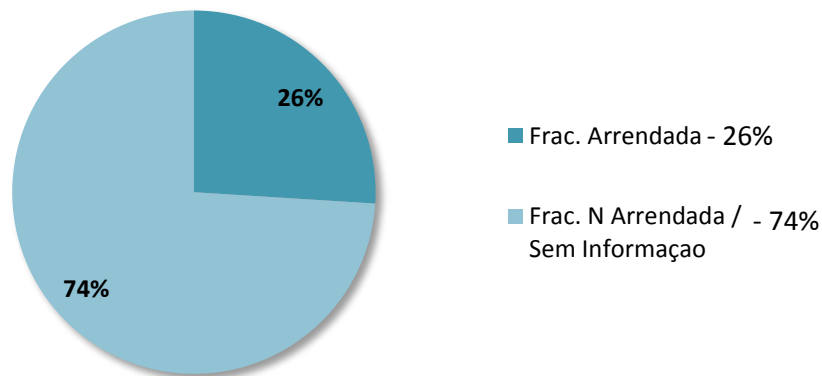


Gráfico 9. Situação das frações face ao arrendamento

A tendência na Ribeira de Santarém e Alfange é idêntica à Nacional, quando apenas 26% das frações estão afetadas a um regime de arrendamento.

11.

Faixa Etária da População Residente (em frações habitacionais)

Apesar de não ter sido possível aferir a idade de 26% dos arrendatários das frações habitacionais, podem retirar-se conclusões relevantes acerca da idade dos arrendatários.

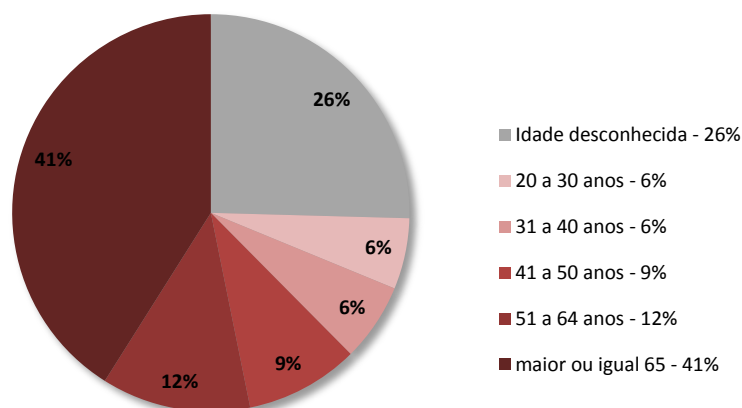


Gráfico 10. Faixa etária da população residente

O gráfico reflete uma percentagem muito baixa (6%) de jovens arrendatários com idades compreendidas entre os 20 e os 30 anos, o que pressupõe uma falha na fixação de população jovem na área em estudo. Relativamente a aos arrendatários com idades compreendidas entre os 30 e os 64 anos (representando a faixa de população ativa que impulsiona o desenvolvimento económico-social) verifica-se uma totalidade de 27%.

A realidade do envelhecimento local é visível quando se atesta que 41% das frações habitacionais tem arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos.

12.

Valores de arrendamento praticados na ARU (em frações habitacionais)

Relativamente à realidade dos valores das rendas aplicadas na ARU, apesar de 24% dos valores serem desconhecidos podemos verificar que existe uma grande percentagem de rendas com valores inferiores a 50€. Estas situações derivam da lei de congelamento das rendas existente desde 1910.

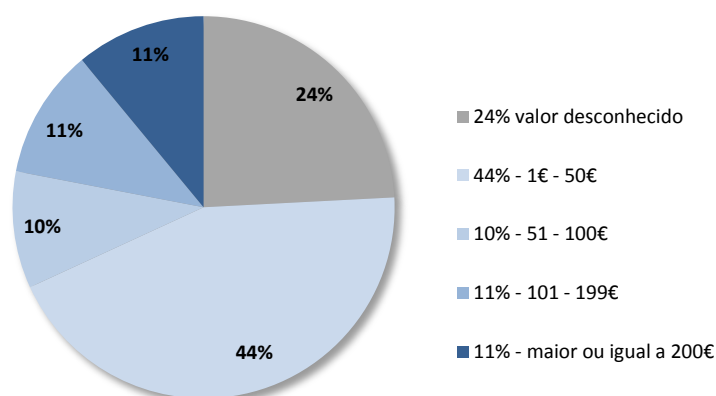


Gráfico 11. Valores de arrendamento em frações habitacionais

Ainda se pode verificar através do gráfico que 10% das rendas possuem valores entre 51€ e 100€, 11% das rendas possuem valores entre 101€ e 199€ e por fim existem 11% de arrendamentos com valores superiores a 200€.

Importante salientar que a renda mais alta apresentada na área é de 360€ e diz respeito a um restaurante e a renda habitacional mais elevada praticada dentro da ARU é de 300€.

13.

Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 85% (384 edifícios), existindo no entanto uma presença PÚBLICA de 8% (38 edifícios), na qual se inclui edifícios da propriedade da empresa municipal de Santarém – Str-UrbHis) que deve ser considerada como uma mais-valia para a estratégia a definir.

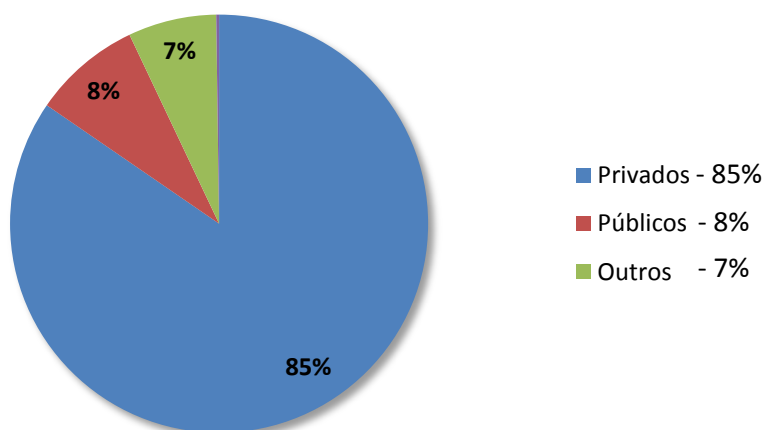


Gráfico 12. Tipo de Proprietário

Para além da propriedade pública e privada, existem outros tipos de titulares de edifícios (7%), nomeadamente, entidades bancárias, religiosas e seguradoras, detentoras de 31 edifícios.

É de salientar a existência de **EDIFÍCIOS DA PROPRIEDADE DA Str-UrbHis** (empresa municipal de Santarém dedicada à gestão e reabilitação urbana), os quais, em termos estratégicos de intervenção, a sua utilização deverá ser ponderada, cuja reabilitação dos mesmos poderá servir de âncora à revitalização da Ribeira de Santarém e Alfange. Têm a seguinte localização:

EM ALFANGE (habitação social):

CU7_Q21_538_E1

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote B 2 - Artigo Matricial 1540

CU7_Q21_538_E2

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote B 1 - Artigo Matricial 1541

CU7_Q21_538_E3

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote A 2 - Artigo Matricial 1542

CU7_Q21_538_E4

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote A 1 - Artigo Matricial 1543

CU7_Q21_540_E7

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote E 4 - Artigo Matricial 1525

CU7_Q21_540_E8

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote E 3 - Artigo Matricial 1526

CU7_Q21_540_E9

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote E 2 - Artigo Matricial 1527

CU7_Q21_540_E10

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote E 1 - Artigo Matricial 1528

CU7_Q21_541_E11

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 6 - Artigo Matricial 1520

CU7_Q21_541_E12

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 5 - Artigo Matricial 1521

CU7_Q21_541_E13

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 4 - Artigo Matricial 1522

CU7_Q21_541_E14

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 3 - Artigo Matricial 1514

CU7_Q21_541_E15

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 2 - Artigo Matricial 1523

CU7_Q21_541_E16

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote F 1 - Artigo Matricial 1524

CU7_Q21_542_E17

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote G 1 - Artigo Matricial 1519

CU7_Q21_542_E18

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote H 1 - Artigo Matricial 1518

CU7_Q21_542_E19

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote H 2 - Artigo Matricial 1517

CU7_Q21_542_E20

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote I 1,2,3 - Artigo Matricial 1516

CU7_Q21_542_E21

Bairro Calouste Gulbenkian, Lote I 4,5,6 - Artigo Matricial 1515

NA RIBEIRA DE SANTARÉM (habitação social)

CU5_Q17_592_E53

Praça Oliveira Marreca (edifício em gaveto, c/ Rua de Traz do Muro), fração (A,B,C,D,E), Artigo Matricial 727;

CU5_Q19_598_E13

Travessa da Portagem (CASA DA PORTAGEM), Artigo Matricial 79;

NA RIBEIRA DE SANTARÉM (outro uso)

CU4_Q15_576_E15

Largo Mayer, n.º 9, Artigo Matricial 25;

CU2_Q07_608_E19

Rua Direita de Palhães, n.ºs 6, 8, 10, Artigo Matricial 599.

CU5_Q18_600_E20

Av. Júlio Malfeito, n.º 17, Artigo Matricial 191;

CU2_Q04_608_E5

Rua Direita de Palhães, n.º 46 e 46ª, Artigo Matricial 325.

Para além dos edifícios anteriormente identificados, a **Str-UrbHis** é também detentora dos seguintes **TERRENOS EXPECTANTES**, apresentada em planta para o efeito, parte integrante do Anexo 1 a este Programa:

- Prédio Urbano na Rua Lourenço de Almeida, Artigo Matricial 209;
- Prédio Rústico sito no Pomar de Baixo – Campo do Rossio, Artigo Matricial R”O”1;
- Prédio Rústico sito no Pomar de Baixo – Assacaias, Artigo Matricial R”N”18;
- Prédio Misto sito na Horta Nova - Assacaias (estacionamento), Artigo Matricial R”N”8 e U-468.

Demolições/expectantes

Na ARU verifica-se a existência de uma área total de 3100 m² de área cujo terreno ainda se encontra expectante ou tenha sido alvo de demolição, distribuída pelos seguintes quarteirões:

Q4 – 621,5 m ²
Q9 – 336,42 m ²
Q13 – 57,57 m ²
Q14 – 17,34 m ²
Q15 – 311,63 m ²
Q16 – 30,42 m ²
Q18 – 636,37 m ²
Q19 – 323,24 m ²
Q21 – 569,93 m ²
Q23 – 16,89 m ²
Q24 – 158,79 m ²

14.

Dinâmica Imobiliária

Na análise à dinâmica imobiliária existente, verifica-se que na ARU praticamente não há atividade imobiliária ativa. Apenas 4% das frações (que corresponde a 32 frações) estão à venda e 1% das frações (correspondente a 11 frações) estão no mercado de arrendamento. Facilmente se conclui que o mercado está estagnado no interior da ARU.

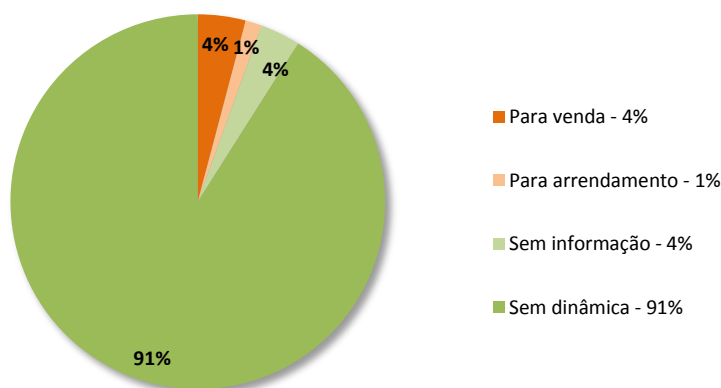


Gráfico 13. Dinâmica imobiliária

15.

Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de edifícios inseridos na ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 36% (166 proprietários) residem na Ribeira de Santarém, 4% (20 proprietários) em Alfange, 16% (72 proprietários) na cidade de Santarém, 2% (10 proprietários) dentro do Concelho e 10% (47 proprietários) residem fora do Concelho de Santarém.

Não foi possível obter este tipo de informação para 32% dos edifícios.

Concluindo, 40% dos proprietários reside no interior da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange em habitação própria (36% + 4%), sendo que, 18% reside no concelho de Santarém (na cidade ou na periferia) e 10% não reside no concelho de Santarém.

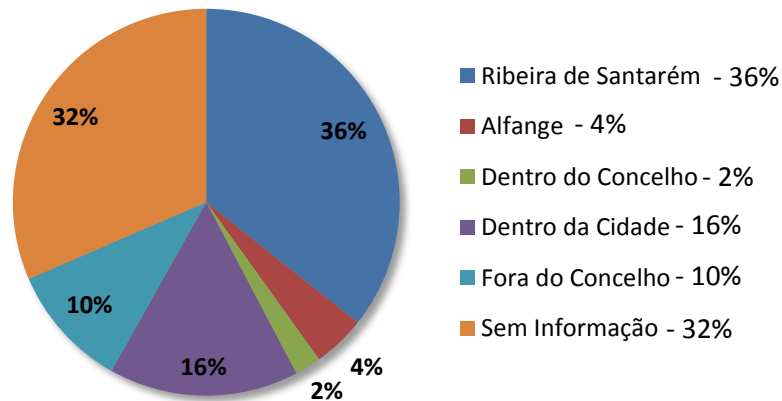


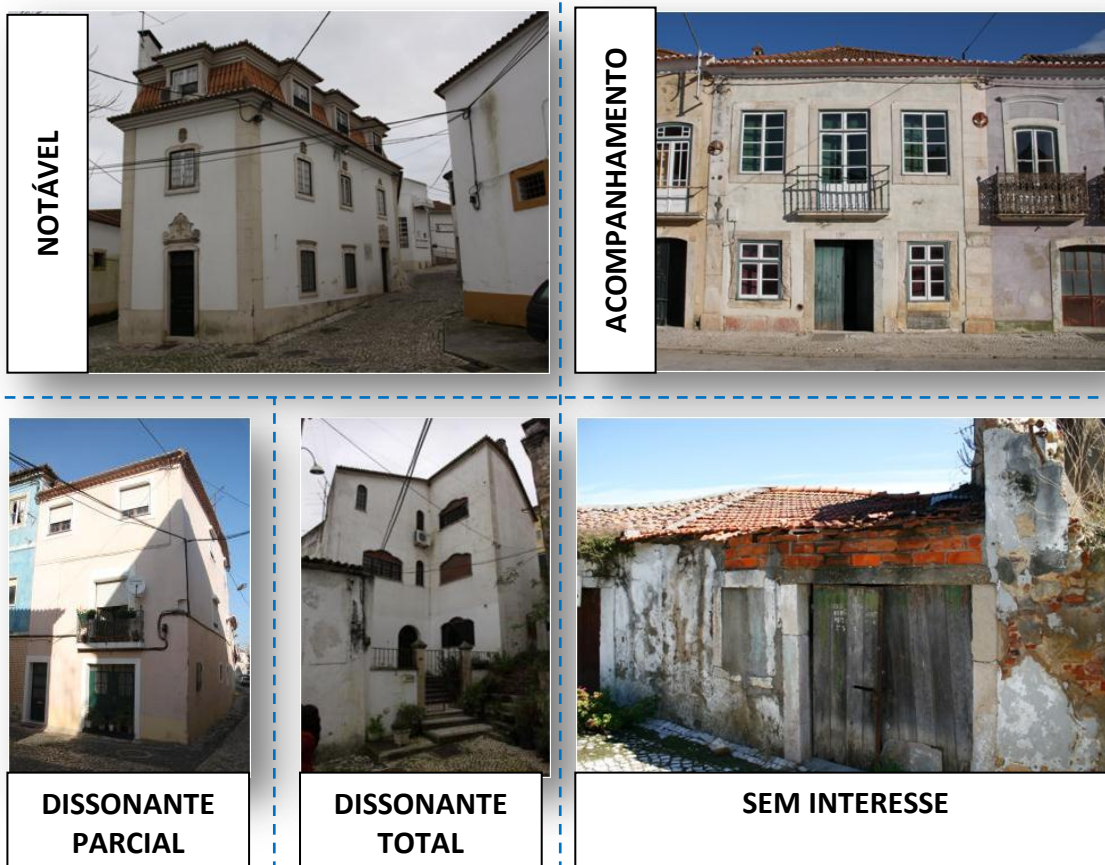
Gráfico 14. Morada do detentor do título de propriedade do edifício e/ou fracção

16.

Classificação Patrimonial (em sede de levantamento para presente Programa Estratégico)

Em termos de caracterização patrimonial, os conjuntos urbanos da Ribeira de Santarém e Alfange, encontram-se inseridos no limite do Centro Histórico de Santarém (em vias de classificação), estando por isso sujeitos a determinadas condicionantes, impostas pelo PDM de Santarém e Lei de Bases do Património (Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro).

Para a elaboração do presente Programa Estratégico, definiram-se, para o conjunto urbano da Ribeira de Santarém e Alfange, as seguintes categorias de Valor Patrimonial:



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 Dissonante Parcial – edifícios que apresentam alguns aspetos que se tornam dissonantes, tanto ao nível do próprio edifício (por exemplo: alterações de volumetria original e alteração de proporções de vãos originais), como do conjunto edificado a que pertencem;

Edifício Dissonante Total – edifícios que, quer pelas suas características arquitetónicas e construtivas, quer pela sua volumetria, ou até mesmo por alterações à sua traça original, se apresentam totalmente dissonantes no conjunto a que pertencem.

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

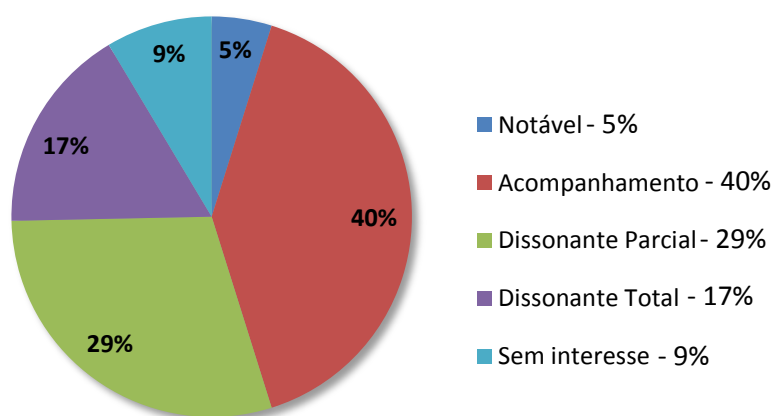


Gráfico 15. Classificação Patrimonial

Para além da classificação atribuída a cada um dos edifícios que integram a ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, existem aqueles que possuem proteção própria que se descrevem no capítulo seguinte.

17.

Proteção Patrimonial

O Centro Histórico de Santarém é, de facto, o maior e mais antigo núcleo urbano existente em Portugal, ocupando uma área de 1,42 km². Com mais de 3000 anos de história, retrata a evolução histórica de várias épocas - desde a proto-história até aos dias de hoje, passando pelo período romano, islâmico e medieval – tendo sido a sua localização junto ao rio Tejo, o grande motor para a implantação da Cidade.

Os núcleos urbanos da Ribeira de Santarém e de Alfange, foram, durante largos anos, funcionando como pontos estratégicos, junto das margens do Tejo, protegidos pelas muralhas privilegiadas da parte alta da Cidade, que mais tarde vieram a ser reforçadas, com a inclusão de muralhas também nos vales.⁸

Fazem parte integrante da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, edifícios que se encontram protegidos ao abrigo da Lei de Bases do Património e cuja identificação e descrição é aqui apresentada, tendo por base a documentação disponibilizada pelo Sistema de Informação para o Património Arquitetónico do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana em consonância com o IGESPAR. São os seguintes:

⁸ In Revista Santarém Digital, Reabilitação Urbana, OLIVEIRA, João, 2012

18.1.

na freguesia de Santa Iria da Ribeira de Santarém



Igreja de Santa Cruz

Categoria

Monumento

Acessos

Escadinhas de Santa Cruz

Proteção

IIP, Dec. nº 37 801, DG 78 de 02 Maio 1950, ZEP, DG 130 de 2 Junho 1960

Utilização Inicial

Religiosa: igreja

Utilização Atual

Religiosa: igreja

Propriedade

Privada: Igreja Católica (Diocese de Santarém)

Época Construção

Séc. 13 / 14 / 16 / 17 / 18

Arquiteto / Construtor / Autor

PINTOR: António Simões Ribeiro (1732). PINTOR DE AZULEJOS: P.M.P. (atr., 1723).



Igreja de Santa Iria

Categoria

Monumento

Acessos

Largo de Santa Iria

Proteção

IIP, Dec. nº 95/78, DR 210 de 12 Setembro 1978

Enquadramento

Urbano. Rodeada por casas de habitação, junto ao Hospital de Santa Iria (PT031416190032).

Utilização Inicial

Religiosa: igreja paroquial

Utilização Atual

Religiosa: igreja paroquial

Propriedade

Privada: Igreja Católica (Diocese de Santarém)

Época Construção

Séc. 15 / 17 / 18

Arquiteto / Construtor / Autor

Desconhecido.



Ermida de Santa Iria

(antiga Capela de Nossa Senhora das Neves)

Categoria

Monumento

Acessos

Rua da Ribeira das Barcas, n.º 23 - 25

Proteção

Sem proteção

Utilização Inicial

Religiosa: capela

Utilização Atual

Residencial: habitação

Propriedade

Privada: pessoa singular

Época Construção

Séc. 18



Chafariz de Palhais

Categoria

Monumento

Acessos

Largo de Palhais, Ribeira de Santarém

Proteção

IIP, Dec. nº 95/78, DG 210 de 12 Setembro 1978

Utilização Inicial

Infra-estrutural: chafariz

Utilização Atual

Infraestrutural: chafariz

Propriedade

Pública: municipal

Época Construção

Séc. 17

Arquiteto / Construtor / Autor

Desconhecido.



Ponte de Alcourse

Categoria

Monumento

Acessos

EM 1348, Estrada de Alcourse

Proteção

IIP, Dec. n.º 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977

Utilização Inicial

Comunicações e transportes: ponte

Utilização Atual

Comunicações e transportes: ponte de circulação automóvel e pedestre

Propriedade

Pública: estatal

Afetação

DRC, Dec. n.º 34 de 29 Março 2007

Época Construção

Séc. 14

Arquiteto / Construtor / Autor

Desconhecido



Estação Ferroviária de Santarém

Núcleo Museológico dos Caminhos de Ferro

Categoria

Monumento

Acessos

EN 114, Largo da Estação, Ribeira de Santarém

Proteção

Procedimento prorrogado até 31 de Dezembro de 2012 pelo Decreto-Lei n.º 115/2011, DR, 1.ª série, n.º 232, de 5-12-2011

Procedimento prorrogado pelo Despacho n.º 19338/2010, DR, 2.ª série, n.º 252, de 30 de Dezembro, Despacho de abertura de 17-01-1997

Utilização Inicial

Equipamento: estação ferroviária

Utilização Atual

Equipamento: estação ferroviária / Cultural: núcleo museológico

Propriedade

Pública: estatal

Época Construção

Séc. 19 / 20

Arquiteto / Construtor / Autor

ARQUITECTO: Perfeito Magalhães (1923). PINTOR DE AZULEJO: Fábrica Aleluia (séc. 20).



Antigo Hospital de Santa Iria

Categoria

Interesse Municipal

Acessos

Ribeira de Santarém

Proteção

Decreto n.º 95/78, DR, I Série, n.º 210, de 12-09-1978

Utilização Inicial

Hospital

Utilização Atual

Centro Social

Propriedade

Centro Social Inter-paroquial de Santarém "João Arruda"

Época Construção

Séc. 18 /19

Arquiteto / Construtor / Autor

desconhecido

18.2.

na freguesia de Marvila (Alfange)



Igreja de São João Evangelista (Alfange)

Categoria

Monumento

Acessos

Calçada do Alfange

Proteção

Em Vias de Classificação, com Despacho de Agosto 1990

Utilização Inicial

Religiosa: igreja paroquial

Utilização Atual

Religiosa: igreja

Propriedade

Privada: Igreja Católica (Diocese de Santarém)

Época Construção

Séc. 09 / 10 / 17 / 18

Arquiteto / Construtor / Autor

ENGENHEIRO: João de Arriaga Ferreira (1945).

18.3.

confinante com a Área de Reabilitação Urbana



Muralhas de Santarém

Categoria

Monumento

Acessos

Centro histórico: Portas do Sol, R. Pedro Canavarro e Lg. do Barão.

Protecção

IIP, Dec. nº 3 027, DG 38 de 14 Março 1917

Utilização Inicial

Militar: castelo

Utilização Actual

Marco histórico-cultural: castelo

Propriedade

Pública: estatal

Afectação

Câmara Municipal de Santarém

Época Construção

Séc. 12 / 13 / 14 / 15 / 17

Arquitecto / Construtor / Autor

Desconhecido

19.

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 aspecto 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 – Edifícios que se encontram em obra e que, devido à execução das mesmas, impossibilitam a atribuição de um estado de intervenção

Não Visitado – Edifícios que não foram visitados por razões de força maior.

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 454 edifícios existentes na ARU.

Assim temos,

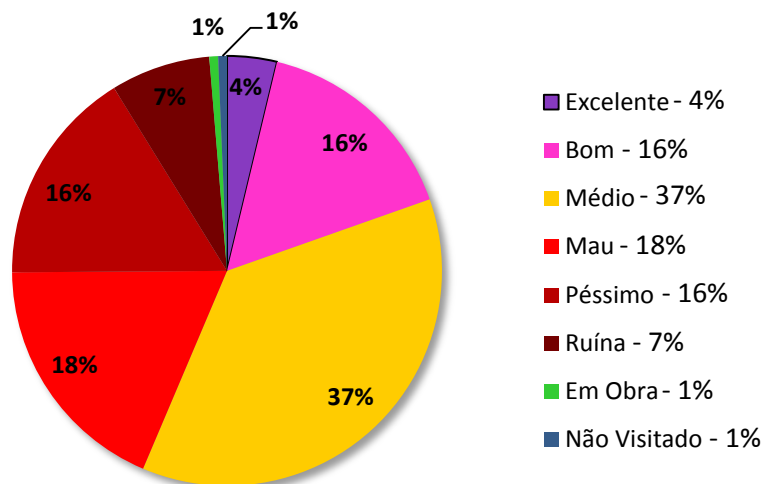


Gráfico 16. Estado de Conservação de Edifícios

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 454 edifícios, temos o seguinte:

4 Edifícios em OBRA

34 Edifícios em RUÍNA

74 Edifícios PÉSSIMOS

84 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

167 Edifícios MÉDIOS

71 Edifícios BONS

17 Edifícios EXCELENTES

3 Edifícios não foram visitados (CU_1_Q01_552_E11, CU_1_Q01_552_E12, CU_4_Q16_580_E12), não sendo possível a verificação dos seus estados de conservação. Esta impossibilidade deveu-se ao facto de à data da visita estar interdido o acesso à rua que dá acesso aos referidos edifícios.

Ou seja, dos 454 edifícios existentes, 192 necessitam de obras de intervenção profunda (considerando os edifícios em mau estado, péssimo e em ruína).

Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção

Para análise do estado de conservação houve uma tentativa de aproximação das classificações segundo o critério estabelecido no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e acrescentadas as opções “ruína” e “em obra”. A opção “ruína” foi incluída para distinguir os edifícios que se encontram em ruína eminente e irão conduzir a uma intervenção possivelmente imediata. A classificação “em obra” surgiu por sua vez, porque os edifícios que estão nesta situação estão em fase de transformação e consideramos que a sua inclusão numa categorização não seja a mais real uma vez num curto espaço de tempo irão subir na escala.

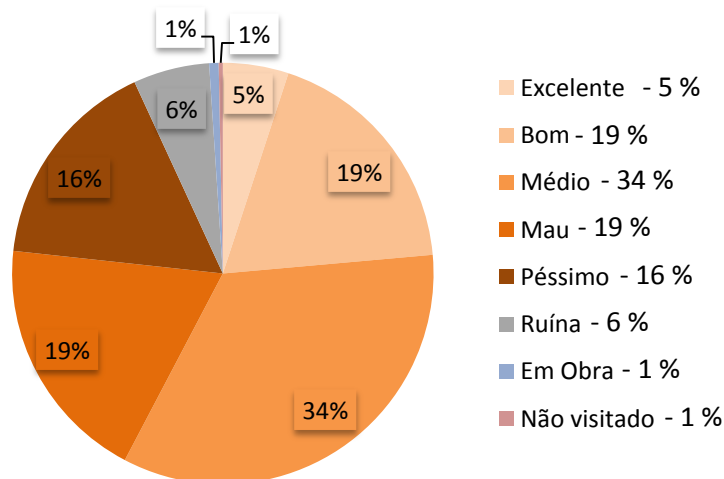


Gráfico 17. Estado de conservação de edifícios (relação com ABC)

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

Estado de Conservação	ABC (m ²)
Excelente	5 447,45
Bom	20 046,91
Médio	36 878,80
Mau	20 556,97
Péssimo	17 730,16
Ruína	6 317,30
Em Obra	784,90
Não visitado ⁹	340,10

⁹ 3 Edifícios não foram visitados (CU_1_Q01_552_E11, CU_1_Q01_552_E12, CU_4_Q16_580_E12), não sendo possível a verificação dos seus estados de conservação. Esta impossibilidade deveu-se ao facto de à data da visita estar interdido o acesso à rua que dá acesso aos referidos edifícios.

20.

Conclusões quanto ao EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, com um total de 10 8053,09 m² de área bruta de construção, é caracterizada por um tecido urbano consolidado, compacto, com edifícios antigos de uso maioritariamente habitacional (a maioria das frações são habitacionais - 554 das 777 frações consideradas). Os armazéns e garagens privadas dominam os usos nas frações não habitacionais, correspondendo a 14% da totalidade das frações.

Cerca de 40% dos edifícios foram considerados de Acompanhamento. 17 edifícios definem-se como edifícios de Qualidade.

A maioria das frações visitadas encontra-se ocupada (58%). 15 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (2%), 156 frações encontram-se desocupadas (20%) e 126 devolutas (16%). **Facilmente se conclui sobre a gravidade em que se encontra o parque edificado dentro da ARU, quando 36% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas.**

A maioria das frações não se encontra arrendada (74%). Apenas 202 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 26% das 777 frações existentes.

A maioria dos edifícios (incluindo também os que foram apenas visitados pelo exterior) encontra-se em avançado estado de degradação (41%), sendo que, apenas 57% apresentam estados de conservação entre o Médio e o Excelente. **Englobados no grupo de edifícios em avançado estado de degradação existem 34 em “ruína”, 74 “péssimo” e 84 “mau”.**

Do gráfico de análise de cheios/vazios concluímos que da área total dos quarteirões 105.315,28m² a implantação de edifícios representa 57.12% (cerca de 60.153,74m²) e

a área descoberta representa 42.88% (cerca de 45.161,54 m²). Conclui-se que existe uma homogeneidade de relação entre cheio e vazio.

Verificamos igualmente que apenas os quarteirões Q5, Q9, Q10, Q16, Q20, Q22 e Q25 possuem uma área descoberta superior a 50% da capacidade do quarteirão. Todos os restantes quarteirões possuem uma percentagem de área de implantação superior a 50%.

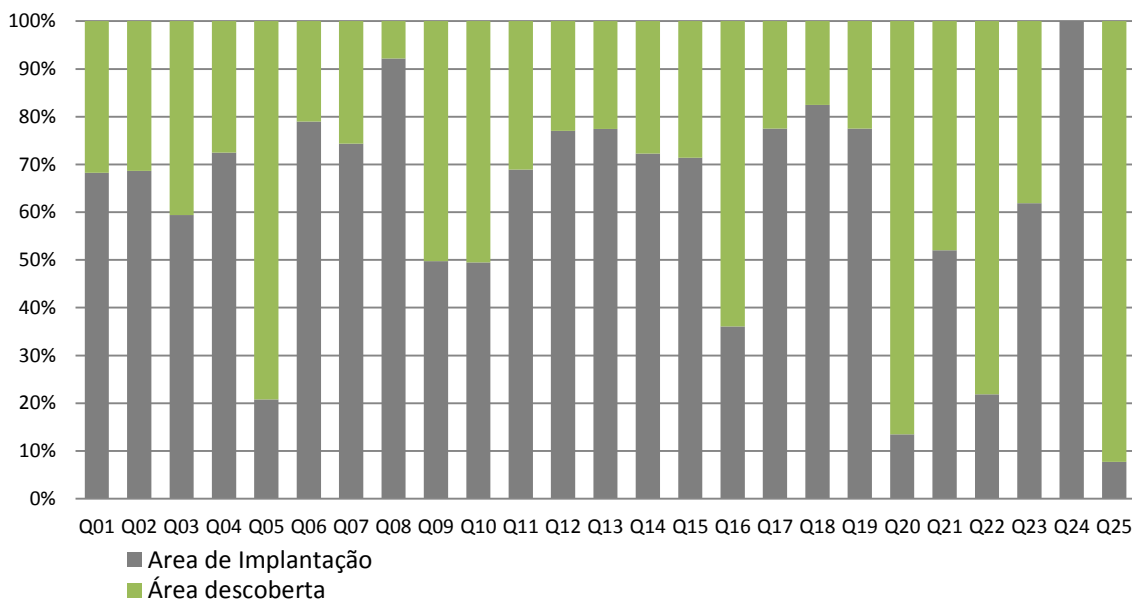


Gráfico 18. Relação entre área de implantação de edifícios e área descoberta

Intenções por parte dos inquiridos

Num universo de 777 frações não foi possível efetuar o inquérito sociocultural a pelo menos um dos ocupantes de 459 frações (correspondente aos 59% sem informação). No entanto obtivemos 380 respostas relativas à intenção de fazer obras que se destacam no gráfico acima onde verificamos:

- 17% dos inquiridos tem intenção de fazer obras na fração onde habita;
- 18% dos inquiridos não tem intenção de fazer obras;
- 6% dos inquiridos optou por responder que talvez efetue obras.

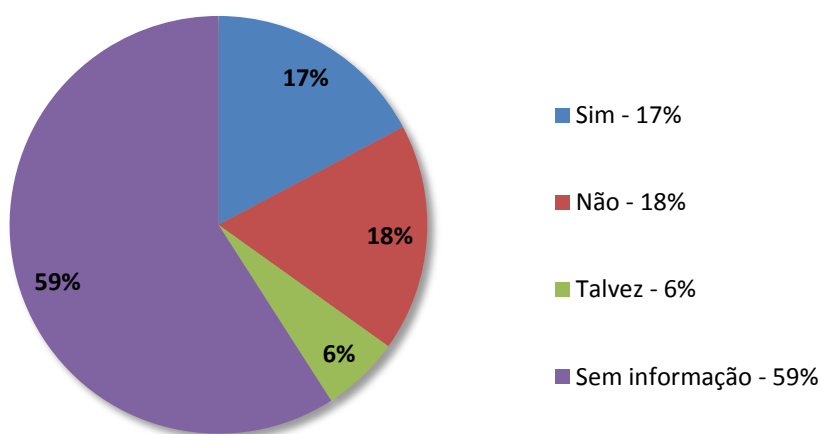


Gráfico 19. Intenções por parte dos inquiridos em efetuar obras

Conclui-se que cerca de 23% dos inquiridos (os 17 + 6) são potenciais interessados em realizar obras de reabilitação no seu imóvel, revelando uma percentagem positiva, tendo em conta a realidade social, cultural e económica da ARU.

21.

Níveis de Intervenção - EDIFICADO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, 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 454 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:

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)

Não Visitado – Edifícios que não foram visitados por razões de força maior.

21.1.

Intervenções URGENTES

As **Intervenções Urgentes** identificadas, incluem os 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 **56 edifícios**, distribuídos no tecido urbano da seguinte forma:

Quarteirão	n.º de intervenções urgentes
Q1	1
Q3	1
Q7	1
Q8	8
Q9	7
Q10	1
Q11	2
Q12	2
Q13	4
Q14	7
Q15	8
Q17	5
Q18	1
Q23	5
Q24	3

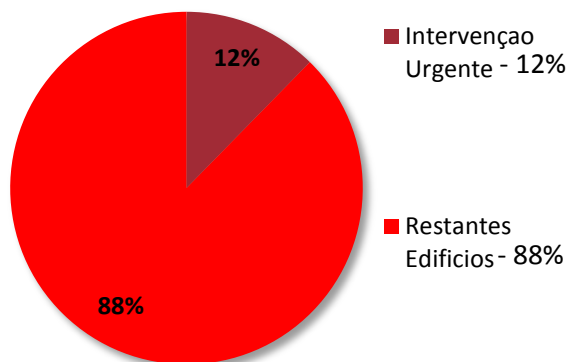


Gráfico 20. Intervenções Urgentes

Assim, num universo de 454 edifícios, 12% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentar perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.

21.2.

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 454 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

Assim temos,

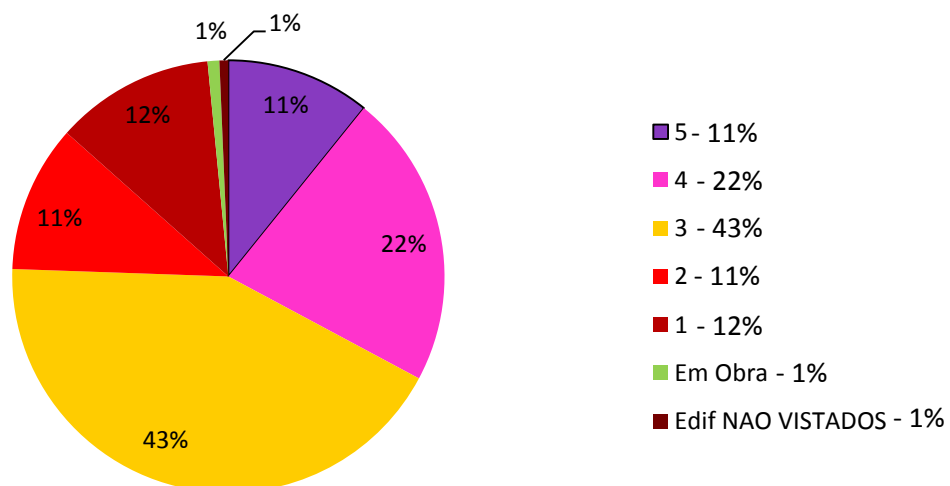


Gráfico 21. Níveis de Intervenção em Edifícios

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que o cenário não é nada animador, uma vez que a maior parte das intervenções é de carácter profundo, as quais variam entre os níveis 1 e 3.

Ora, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 454 edifícios existentes, 300 necessitam de intervenções profundas. Ou seja, 66% do total, abrangendo 3 níveis de intervenção:**

Níveis de Intervenção	Nível 1	54 Edifícios
	Nível 2	50 Edifícios
	Nível 3	196 Edifícios

Dos edifícios existentes, 144 necessitam de intervenções ligeiras e 4 encontravam-se em obras, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.

Nota: 3 Edifícios não foram visitados (CU_1_Q01_552_E11, CU_1_Q01_552_E12, CU_4_Q16_580_E12), não sendo possível a verificação dos seus níveis de intervenção. Esta impossibilidade deveu-se ao facto de à data da visita estar interdido o acesso à rua que dá acesso aos referidos edifícios.

ESPAÇO PÚBLICO

22.

Caracterização

A. Espaços públicos de utilização coletiva e zonas verdes:

A área de reabilitação urbana possui uma situação geográfica peculiar e muito interessante, que atualmente está subaproveitada. Urbanisticamente apresenta um casco denso e compacto, no entanto possui na sua envolvente a sul áreas amplas naturais propícias à criação de espaços verdes urbanos de recreio e lazer, uma aproximação ao rio Tejo muito singular e pontos de vista privilegiados.



Foto 1 – Vista Aérea da ARU – Malha urbana compacta



Foto 2 – Vista sobre as áreas verdes desafogadas da ARU e relação com o Rio



Foto 3 – Amplos espaços verdes desafogados na ARU



Foto 4 – Vista sobre o Rio Tejo do bairro de Alfange



Foto 5 – Proximidade física com o rio Tejo



Foto 6 – Vista sobre a encosta do castelo

B. Análise das principais problemáticas observadas no território:

Intervenções recentes ao nível do espaço público, não se mostram atrativas à permanência/usufruto de pessoas, devido à falta de manutenção e ao ambiente social hostil existente na Ribeira de Santarém e em Alfange. Exemplo disso são:

- As piscinas artificiais (foto 7, 8, 9) criadas pelo município de Santarém que atualmente estão em elevado estado de degradação;
- O parque urbano junto à Av. Júlio Malfeito (foto 10, 11, 12) com instalações sanitárias públicas, equipamentos infantis, parque de merendas e campo de jogos mas de reduzida utilização por parte da população;
- O campo de jogos em Alfange cujo estado de degradação é bem visível e a utilização praticamente nula (foto 13);
- Suspensão do projeto Almargem (projeto intermunicipal) que atravessa A ARU cuja finalização ficou por concluir;



Foto 7 – Vista geral das piscinas artificiais junto ao rio Tejo



Foto 8 – Detalhe da piscina artificial



Foto 9 – Vista interior da piscina em total degradação



Foto 10 – Vista aérea sobre parque



Foto 11 – Parque Infantil



Foto 12 – Parque de merendas e Instalações sanitárias (ao fundo)



Foto 13 – Campo de Jogos em Alfange



Foto 14 – Recente reabilitação - Ciclovía (Projeto Almargem)



Foto 15 – Ponte do Alcourse recentemente reabilitada (Projeto Almargem)

- Acumulação de lixo nas áreas verdes naturais (foto 16) e má localização/integração dos depósitos do lixo que se localizam nas praças principais (foto 17);
- Poluição e falta de tratamento/saneamento na área verde natural que atravessa a ARU, com esgotos a céu aberto (foto 18).



Foto 16 – Depósito de lixo nas áreas verdes



Foto 17 - Praça principal da Ribeira de Santarém com mobiliário Urbano desenquadrado



Foto 18 – Saída de esgoto para a ribeira que atravessa a ARU

Espaços urbanos exteriores desorganizados e sem utilização, como largos, praças que não estão equipadas para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana. Estas áreas estão atualmente transformadas em zonas de atravessamento viário e estacionamento desorganizado, como é o exemplo de:

- Praça Oliveira Marreca (foto 19 e 20);
- O Beco do Povoral (junto à Junta de Freguesia) (foto 21, 22);
- Rua José Augusto César Silveira, Rua confinante ao centro de dia (foto 23);
- Praça Padre Chiquito em Alfange (foto 24);

- Largo António Faustino e Ribeira dos Barcos (foto 25, 26 e 27);
- Área demolida adjacente ao Largo de Palhaes (foto 28);
- Largo de Palhaes (foto 29);
- Rua de Santa Cruz (foto 30);
- Praça José Vitorino de Carvalho (foto 31);



Foto 19 – Vista aérea sobre a Praça Oliveira Marreca



Foto 20 – Vista sobre a praça Oliveira Marreca



Foto 21 – Vista geral do Beco do Povoral



Foto 22 – Vista do Beco do Povoral contíguo à Junta de Freguesia



Foto 23 – Vista geral da Rua José Augusto César Silveira

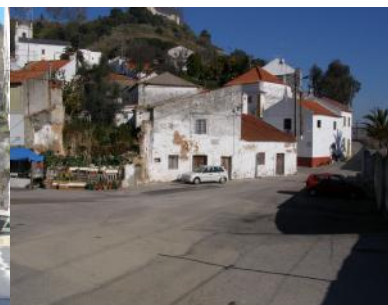


Foto 24 - Vista geral do Largo Padre Chiquito



Foto 25 - Vista geral do Largo António Faustino e Ribeira dos Barcos



Foto 26 – Vista sul da Ribeira dos Barcos (imagem da Santa Iria)



Foto 27 – Vista poente da Ribeira dos Barcos



Foto 28 – Vista geral do terreno junto ao largo de Palhaes



Foto 29 – Vista geral do largo de Palhaes



Foto 30 – Rua de Santa Cruz



Foto 31 – Praça José Vitorino d Carvalho

- Intervenções recentes que não possuem continuidade urbana, exemplo disso é a Avenida Júlio Malfeito que termina no Largo António Faustino (Junto à Imagem da Santa Iria) (foto 32, 33 e 34);



Foto 32– Vista do fim da Avenida Júlio Malfeito



Foto 33 – (Largo António Faustino) Sem continuidade no desenho urbano



Foto 34 – Vista sobre a Ribeira dos barcos

- Apropriação desadequada por parte da população local de algumas áreas junto ao rio, para convívio, o que potencia a poluição da área e a construção de pequenas estruturas abarracadas;

- Apesar dos pavimentos regra geral estarem em bom estado de conservação verifica-se a existência de falta de manutenção em locais específicos (foto 35, 36) e a pavimentação não está planeada para a circulação de pessoas de idade avançada ou com mobilidade condicionada (foto 37);



Foto 35 - Passeio de acesso à estação ferroviária interrompida



Foto 36 – Passeio com falta de manutenção (estão em falta inúmeras pedras da calçada)



Foto 37 – Atravessamento da linha férrea cria dificuldades visíveis aos peões com dificuldade de locomoção

- Carência de mobiliário urbano, sobretudo na zona de Alfange;

- Falta de homogeneização do mobiliário urbano (foto 38 a 46);



Foto 38 - Papeleira existente na Praça José Vitorino de Carvalho (alvo de recente projeto urbanístico)



Foto 39 - Papeleira existente na ARU



Foto 40 - Iluminação pública de fachada



Foto 41 - Iluminação pública na Praça José Vitorino de Carvalho (alvo de recente projeto urbanístico)



Foto 42 - Iluminação pública na Avenida Júlio Malfeito



Foto 43 - Banco na Praça Oliveira Marreca



Foto 44 - Banco junto à passagem de nível



Foto 45 - Caldeira de árvore na Praça José Vitorino de Carvalho (alvo de recente projeto urbanístico)

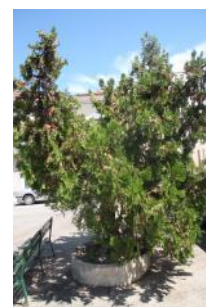


Foto 46 - Caldeira de árvore na Praça Oliveira Marreca

- Área facilmente inundável (foto 47 e 48) e zonas muito inclinadas junto à colina de Santarém (foto 49);



Foto 47 – Registo das cheias na Ribeira de Santarém



Foto 48 – Detalhe do registo das cheias na Ribeira de Santarém



Foto 49 – Risco de segurança das habitações devido à proximidade com a colina

- Barreira física criada pelo atravessamento da linha férrea no interior da ARU (foto 50) provoca uma série de limitações ao desenvolvimento urbano e proximidade do edificado à linha férrea (foto 51 e 52);



Foto 50 – Vista aérea da Linha ferroviária que atravessa a área de estudo



Foto 51 – Vista aérea da Linha ferroviária que atravessa a área de estudo



Foto 52 – Proximidade do edificado com a linha férrea

- Falta de Arborização na malha urbana e nas praças públicas/largos (foto 16, 20).

C. Oportunidades e potencialidades

Apesar do parque edificado da ARU e a respetiva infraestrutura pública se encontrar em elevado estado de degradação, pode atestar-se que o território possui potencialidades inegáveis, nomeadamente ao nível da:

- a) Proximidade com o rio Tejo (grande proximidade física e visual da superfície de água do rio Tejo (Foto 53, 54 e 55);



Foto 53 – Proximidade com o Rio Tejo

Foto 54 – Relação visual com o Rio Tejo

Foto 55 – Proximidade física com o Rio

- b) Presença de vegetação arbórea ribeirinha de grande porte e áreas desafogadas para a criação de áreas verdes de utilização coletiva (Foto 56, 57 e 58);

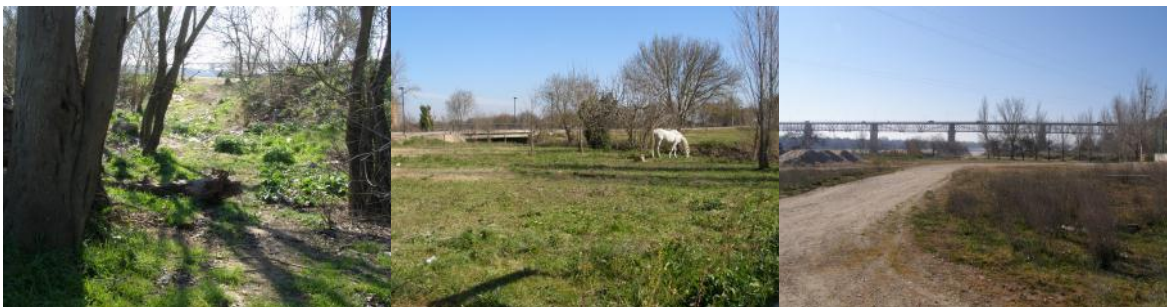


Foto 56 – Zona arborizada ribeirinha

Foto 57 - Áreas verdes desafogadas

Foto 58 – Áreas verdes desafogadas
junto ao rio Tejo

- c) Possibilidade de criação de pontos de pesca e embarcadouros (Foto 59);
- d) Sistema de vistas panorâmicas para as colinas de Santarém e para as margens do rio Tejo (Foto 60, 61);



Foto 59 – Possibilidade de criação de cais para pequenas embarcações



Foto 60 – Sistema de vistas para a colina do castelo de Santarém



Foto 61 – Sistemas de vistas junto ao Rio

e) Património edificado que apesar de degradado possui qualidade arquitetónica relevante (Foto 62, 63);

f) Áreas livres e amplas no meio da compacta malha urbana (Ex: Praça Oliveira Marreca, Praça Padre Chiquito) cujo potencial urbanístico e sociocultural é evidente (Foto 64);



Foto 62 – Edifício degradado na Praça Oliveira Marreca



Foto 63 – Edifício Degradado na Praça Oliveira Marreca



Foto 64 – Panorâmica Sobre Praça Oliveira Marreca

g) Locais de forte Identificação cultural como a Ribeira das Naus onde se encontra uma estátua da Padroeira da Ribeira de Santarém, a Casa João Arruda o Clube da Ribeira de Santarém (Foto 65 a 67);



Foto 65 – Imagem da Padroeira da Ribeira de Santarém – Santa Iria



Foto 66 – Casa João Arruda



Foto 67 – Clube da Ribeira de Santarém

- h) Existência de áreas que permitem a possibilidade de criação de bolsas de estacionamento automóvel (Foto 68 e 69);



Foto 68 – Áreas desafogadas junto à estação com potencial para a criação de parques de estacionamento de apoio à estação

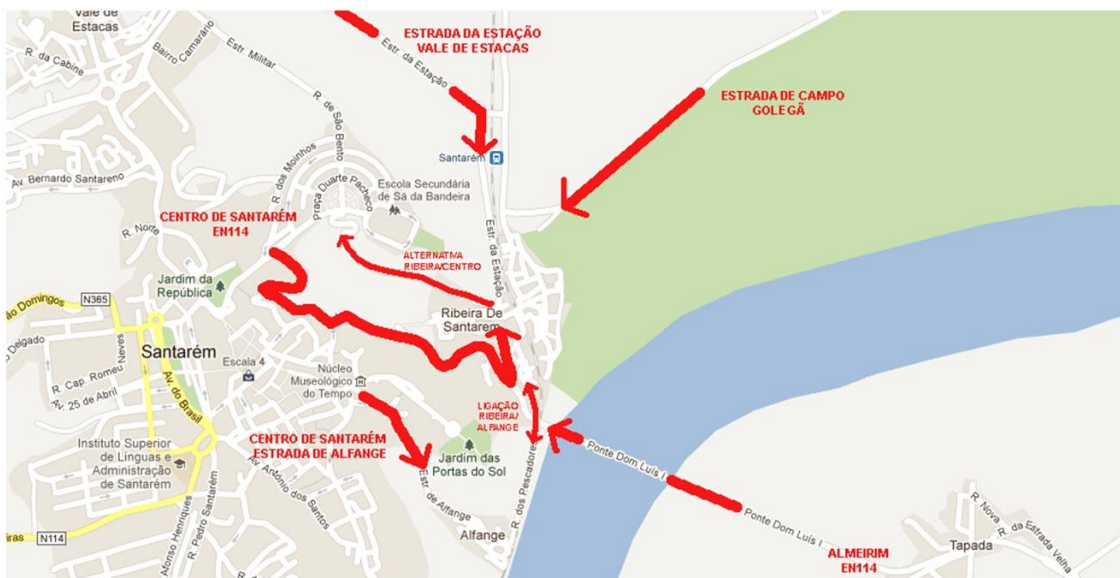


Foto 69 – Áreas demolidas cuja função atual é estacionamento embora desorganizado

D. Infraestruturas viárias, mobilidade e estacionamento

A Área de Reabilitação Urbana em estudo possui uma série de limitações físicas e condicionantes naturais que em termos de acessos e mobilidade são complexas e de difícil resolução. Conforme esquema gráfico (em desenvolvimento) os acessos viários à Ribeira de Santarém podem ser efetuados:

- Vindo do centro de Santarém pela Estrada Nacional (EN) 114;
- Vindo de Vale de Estacas (Santarém) pela Estrada da Estação;
- Vindo de Almeirim pela Ponte D. Luiz I;
- Vindo da Golegã pela estrada de Campo a nascente.



Mapa com acessos à Ribeira de Santarém e Alfange

O bairro de Alfange por sua vez é um bairro que está bastante isolado fisicamente tanto do centro da cidade de Santarém como do bairro mais próximo – Ribeira de Santarém, devido à sua situação geográfica. Para aceder a Alfange existem duas vias com limitações físicas bem presentes. A estrada de Alfange (via de acesso a Alfange pelo centro de Santarém) parte do largo Pedro Álvares Cabral, possui uma inclinação acentuada e inúmeros afunilamentos da via.

Por outro lado a via de ligação entre Ribeira de Santarém e Alfange possui um perfil viário deficiente e inúmeras situações em que apenas permite o atravessamento de um único automóvel (foto 70 e 71). A ligação entre ambos deriva de obstáculos físicos concretos. A atual via está comprimida entre a linha férrea e um talude acentuado junto à colina de Santarém criando uma barreira ao desenvolvimento de infraestruturas e limitações muito específicas ao seu possível alargamento (foto 68, 69).



Foto 70 – Estreitamento de via entre Alfange e Ribeira de Santarém



Foto 71 – Estreitamento de via entre Alfange e Ribeira de Santarém



Foto 72 – Linha férrea acompanha a via de ligação entre a ribeira de Santarém e Alfange



Foto 73 – Encosta da colina – Barreira física limitativa do desenvolvimento da infraestrutura viária

O facto de ambos os bairros (Alfange e Ribeira de Santarém) apresentarem um casco antigo denso faz com que existam inúmeras situações de estreitamentos das vias tornando muito difícil ou até mesmo inacessível a circulação viária (foto 71, 72 e 73).



Foto 74 – Vias estreita no casco antigo da Ribeira de Santarém



Foto 75 – Vias estreita e com elevada inclinação na estrutura urbana de Alfange



Foto 76 – Becos sem saída na estrutura urbana da Ribeira de Santarém

O tráfego automóvel é por sua vez desorganizado e por vezes entra em conflito com a circulação dos peões colocando em causa a sua segurança;

A organização do tráfego junto à estação de caminho-de-ferro tem graves problemas que resultam da:

Paragem desordenada de automóveis para entrada e saída de peões, sobretudo nas horas de chegada/partida dos comboios (foto 77);

Estacionamento desregrado de veículos (pertencentes a população que deixa o seu automóvel junto à estação para utilizar o comboio - foto 78);

Sinalização vertical insuficiente sobretudo na zona da passagem de nível, junto à estação de caminho-de-ferro, que coloca em risco a circulação de viaturas que fazem o atravessamento da linha (foto 79);



Foto 77 – Estrada da Estação



Foto 78 – Estacionamento desorganizado e proibido



Foto 79 – Passagem de nível

O estacionamento na área em estudo é de forma global desorganizado e cria uma imagem urbana confusa e desordenado. É feito em locais desapropriados e proibidos como largos, ao longo das vias junto à Estação de Caminho-de-ferro (fotos 80, 81, 82).



Foto 80 – Estacionamento ao longo da via da Estrada da Estação



Foto 81 – Estacionamento Proibido



Foto 82 – Largo com estacionamento desorganizado

Apesar da existência de três parques de estacionamento próximos à estação de caminho-de-ferro, em que dois deles são tarifados (fotos 83 e 84) e um em regime livre (a sul da estação - foto 85), é prática corrente o estacionamento em zonas proibidas. Presumimos que a dificuldade de circulação entre o parque livre e a estação e a obrigatoriedade de atravessamento pedonal da linha férrea criam uma barreira à utilização do parque de estacionamento livre que regra geral se apresenta com muitos lugares de estacionamento vagos (foto 86).



Foto 83 – Estacionamento tarifado Junto à estação com inúmeros lugares vagos



Foto 84 – Estacionamento tarifado junto à Estação



Foto 85 – Vista aérea do parque livre a sul da estação de caminho-de-ferro



Foto 86 – Parque de estacionamento



Foto 87 – Paragem de Autocarro mais próxima da malha urbana

As passagens de nível no interior da ARU, apresentam níveis de insegurança significativos, sobretudo para os peões, que são obrigados a atravessar a linha de comboio em simultâneo com os automóveis, não existindo locais adequados para o atravessamento da linha por peões (foto 51 e 79);

Relativamente aos transportes públicos a ARU possui uma rede mínima com apenas duas paragens de autocarro em todo o território de estudo e que se localizam na Estrada da Estação.

Apesar da frequência diária de Autocarros urbanos que fazem a ligação entre a estação ferroviária de caminho-de-ferro e a estação rodoviária de transportes (localizada no centro da cidade), a distância entre área residencial da Ribeira de Santarém e principalmente de Alfange e a paragem de Autocarro é significativa, criando uma dificuldade bem presente à mobilidade da população residente.

Localização																						
GARE R.T. (SANTARÉM)	06:48	07:15	07:30	07:50	08:45	09:20	09:38	12:00	12:40	14:40	15:15	15:40	17:45	18:15	18:45	19:15	06:25	16:55	16:40			
ESTAÇÃO C.P.	06:55	07:22	07:37	07:57	08:52	09:27	09:45	12:07	12:47	14:47	15:22	15:47	17:52	18:22	18:52	19:22	06:32	17:02	16:47			
Localização																						
ESTAÇÃO C.P.	07:07	07:23	07:42	08:10	08:35	09:10	09:30	10:00	12:15	13:05	14:10	15:00	15:30	16:10	17:20	18:05	18:30	19:05	19:25	20:08	06:40	16:50
GARE R.T. (SANTARÉM)	07:14	07:30	07:49	08:17	08:42	09:17	09:37	10:07	12:22	13:12	14:17	15:07	15:37	16:17	17:27	18:12	18:37	19:12	19:32	20:15	06:47	16:57

Tabela de Horários Estação da C.P – Estação Ferroviária de Santarém (centro) (ida e volta)

A rede de transportes públicos do município não atravessa nem serve de forma eficaz o centro da Ribeira nem o bairro de Alfange obrigando a deslocações de cerca de 1km para os moradores de Alfange e em condições muito adversas. A análise deve ter em consideração que uma grande parte da população tem idade avançada e depende totalmente dos transportes públicos para se deslocar.

23.

Estado de Conservação dos Pavimentos

O espaço público existente na ARU tem uma área total aproximada de 70 493,30 m², em que 23 165,15 m² (33%) está em bom estado de conservação, 36 333,20 m² (51%) apresenta condições razoáveis e 10 994,95 m² (14% + 2%) com estados de conservação de mau a péssimo.

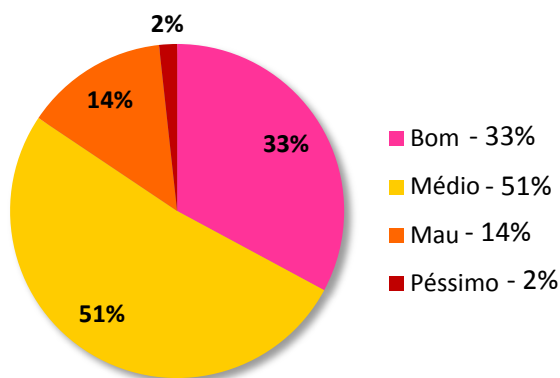
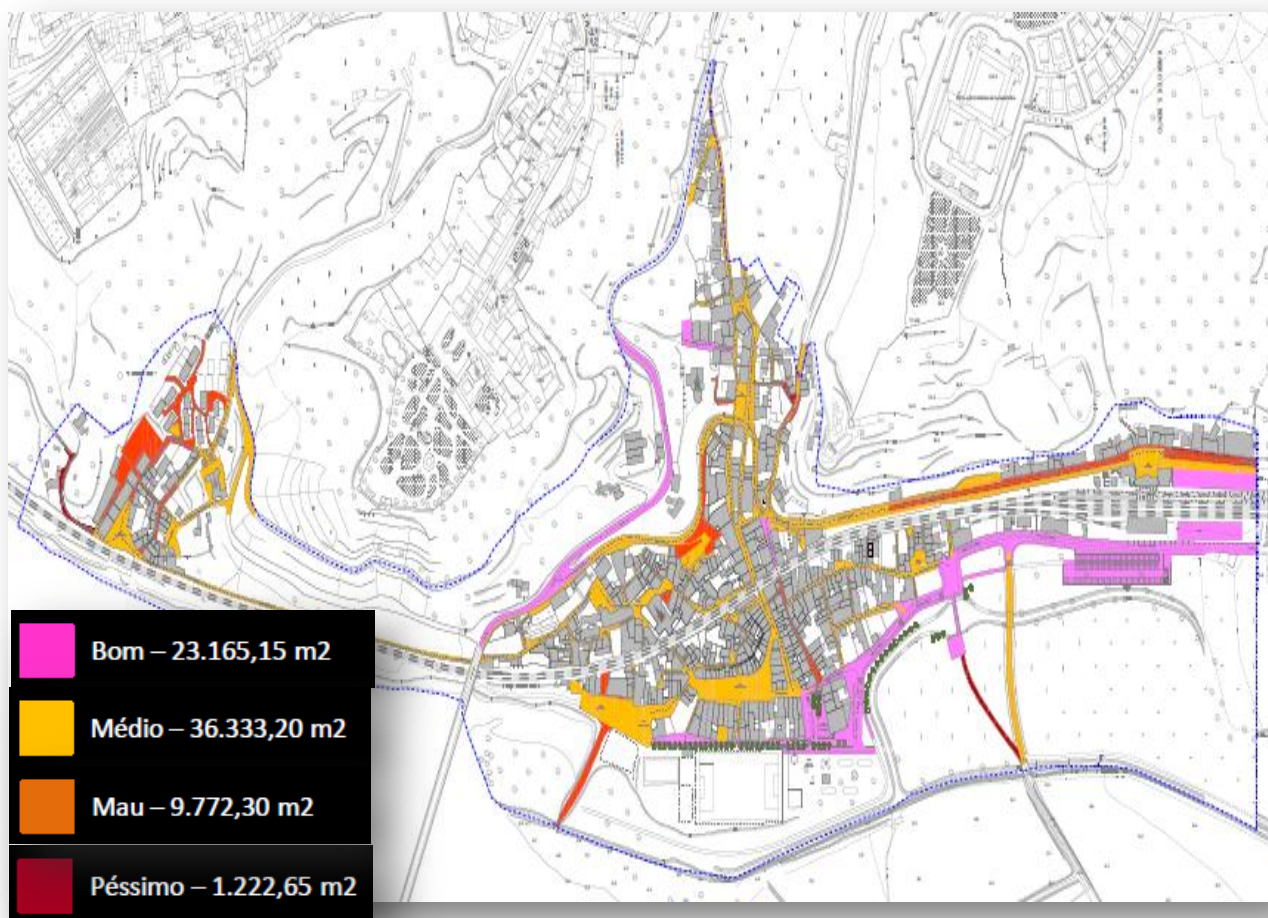


Gráfico 22. Estado de Conservação - Pavimentos



Planta com Estados de Conservação de Pavimentos

24.

Conclusões quanto ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO

Constata-se particularmente que tanto a Ribeira de Santarém como Alfange e, apesar do esforço que a autarquia tem vindo a exercer no local, ainda são lugares a necessitar de cuidado, onde se é confrontado com um conjunto urbano pouco controlado e que não atrai aqueles, que porventura, pretendam aqui fixar família.

Entendendo a Ribeira de Santarém e Alfange como estruturas interdependentes, que deverão ser geradas e utilizadas por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado em articulação com o espaço público envolvente. Assim, qualquer intervenção neste, deverá pressupor a sua consolidação formal e funcional, num contíguo urbano, de modo a evitar ruturas morfológicas que conduzem à marginalização do que agora existe em relação à sua expansão.

A necessidade extrema em dotar de características urbanas esta “mancha” do concelho de Santarém, depende, em grande parte, da estagnação dos fluxos migratórios populacionais para a “cidade”, que continuam a aumentar e a ficar preenchida com periferias desqualificadas, que não representam qualquer mais-valia para o ambiente urbano. Esta expansão, de controlo difícil, e geradora de elevados custos de infraestruturação vem acentuar congestionamentos e movimentos pendulares, associados a problemas de articulação que rompem com o próprio sentido de cidade.

A problemática do espaço público na Ribeira de Santarém e Alfange, tem de ser desenvolvida de um ponto de vista urbanístico, a partir da análise das morfologias sociais e urbanas. Na abordagem urbanística, estamos perante uma componente urbanística 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 da Ribeira de Santarém e Alfange integra no espaço público a noção de “não-lugares”¹⁰, pondo em causa a mera distinção entre público e privado, insinuando-se, com ambiguidade funcional e complexidade morfológica, no próprio tecido urbano.

Atualmente, existe no local alguns problemas graves que têm agravado o processo de degradação da sua lógica urbana:

1. Inexistência de uma relação volumétrica adequada entre espaço construído e o espaço livre;
2. Estacionamento pouco regulado;
3. Falta de qualidade de ambiente urbano;
4. Mobiliário urbano degradado;
5. Inexistência de acessibilidades adequadas a pessoas de mobilidade reduzida ou deficiência visual ou auditiva;
6. Desorganização e desarticulação entre espaços livres públicos e privados.

Um aspeto relevante nos espaços públicos da Ribeira de Santarém e de Alfange é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre si, para além da fundamental relação destes espaços urbanos com o Planalto, considerando que todos os serviços que encontram centralizados nesse local.

*O centro histórico de Santarém tem características de polinúcleo adaptado à topografia local, ou seja, de um lado temos a Ribeira de Santarém, do outro Alfange e ainda por outro a cidade altaneira do planalto. Considerando esta topografia, foram-se criando barreiras como forma de defesa da Cidade, que atualmente se tornaram em barreiras de afastamento entre si, o que provocou com que a sua expansão urbana se desse na direção oposta ao rio Tejo. Atualmente, é fundamental aproximar o planalto da zona ribeirinha.*¹¹

¹⁰ A tecnologia, as infraestruturas e a função comercial determinam o contacto com lugares que supõem uma temporalidade que não é a própria do território sobre o qual se encontra localizado. São lugares de uma temporalidade e espacialidade difusas e desconectadas.

¹¹ n Revista Santarém Digital, Reabilitação Urbana, OLIVEIRA, João, 2012

Assim, qualquer intervenção no espaço público (em prol desta aproximação física) da Ribeira de Santarém e Alfange, deve criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os urbanos e mesmo os de outras escalas (como a internacional) por via de uma projeção estética. 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 na Ribeira de Santarém e Alfange deverão ligar-se, a componentes de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município de Santarém tem premente.

Aliás, a própria população residente no interior da ARU, tem essa preocupação e sensibilidade.

A sugestão mais frequente é precisamente a recuperação do edificado existente (45%) uma vez que a degradação é bem patente e tem vindo a crescer exponencialmente. Seguidamente a sugestão mais solicitada é a instalação de equipamentos e serviços que tem vindo a diminuir na área em estudo. Os inquiridos requisitaram um posto de correio, farmácia, ativação do posto de saúde que foi encerrado, equipamentos culturais, parques infantis, centro de convívio, ATL.

A limpeza urbana (9%) e a qualificação do espaço público (7%) foram sugestões dadas com alguma frequência.

Por fim surgiram outras sugestões que embora em menor escala têm uma importância crucial para a compreensão da situação atual da ARU como a atracção de nova população e atividades, reestruturação viária, melhoria dos transportes públicos para

o centro de Santarém, maior vigilância e segurança e a melhoria da rede de saneamento e de águas pluviais.

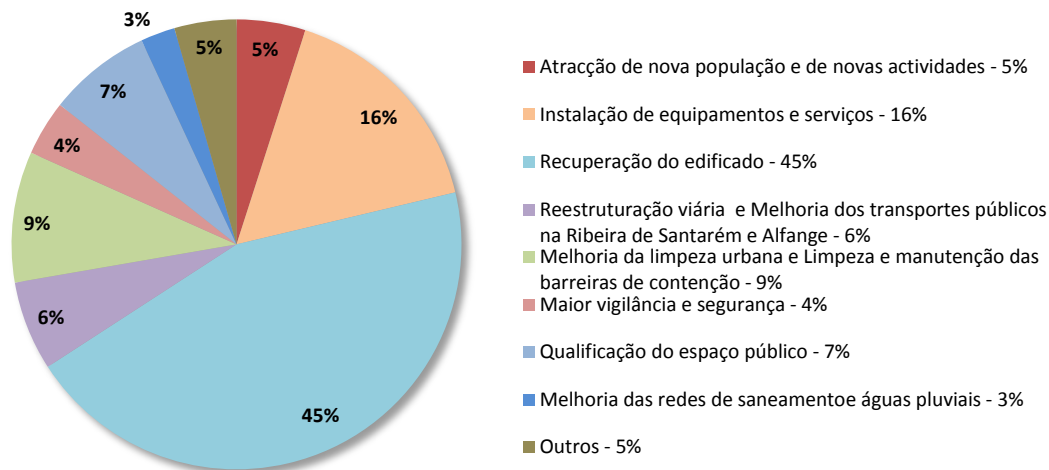


Gráfico 23. Sugestões dos residentes inquiridos

O presente programa estratégico estabelece assim que o uso dos espaços públicos mais tradicionais se adaptem às novas necessidades e dar-lhes “vida” (animação), fazendo com que os “antigos espaços” ofereçam atualidade e se modernizem de modo a não se tornarem vazios completos.

Assim, todo o ato de planeamento em sede de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, 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.

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

adaptação a outras finalidades e funcionalidades devem ser reconvertidos e quando possível adaptáveis ao imprevisto pois quanto mais versáteis mais atuais eles são, logo mais utilizados serão numa sociedade em mudança constante.

► **CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO LEVANTAMENTO**

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

O processo de reabilitação da Ribeira de Santarém e Alfange 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* de Santarém.

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundaram o conhecimento das “macropatologias” 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 da Ribeira de Santarém e Alfange e na sua compatibilização com as zonas envolventes. Os espaços públicos e, por inerência, os conjuntos edificados que se definem e integram, apresentam uma hierarquia 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 Ribeira de Santarém e em Alfange 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” (de acordo com o artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)], 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 na Ribeira de Santarém e Alfange, 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 a Ribeira de Santarém e Alfange, 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.

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 Ribeira de Santarém e Alfange 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 Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, 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, apareça 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.

Reabilitação Integrada

O Programa Estratégico da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, 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.

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 edifícios 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 Santarém, através da Str-UrbHis e 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 da Ribeira de Santarém e Alfange.**

An aerial photograph of a river valley, likely the Ribeira de Santarém. The river flows through the center, with a bridge crossing it. The surrounding landscape is a mix of green fields and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

**ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO
MUNICÍPIO DE SANTARÉM**

(de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

► **ANÁLISE S.W.O.T. – IDENTIFICAÇÃO DAS PROBLEMÁTICAS** **ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM**

Neste ponto, pretendemos abordar os dados recolhidos no diagnóstico efetuado na Ribeira de Santarém e Alfange (efectuados pela LT-SRU e pela Str-UrbHis), o que permite uma articulação das dimensões e compreensão integrada dos problemas e dos recursos existentes. Uma abordagem exclusivamente sectorial dificulta uma visão integrada e pode diluir problemáticas específicas.

Este exercício permite inserir as orientações programáticas propostas no âmbito das orientações de desenvolvimento do Município de Santarém, exteriorizadas no Programa Santarém 2020 – Uma Estratégia para o Ressurgimento de Santarém – Estratégia de Desenvolvimento 2020 e Plano de Ação 2013, aprovado pela Câmara Municipal de Santarém em 2009.

A análise detalhada das informações recolhidas a partir dos levantamentos e dos inquéritos efetuados a residentes, foi sintetizada nas grandes linhas de força da matriz S.W.O.T. (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats), que em português se traduz por F.O.F.A (Fraquezas, Oportunidades, Forças e Ameaças).

As Forças e Fraquezas correspondem aos pontos positivos e negativos, e referem-se à situação presente e à realidade interna da Ribeira de Santarém e Alfange. Ressalva-se que alguns dos aspetos identificados como Forças, ainda não existem no local. A dinâmica que cada um deles poderá proporcionar, aconselha-nos a considerá-los neste conjunto de pontos positivos.

As Oportunidades e Ameaças referem-se a dinâmicas externas, que podem afetar ou vir a afetar positiva e negativamente o contexto em análise.

A utilização desta técnica contribuiu para organizar o diagnóstico, antecipando alguns fatores que poderão ser condicionantes da situação atual na Ribeira de Santarém e Alfange.

Os problemas que a seguir se apresentam são o resultado do levantamento efetuado ao edificado e dos inquéritos à população residente, tendo os mesmos sido agrupados tendo em consideração as áreas associadas e as suas afinidades, definindo-se posteriormente 3 grupos problemáticos.

a) quanto à Localização

- Cheias periódicas do rio Tejo que, embora fertilizem os campos, prejudicam materialmente a população residente, com a agravante de não existir qualquer controlo para a sua não ocorrência;
- Perigo de colapso das barreiras (muralhas) de Santarém, que afeta diretamente Alfange;
- Atravessamento do tecido urbano pela linha de caminho-de-ferro.

b) quanto a Estrutura Familiar, Social, Educativa e Económica

- Índice elevado de população envelhecida (185,5);
- Taxa negativa de crescimento da população (- 23,6%);
- Numero elevado de famílias beneficiárias do Rendimento Social de Inserção (33 famílias, 87 indivíduos);
- Índice muito elevado de Dependência Total (jovens e idosos – 60,8);
- Elevada taxa de analfabetismo (11,7%);
- População residente com baixas competências pessoais, sociais, educacionais e profissionais, com problemas de diferente natureza, nomeadamente abandono escolar, alcoolismo, baixas competências parentais, desemprego, prostituição;

- Predominância da problemática da Toxicodependência, devido ao consumo de drogas ilícitas e álcool;
- População jovem com fraco aproveitamento escolar, abandono escolar precoce, absentismo e difícil integração, acentuada pelas baixas competências parentais.

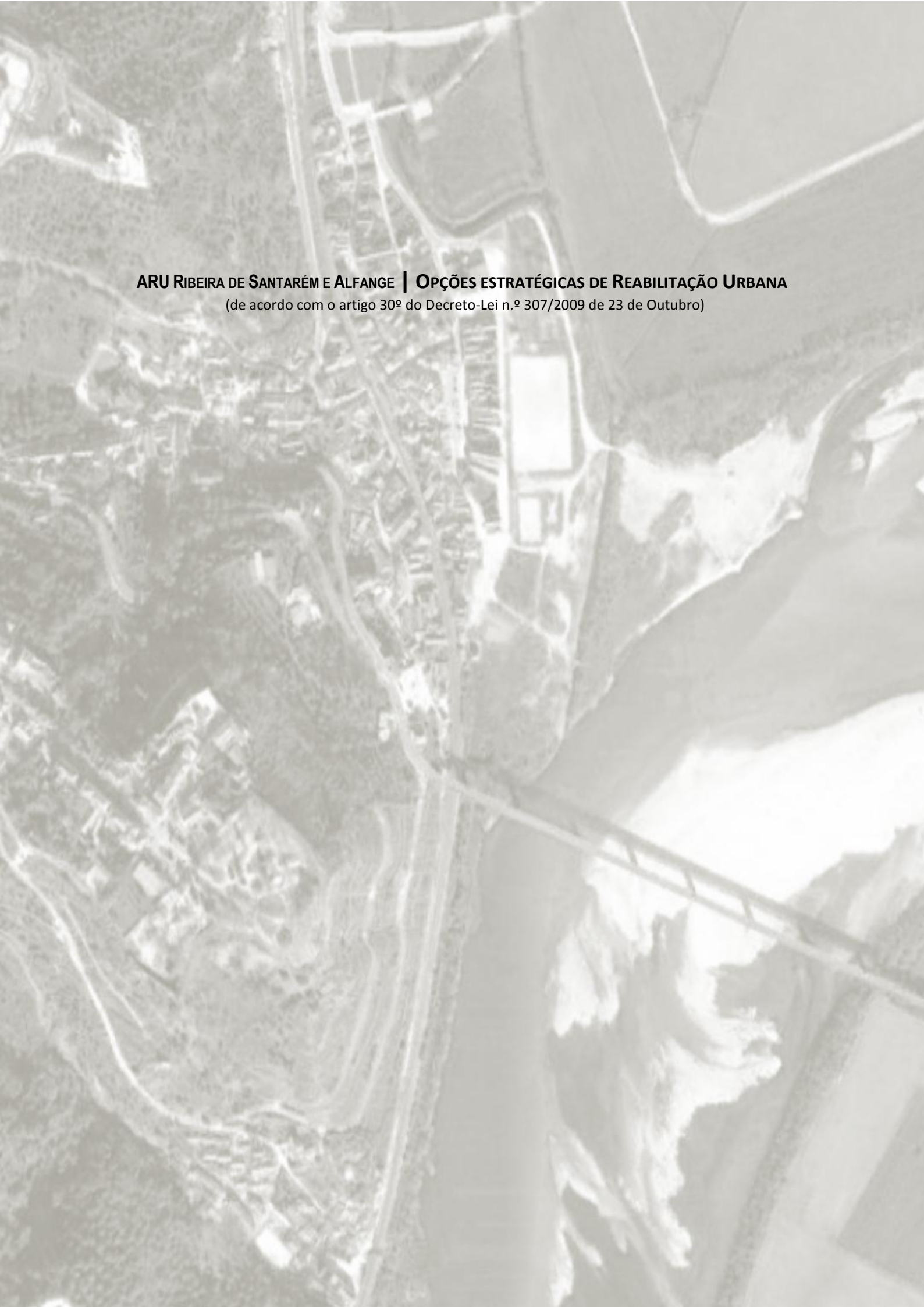
c) quanto ao Edificado e Espaço Urbano

- Parque habitacional em avançado estado de degradação (taxa de 41%);
- Taxa elevada de edifícios desocupados e/ou devolutos (36%);
- Inexistência de uma relação volumétrica adequada entre espaço construído e o espaço livre;
- Estacionamento pouco regulado;
- Falta de qualidade de ambiente urbano;
- Mobiliário urbano degradado;
- Inexistência de acessibilidades adequadas a pessoas de mobilidade reduzida ou deficiência visual ou auditiva;
- Desorganização e desarticulação entre espaços livres públicos e privados.

Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças

Com a construção das matrizes S.W.O.T., foi possível cruzar os dados recolhidos com dados objetivos sobre os problemas tratados, dando origem a uma identificação transversal e integrada da realidade atual na Ribeira de Santarém e Alfange, que passamos a apresentar de seguida.

	Forças para atingir o objetivo	Fraquezas para atingir o objetivo
Fatores Internos	<p>Quanto a localização:</p> <p>Localização Privilegiada em zona ribeirinha Zona Tradicional com tradição histórica Arquitetura típica Proximidade temporal relativamente a Lisboa Existência de uma estação ferroviária Existência de uma ponte para a zona agrícola da Lezíria Proximidade do centro de Santarém Existência de imóveis notáveis</p> <p>Quanto ao Tecido Social:</p> <p>Existência de relações de vizinhança acentuada Sentimento de “bairro” Relações familiares estreitas Sentimento de pertença ao local Existência de habitantes que mantem a memória do local Existência de habitantes que relembram a imagem de Santarém tradicional Manutenção das tradições escalabitanas</p>	<p>Quanto a localização:</p> <p>Parque habitacional em avançado estado de degradação Taxa elevada de edifícios desocupados e/ou devolutos Inexistência de uma relação volumétrica adequada entre espaço construído e o espaço livre Estacionamento pouco regulado Falta de qualidade de ambiente urbano Mobiliário urbano degradado Inexistência de acessibilidades adequadas a pessoas de mobilidade reduzida ou deficiência visual ou auditiva Desorganização e desarticulação entre espaços livres públicos e privados</p> <p>Quanto ao Tecido Social:</p> <p>Índice elevado de população envelhecida Índice muito elevado de Dependência Total Elevada taxa de analfabetismo População residente com baixas competências pessoais População jovem com fraco aproveitamento escolar</p>
Fatores Externos	<p>Oportunidades para atingir o objetivo</p> <p>Quanto a localização:</p> <p>Desenvolvimento de relações de proximidade com o Rio Desenvolvimento de atividades relacionadas com o ambiente (passeios, canoagem, observação de pássaros, etc.) Elevado potencial de recursos piscícolas Elevado número de imóveis devolutos susceptíveis de aproveitamento (criação de bolsas de arrendamento) Potencial turístico acentuado para o suporte das atividades ambientais Baixo preço do solo por desvalorização histórica do imobiliários Acesso fácil à estação ferroviária Espaço disponível para a construção de novos estacionamentos Possibilidade de criação de pequenas unidades comerciais de suporte à estação ferroviária</p> <p>Quanto ao Tecido Social:</p> <p>Criação de Programa de Apoio Social a Famílias Disfuncionais e Toxicodependentes Criação de Unidade de Apoio a Idosos Criação de um centro de formação para jovens e desempregados</p>	<p>Ameaças para atingir o objetivo</p> <p>Quanto a localização:</p> <p>Cheias periódicas do rio Tejo Perigo de colapso das barreiras Atravessamento do tecido urbano pela linha de caminho-de-ferro</p> <p>Quanto ao Tecido Social:</p> <p>Taxa negativa de crescimento da população Predominância da problemática da Toxicodependência Acentuação do ciclo vicioso em direção à degradação social</p>

An aerial photograph of a river valley. A river flows through the center, with a dam visible on the right side. The surrounding area is a mix of urban development and natural terrain. The text is overlaid on the upper left portion of the image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA
(de acordo com o artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

► DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

As necessidades de renovação e revitalização na Ribeira de Santarém e Alfange, 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 e edifícios públicas.

A economia internacional evoluiu para um modelo de *economia global*, onde as cidades e as regiões urbanas foram fortemente influenciadas e, o caso da Ribeira de Santarém e Alfange 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.

Este período provocou na Ribeira de Santarém e em Alfange alguns cenários territoriais recorrentes:

- **diminuição do controlo do território por parte das instâncias públicas;**
- **progressiva “privatização” da lógica urbana, nomeadamente de alguns serviços tradicionalmente de responsabilidade pública, processo muito evidente ao nível das mobilidades e comunicações e que está ainda hoje em curso;**
- **especialização de territórios em mono-cultivos urbanos e o desenvolvimento de problemas e sectores urbanos que deixam de ter resposta eficaz (ex. habitação social nas grandes cidades);**
- **aumento da competitividade territorial entre municípios e regiões vizinhas.**

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

- 1) o desenvolvimento da planificação estratégica, enquanto articulação entre agentes públicos e privados e a multiplicação das parcerias e equipas de gestão como meio de agilizar e flexibilizar a gestão das questões territoriais;**

- 2) o desenvolvimento de políticas de *marketing* e promoção territorial aumentando a competitividade entre cidades no conceito de um mercado global.**

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

O que no fundo se pretende definir é uma revitalização no contexto do planeamento estratégico para a cidade de Santarém, 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 Ribeira de Santarém e Alfange, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

1º REABILITAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange

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 Ribeira de Santarém e de Alfange 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”*.¹²

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

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

¹² Arq^o Alcino Soutinho in 2^o Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

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 Ribeira de Santarém e de Alfange 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 Ribeira de Santarém e de Alfange, 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 Ribeira de Santarém e de Alfange 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.

2º RENOVAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange

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 Ribeira de Santarém e Alfange será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

3º REQUALIFICAÇÃO da Ribeira de Santarém e Alfange

A vontade na criação da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange decorre, em grande parte, da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a (re)organização de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade desta zona da Cidade de Santarém (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.

4º REVITALIZAÇÃO URBANA da Ribeira de Santarém e Alfange

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 Santarém. Tal consiste:

- na atracção 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 Ribeira de Santarém e Alfange 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 Ribeira de Santarém e Alfange.

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

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

Nesse contexto, a revitalização da Ribeira de Santarém e Alfange 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 Ribeira de Santarém e Alfange, ficará sujeito 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 Área de Reabilitação Urbana para a Ribeira de Santarém e Alfange pretende dar resposta.

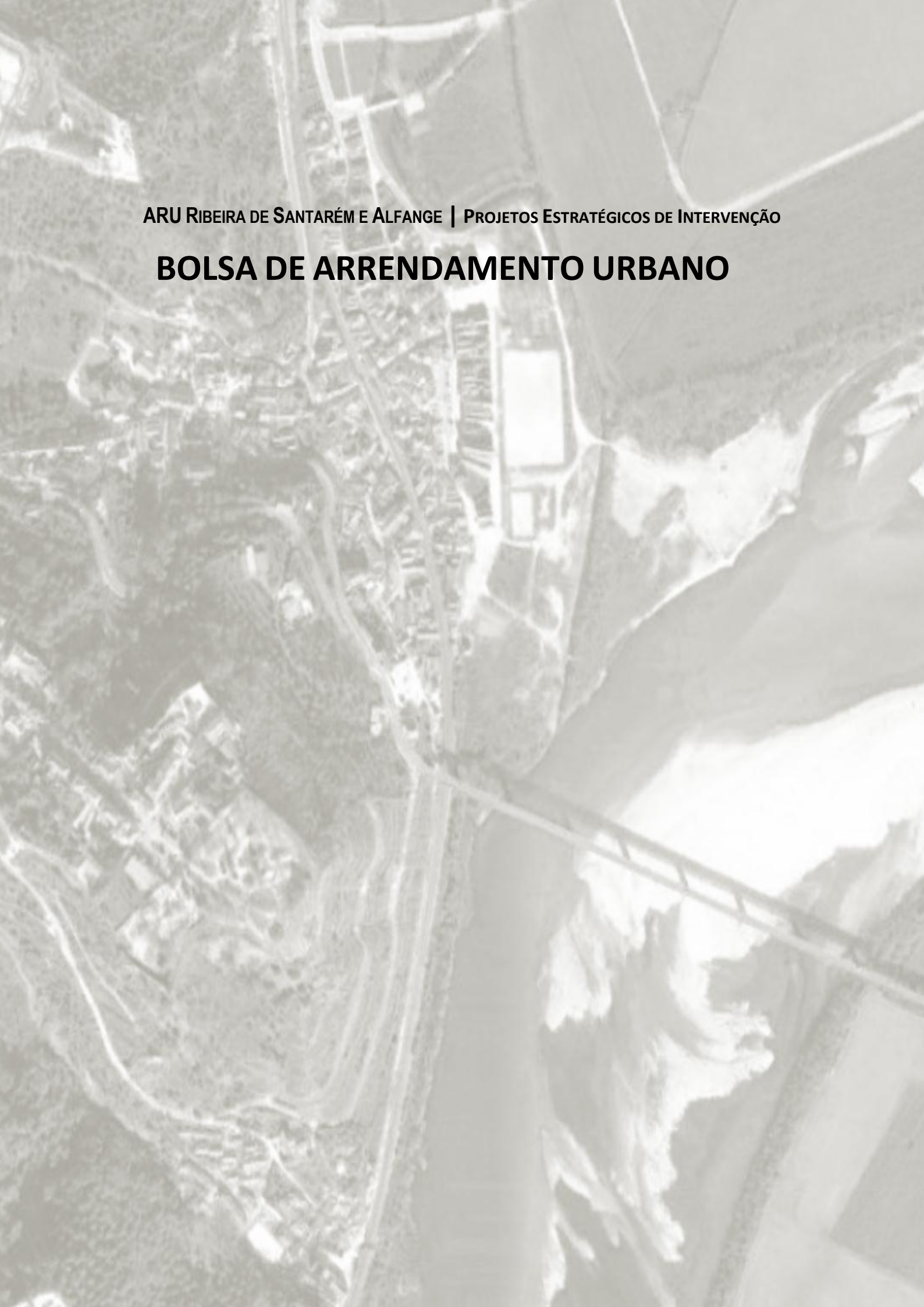
Assim, entre as estratégias escolhidas, encontramos:

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 **ênfoque** 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.



An aerial photograph of a river valley, showing a bridge crossing the river and buildings on the banks. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

► CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

1.

por iniciativa Pública e Privada

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

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

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

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

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

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

Face a estas especificidades o Município de Santarém 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 Ribeira de Santarém e Alfange 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, perspectivando 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 Santarém, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Santarém ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu castro 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 Santarém.

Nestes termos, o município (em articulação com os proprietários) irá desenhar modelos de ordenamento enquadrantes da nova realidade urbana como facto de desenvolvimento e criadora 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 perspectiva 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 Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, 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...

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.?

Análise a partir do rendimento das famílias¹³

No final de 2001, viviam em Portugal 10,36 milhões de pessoas organizadas em 3,65 milhões de agregados. O parque residencial era de 5,05 milhões de habitações das quais 72,7% eram ocupadas como residências habituais e as restantes 27,8% eram segundas residências ou estavam desocupadas.

Mais de 75% dos agregados familiares viviam em habitações próprias, 21% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da Ribeira de Santarém e Alfange a relação de valores aproxima-se da tendência Nacional, sendo 74% habitações próprias e 26% 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,**

¹³ 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 Ribeira de Santarém e Alfange, 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.

Análise a partir do preço da oferta¹⁴:

Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, 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 edifícios e à mudança de habitação são negligenciáveis, o preço da habitação seria relativamente constante no território e faria sentido calcular um limiar de acessibilidade médio para o país.

Contudo, a análise da variação dos preços da habitação no território nacional revela, como seria de esperar, que esta hipótese está longe de ser verdadeira: as diferenças de preços nas diversas regiões são de tal modo significativas (por exemplo, o preço por m² na região 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 Santarém, através da sua participação na empresa municipal STR-UBHIS, a criação de uma bolsa de arrendamento urbano cumprindo as seguintes princípios:

¹⁴ 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

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 sociedade 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 Santarém através da 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, a proposta de criação de uma bolsa de arrendamento urbano, utilizando edifícios desocupados/devolutos/ruína de propriedade pública ou em parceria com os proprietários privados que gostariam de ver os seus edifícios reabilitados e disponíveis para colocar numa bolsa de arrendamento urbano.

Neste contexto foram pensados dois tipos de cenários:

Cenário 1 – Edifícios de propriedade pública

Candidatura ao Programa Habitação a Custos Controlados para Arrendamento

Para além da possibilidade de aplicação do Programa Habitação a Custos Controlados atualmente disponibilizado pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, que pode ser aplicado à reabilitação de edifícios e posterior arrendamento, poder-se-á aceder igualmente a um novo programa de incentivo ao arrendamento urbano (ainda em elaboração pelo IHRU), inteiramente direcionado para a reabilitação urbana.

Cenário 2 – Edifícios de propriedade pública e privada

Constituição de uma Sociedade de Investimento Imobiliário

Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir-se sociedades 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. A entidade gestora da operação de reabilitação urbana (**Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A.**) pode participar no fundo de investimento imobiliário.

Neste pressuposto, encontram-se identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange 8 edifícios de propriedade PÚBLICA, cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento Urbano a Custos Regulados a serem disponibilizados por uma Sociedade de Investimento Imobiliário a constituir para este fim. Assim, para uma área pré-existente total disponível de 1 587,50 m², com ampliação para os 1 741,10 m² (com a proposta de um segundo piso em alguns edifícios), consegue-se disponibilizar 23 fogos distribuídos por 8 edifícios reabilitados com as seguintes tipologias: 1 T0; 9 T1; 11 T2 E 2 T3. (cfr. valores no quadro seguinte)

SIG EDIFICIO	Edifícios	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	Aumentar 1 Piso	T0	T1	T2	T3	Estado de Conservação (actual)	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
CU2_Q07_608_E19	1	537,2	3	537,20	Não	0	2	3	2	Péssimo	600,00 €	322.320,00 €
CU4_Q13_569_E15	2	82,7	1	165,40	Sim	0	0	2	0	Péssimo	600,00 €	105.442,50 €
CU4_Q13_569_E26.E32	3	354,6	2	354,60	Não	0	2	3	0	Mau	350,00 €	124.110,00 €
CU4_Q15_576_E15	4	146,4	2	146,40	Não	0	2	0	0	Excelente	- €	- €
CU5_Q17_590_E28	5	110,8	2	110,80	Não	1	1	0	0	Mau	350,00 €	38.780,00 €
CU31_Q17_590_E31	6	70,9	1	141,80	Sim	0	1	1	0	Ruína	850,00 €	125.847,50 €
CU5_Q17_590_E35	7	94,6	2	94,60	Não	0	0	1	0	Ruína	850,00 €	80.410,00 €
CU5_Q18_603_E11	8	190,3	2	190,30	Não	0	1	1	0	Péssimo	600,00 €	114.180,00 €
TOTAL	36	1587,5		1741,1	0	1	9	11	2			911.090,00 €

Quadro Geral

Identificação dos imóveis públicos que se propõe afetar a Bolsa de Arrendamento a Custos Regulados

Nota: Apesar para o edifício com o SIG CU5_Q18_603_E11 estar igualmente prevista uma outra utilização por parte da Junta de Freguesia de Santa Iria da Ribeira de Santarém (equipamento multiusos), sugere-se que o mesmo também é compatível com uma adaptação e integração na Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados.

An aerial photograph of a river valley, showing a winding river, agricultural fields, and some buildings. The image is in grayscale and has a semi-transparent white overlay. The text is centered on the image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA

DESCRIÇÃO	Requalificação da Margem do Rio Tejo junto à Ribeira de Santarém e Alfange
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	(Espaço público)
PROPRIETÁRIO/OS:	-
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Margem do rio Tejo adjacente à ARU
ÁREA TOTAL DOS LOTES:	A definir
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL:	-
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL:	-
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁵:	2.500.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁶:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013/2018
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Foi submetido em 2001 ao Programa VALTEJO um Projeto de Requalificação da Margem do Rio Tejo em Santarém, denominado Projeto ALMARGEM. O projeto assentava na reabilitação urbana e requalificação integrada de uma área de cerca de 11 hectares, delimitada a Norte pelos terrenos contíguos à Fonte de Palhais, a Nascente pela Vala de Alcorce e margem do Rio Tejo e a Sul pelo núcleo de Alfange, uma intervenção dividida em duas fases, tendo por base a execução das infraestruturas no núcleo da Ribeira de Santarém.</p> <p>No entanto, apenas foi concretizada a 1ª fase do projeto, que envolveu um investimento de 1.999.182,64€, que consistiu na execução de uma variante à Ponte de Alcôrce, objetivando o desvio de trânsito viário da ponte medieval, a regularização da vala de Alcorce e a repavimentação da estrada de Alcôrce, da praça José Vitorino de Carvalho e a Avenida Júlio Malfeito, comparticipada pelo FEDER e</p>

¹⁵ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

¹⁶ Possíveis enquadramentos a avaliar

PIDDAC.

Apesar do importante contributo desta intervenção no que toca à modernização de infraestruturas, o objetivo final, de transformar a Ribeira de Santarém e Alfange num espaço de lazer não foi alcançado.

A atual proposta de intervenção retoma os objetivos anteriores na sua génese e afigura-se agora como uma resposta qualificada e abrangente, integradora das precedentes intervenções na zona, capaz de resolver um dos principais problemas com que a zona se debate: o risco de cheias através da consolidação das margens do rio e a regulação de mecanismos de controlo das cheias. Esta intervenção é uma mais-valia inegável do ponto de vista do grau de sucesso a atingir para a visão projetada de Santarém, na medida em que permite acumular, sobre as potencialidades do enquadramento natural oferecido pela frente ribeirinha, um projeto atrativo de promoção do contacto com a natureza em ambiente urbano.



1. Vista Aérea da frente ribeirinha



2. Amplos espaços verdes desafogados



3. Proximidade física com o rio Tejo



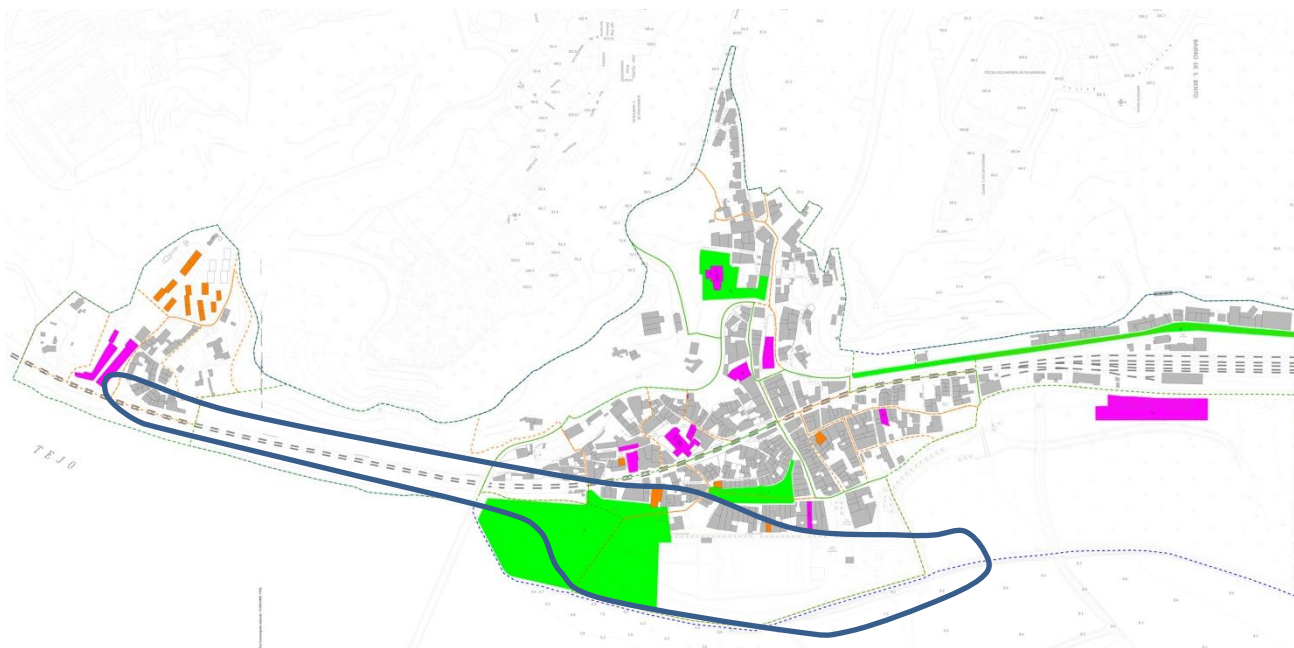
4. Recente reabilitação - Ciclovia



5. Ponte do Alcource reabilitada



6. Vista poente da Ribeira dos Barcos



○ Localização da requalificação da frente ribeirinha

An aerial photograph of a river valley, showing a bridge crossing the river. The surrounding landscape includes fields, roads, and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

**CASA MORTUÁRIA RIBEIRA DE
SANTARÉM**

DESCRIÇÃO	Reabilitação do edifício e transformação numa casa mortuária
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU4_Q14_573_E4
PROPRIETÁRIO/OS:	Sr. Manuel Dias Mota
PROMOTOR:	Junta de Freguesia da Ribeira de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Largo de Santa Iria, nº11, Sta. Iria da Ribeira de Santarém
ÁREA DO LOTE:	151,5 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	151,5 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	151.5 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁷:	121.200,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁸:	Orçamento da Junta de Freguesia FEDER DGAL (Programa Equipamentos Urbanos de Utilização Coletiva)
CALENDARIZAÇÃO	2014
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A Ribeira de Santarém não possui atualmente nenhuma casa mortuária, e mesmo a cidade de Santarém carece de tal equipamento. A junta de Freguesia de Sta. Iria da Ribeira de Santarém tem elaborado um contrato de promessa compra e venda com o proprietário para aquisição do imóvel e desenvolvimento da intenção.

¹⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

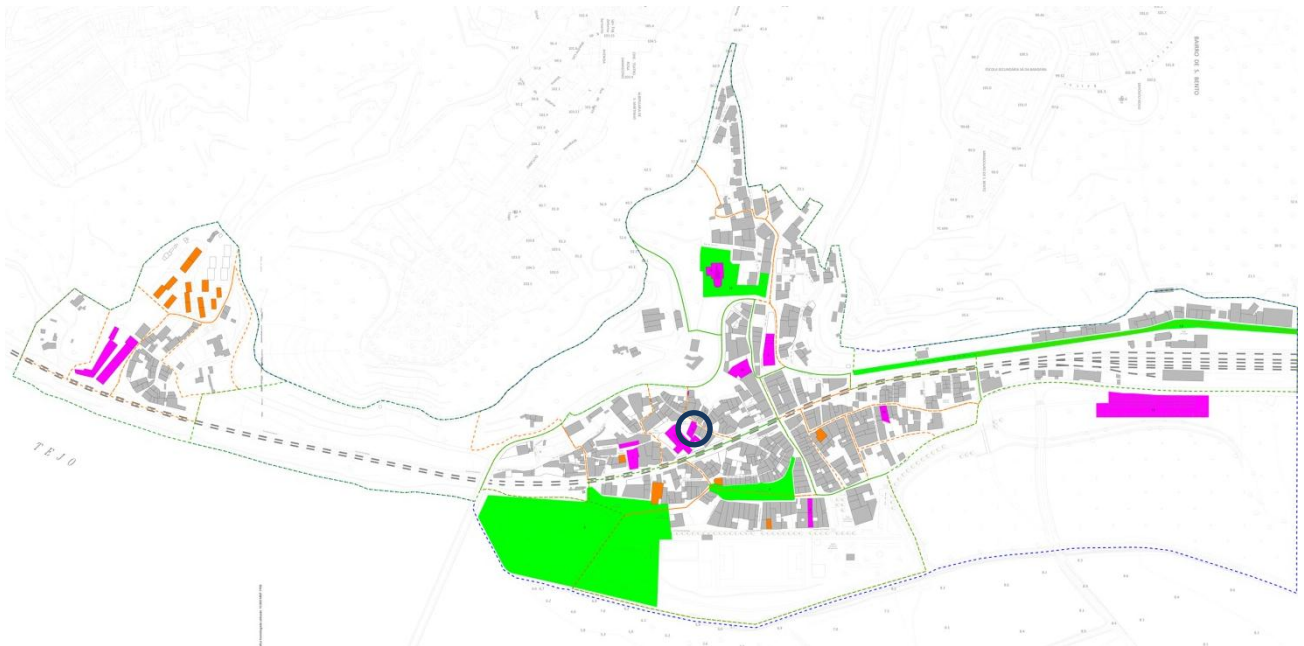
¹⁸ Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Vista geral do edifício



2. Fachada em mau estado de conservação



○ Localização da casa mortuária da Ribeira de Santarém

An aerial photograph of a river valley, showing a town on the left bank and a dam on the right. The river flows through the center of the valley. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

**REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA OLIVEIRA
MARRECA**

DESCRIÇÃO	Requalificação urbanística da Praça Oliveira Marreca
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço público
PROPRIETÁRIO/OS:	-
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Praça Oliveira Marreca, Sta. Iria da Ribeira de Santarém (xxm2)
ÁREA TOTAL:	2.529,00m ² (aproximadamente)
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	-
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	-
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁹:	379.350,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²⁰:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2016
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Em consonância com o projeto Reabilitação da frente ribeirinha o Programa Estratégico propõe estender a intervenção pública à praça mais emblemática da Ribeira de Santarém. A praça Oliveira Marreca encontra-se atualmente em elevado estado de degradação ao nível da pavimentação e mobiliário urbano. Não possui qualquer tipo de arborização e ao longo dos tempos transformou-se numa área de estacionamento desordenado.</p> <p>Mesmo apresentando um espaço obsoleto e sem as funções para as quais foi criado, a análise ao espaço público e a caracterização do edificado conclui que a praça possui na sua envolvência edifícios de elevada qualidade arquitetónica e é um ponto de referência de extrema importância para os moradores, justificando a razão pela qual a recuperação física da praça se torna evidente.</p>

¹⁹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

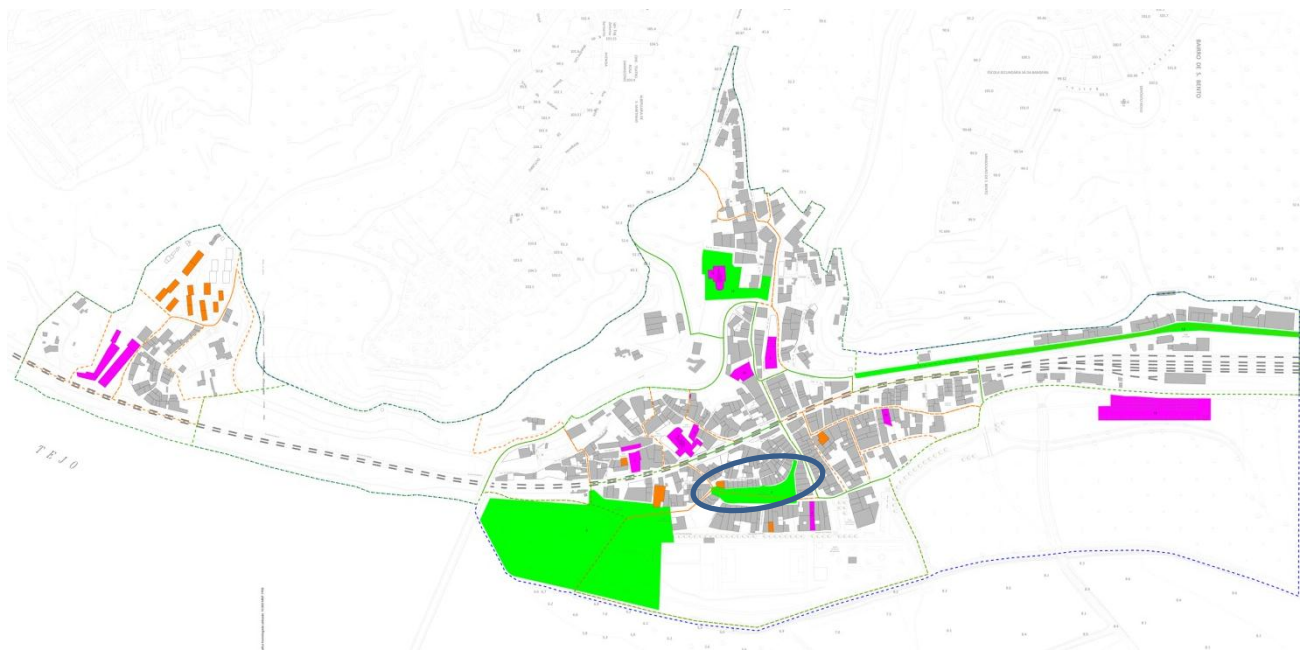
²⁰ Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Vista da Praça Oliveira Marreca



2. Vista da Praça Oliveira Marreca



○ Localização da Praça Oliveira Marreca

An aerial, sepia-toned photograph of a river valley. A bridge spans across the river in the lower right. The river flows through the center of the valley, surrounded by fields and some buildings. The overall scene is rural and scenic.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

REQUALIFICAÇÃO DA ANTIGA FÁBRICA DE ALFANGE

DESCRIÇÃO	Construção de Centro Comunitário
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU7_Q24_538_E1 CU7_Q24_543_E2 CU7_Q24_543_E3.E4 CU7_Q24_543_E5 CU7_Q24_543_E6 CU7_Q24_543_E7.E8 CU7_Q24_543_E9.E10
PROPRIETÁRIO/OS:	Junta de Freguesia de Marvila
PROMOTOR:	Str-UrbHis Sociedade de gestão Urbana e Junta de Freguesia de Marvila
LOCALIZAÇÃO:	Estrada de Alfange e Rua da Fábrica
ÁREA TOTAL DO LOTE:	1482,65 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	2523,15 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	1482,65 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²¹:	2.102.976€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²²:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2018/2020
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A intenção passa pela demolição dos edifícios em ruína e a construção de um centro comunitário, incluindo a requalificação urbana da Rua da Fábrica e a praça Padre Chiquito (circulação viária, espaços verdes e estacionamento).

²¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

²² Possíveis enquadramentos a avaliar



1 e 2. Acessos exteriores
Alfange nº1



3. Ruína do edifício da Estrada de



4. Rua da Fábrica nº1



5. Zona envolvente ao edifício



6. Vista geral da fábrica



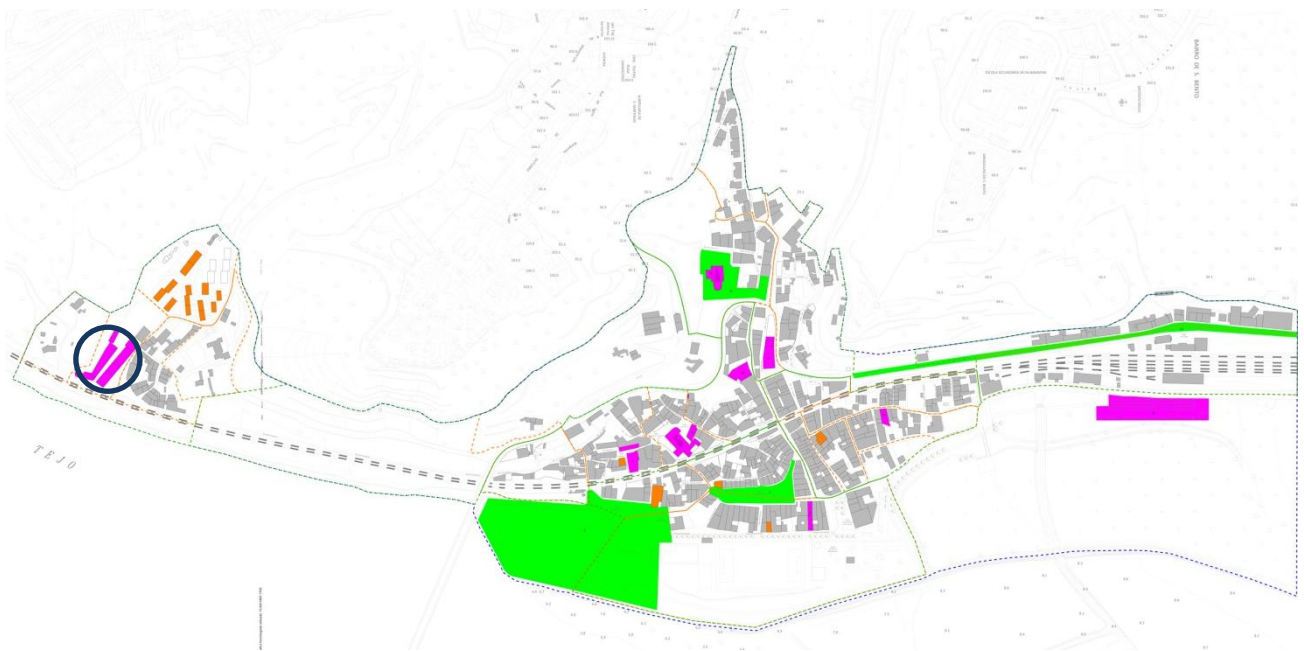
7 e 8. Ligação existente entre edifícios



9. Vista geral da fábrica



10. Vista da cobertura



○ Localização da requalificação da antiga fábrica

An aerial, grayscale photograph of a river valley. A river flows from the top right towards the bottom left. On the left bank, a town is visible with a grid-like street pattern. A bridge crosses the river in the lower right quadrant. The text is overlaid on the image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

REABILITAÇÃO DA IGREJA DE SANTA IRIA

DESCRIÇÃO	Reabilitação da Igreja de Santa Iria
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU4_Q14_573_E22
PROPRIETÁRIO/OS:	Fábrica da Igreja Paroquial de Santa Iria da Ribeira Santarém
PROMOTOR:	Fábrica da Igreja Paroquial de Santa Iria da Ribeira Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Largo de Santa Iria, Ribeira de Santarém
ÁREA TOTAL DO LOTE:	1090,45 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	681,75 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	681,75 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²³:	681.750,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²⁴:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A Igreja faz parte do património da Ribeira de Santarém e a sua elevada degradação é o principal fator para considerar a sua reabilitação. O principal objetivo é conciliar a reabilitação da igreja com a nova atividade proposta (Casa mortuária).

²³ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

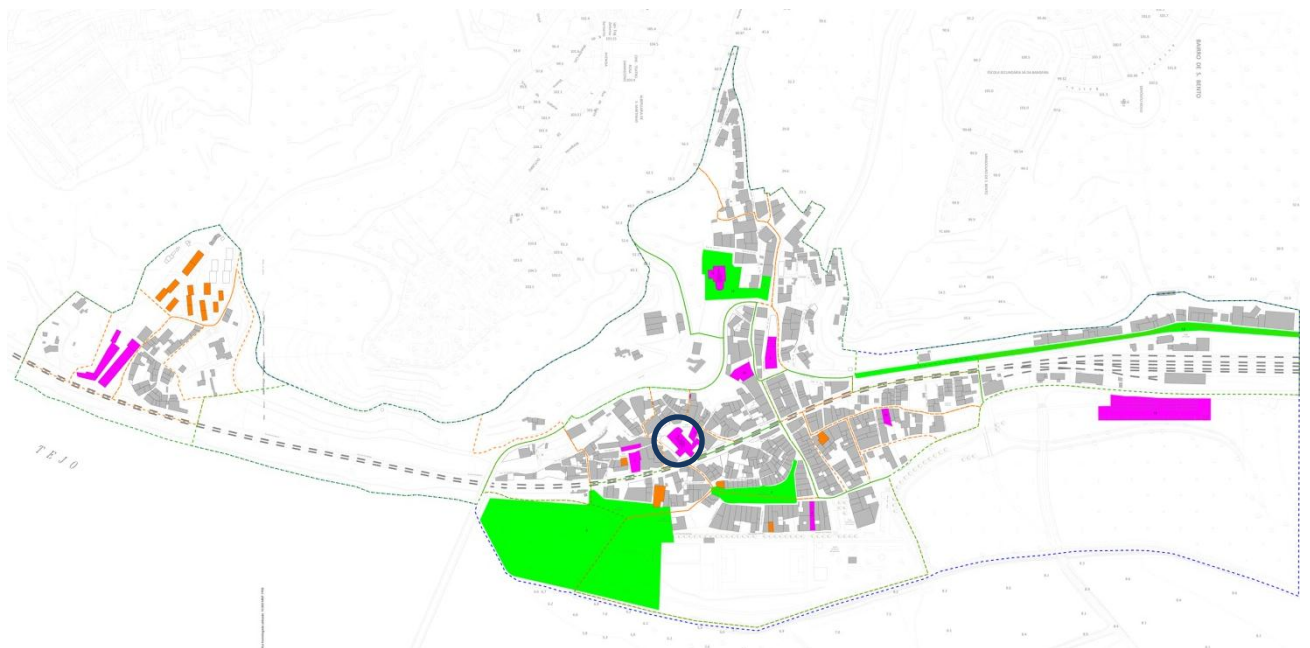
²⁴ Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Fachada principal da Igreja de Santa Iria
grau de degradação



2. Fachada lateral com elevado grau de degradação



○ Localização da Igreja de Santa Iria

An aerial photograph of a river valley, showing a town on the left bank and a dam structure on the right. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

RECONVERSÃO DA CASA JOÃO ARRUDA EM EQUIPAMENTO MULTI-USOS

DESCRIÇÃO	Reabilitação do edifício e transformação num equipamento multiusos
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU5_Q18_603_E11
PROPRIETÁRIO/OS:	Junta de Freguesia da Ribeira de Santarém
PROMOTOR:	Junta de Freguesia da Ribeira de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Rua João Arruda, nº10, Sta. Iria da Ribeira de Santarém
ÁREA DO LOTE:	198,3 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	190,30 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	95.15 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁵:	167.592,50€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²⁶:	Orçamento da Junta de Freguesia FEDER DGAL (Programa Equipamentos Urbanos de Utilização Coletiva)
CALENDARIZAÇÃO	2013
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Edifício considerado de elevado valor patrimonial, histórico (edifício onde nasceu João Arruda, jornalista e fundador do 'O Santareno' e do 'Correio da Extremadura') e sociocultural para a Ribeira de Santarém, que se encontra em elevado estado de degradação. A junta de Freguesia considera relevante proceder à sua reabilitação transformando o edifício num espaço multiusos a definir (possivelmente enquadrando funções como Biblioteca, Sala de exposições, espaço de convívio) para fomentar atividades revitalizadoras na área de reabilitação urbana.

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

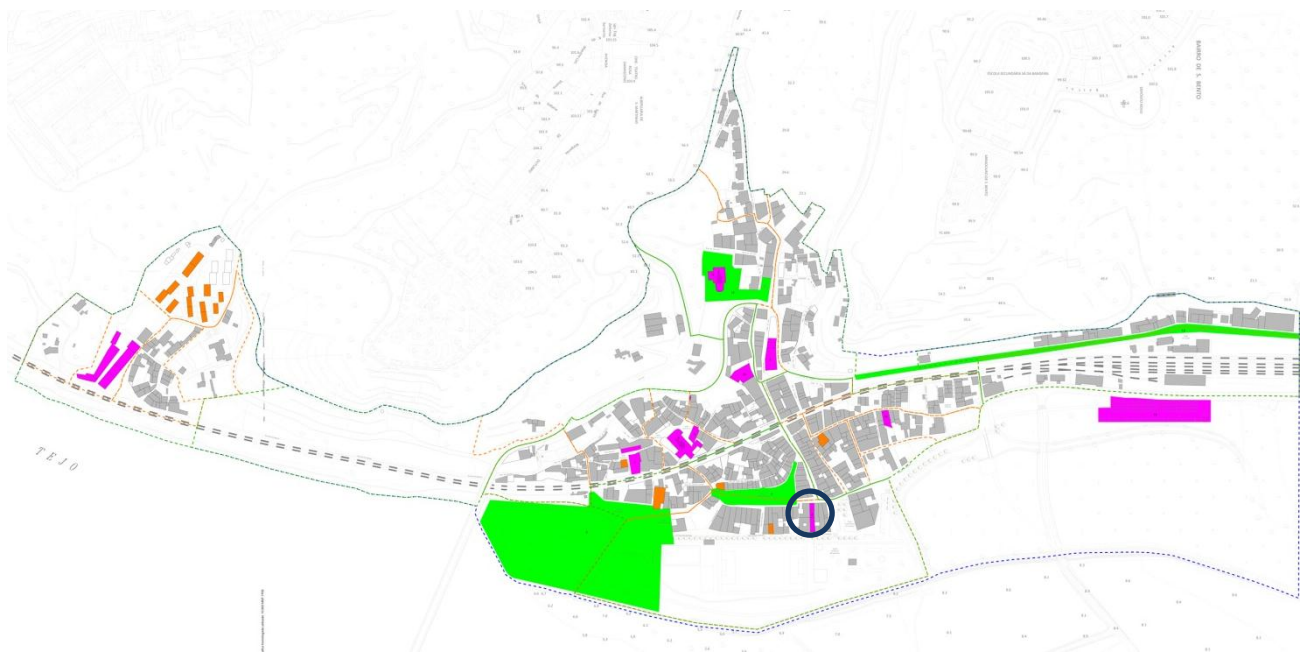
²⁶ Possíveis enquadramentos a avaliar.



1. Fachada principal



2. Fachada posterior e logradouro



○ Localização da Casa João Arruda

An aerial photograph of a river valley, showing a bridge crossing the river. The surrounding area includes urban development and green spaces. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

RU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

RECONVERSÃO URBANÍSTICA DE CONJUNTO EDIFICADO

DESCRIÇÃO	Reconversão urbanística do conjunto edificado delimitado pela Rua Lourenço de Almeida e a Rua do Meio
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Terreno Artigo Matricial: – U-209 CU3_Q12_560_E1 CU3_Q12_560_E2 CU3_Q12_560_E3 CU3_Q12_560_E4
PROPRIETÁRIO/OS:	Artigo Matricial Urbano - U-209 – Str-UrbHis Sr. Palmeira (CU3_Q12_560_E1) Sra. Violante Graça Gomes Cavalete (CU3_Q12_560_E2) Sra. Célia Maria Sousa Costa Lima e Vítor Manuel Coelho Gomes (CU3_Q12_560_E3) Sra. Lurdes Liberato (CU3_Q12_560_E4)
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Rua Lourenço de Almeida e a Rua do meio em Sta. Iria da Ribeira de Santarém
ÁREA TOTAL DOS LOTES:	807,33 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO TOTAL:	1010,05 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL:	571,05 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁷:	330.107,50€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²⁸:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2014
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O objetivo será conceber um espaço urbano totalmente renovado, visto esta área se apresentar como ponto de acesso à Ribeira de Santarém.</p> <p>A razão considerada preponderante para a proposta apresentada é a criação de uma continuidade urbana no espaço público. Atualmente os edifícios entre a Rua Lourenço de Almeida e a Rua do meio são um ponto crítico pois obrigam ao afunilamento do perfil viário provocando uma circulação viária deficiente. Ao mesmo tempo não existem percursos para a circulação pedonal.</p>

²⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição.

²⁸ Possíveis enquadramentos a avaliar

Atualmente estão a ser executadas duas operações próximas à intenção apresentada: o Projeto de requalificação da envolvente à Igreja de Santa Cruz e a requalificação da estrada da estação.

A intenção vem colmatar a ligação entre as duas áreas e tem como objetivo resolver questões de carácter prático tais como a reorganização viária, realocização da paragem de autocarro, reformulação dos percursos pedonais existentes (Rua do Meio), criação/organização do estacionamento oferecendo estacionamento aos residentes/utilizadores das vias circundantes.

Sugere-se para a total demolição dos edifícios (CU3_Q12_560_E1; CU3_Q12_560_E2; CU3_Q12_560_E3; CU3_Q12_560_E4) e posterior implantação de um largo.



Edifício na Rua Lourenço de Almeida nº19



Pormenor de parede confinante



Cobertura em ruína e parte da estrutura degradada



Edifício na Rua Lourenço de Almeida nº17



Fachada traseira



Cobertura com aumento de um piso



Edifício na Rua Lourenço de Almeida nº13



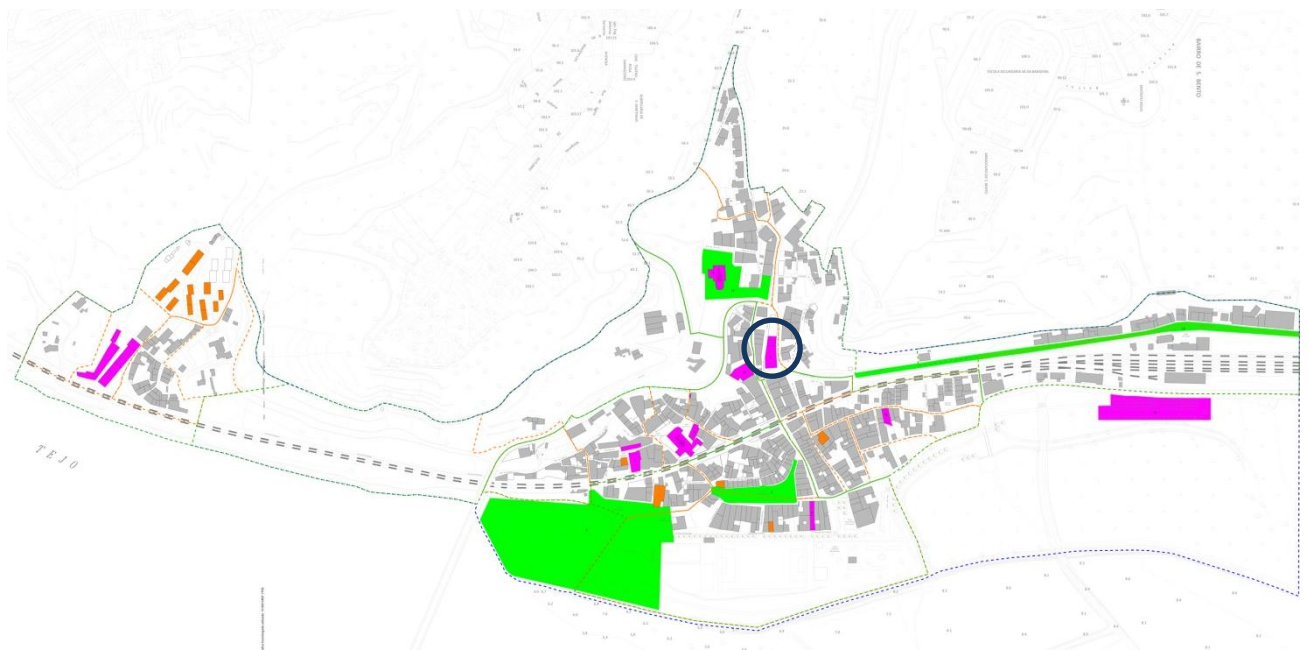
Fachada traseira



Vista superior do edifício e cobertura



Edifício na Rua Lourenço de Almeida nº1,3,5,7,9,11



○ Localização da demolição dos antigos correios

An aerial, grayscale photograph of a river valley. A river flows through the center, with a bridge crossing it. The surrounding area is a mix of built-up areas and natural terrain. The text is overlaid on this image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

**REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE DA
IGREJA DE SANTA CRUZ**

DESCRIÇÃO	Requalificação da envolvente à Igreja de Santa Cruz
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço público
PROPRIETÁRIO/OS:	-
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém / FEDER
LOCALIZAÇÃO:	Envolvente à Igreja de Santa Cruz
ÁREA TOTAL:	3420,00m ² (aproximadamente)
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁹:	valor da adjudicação 236.201,33€ (acrescido da taxa legal de IVA em vigor)
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO³⁰:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém; FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2012 (em execução)
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Envolvente da Igreja de Santa Cruz, património medieval do século XIII, e o largo de Santa Cruz no limite norte que estabelece a sua relação com o tecido urbano. Corresponde essencialmente à envolvente da Igreja de Santa Cruz situada numa plataforma da encosta Sul do Vale da Atamara, e ao Largo de Santa Cruz (largo da igreja) que se materializa num plano inferior distante, fruto da grande diferença altimétrica que os separa, e integrando a tortuosa e degradada escada que os une.</p> <p>É intenção da proposta de intervenção contribuir para a valorização do património cultural do município de Santarém, através da valorização dos espaços envolventes à Igreja de Santa Cruz e do respectivo largo, promovendo e fomentando simultaneamente a vivência urbana com a qualificação do espaço público na Ribeira de Santarém.</p> <p>Pretende a intervenção valorizar a zona envolvente da Igreja promovendo a sua qualificação com forte enfoque no enquadramento paisagístico. Assim, a intervenção assenta na requalificação/valorização de três elementos ou espaços nucleares: o Largo de Santa Cruz, a zona envolvente da Igreja de Santa Cruz, e a escadaria que os une.</p> <p>Junto à Igreja de Santa Cruz, a proposta de intervenção compreende a limpeza geral e desmatagem, “libertando” o monumento da vegetação infestante e assegurando</p>

²⁹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

³⁰ Possíveis enquadramentos a avaliar

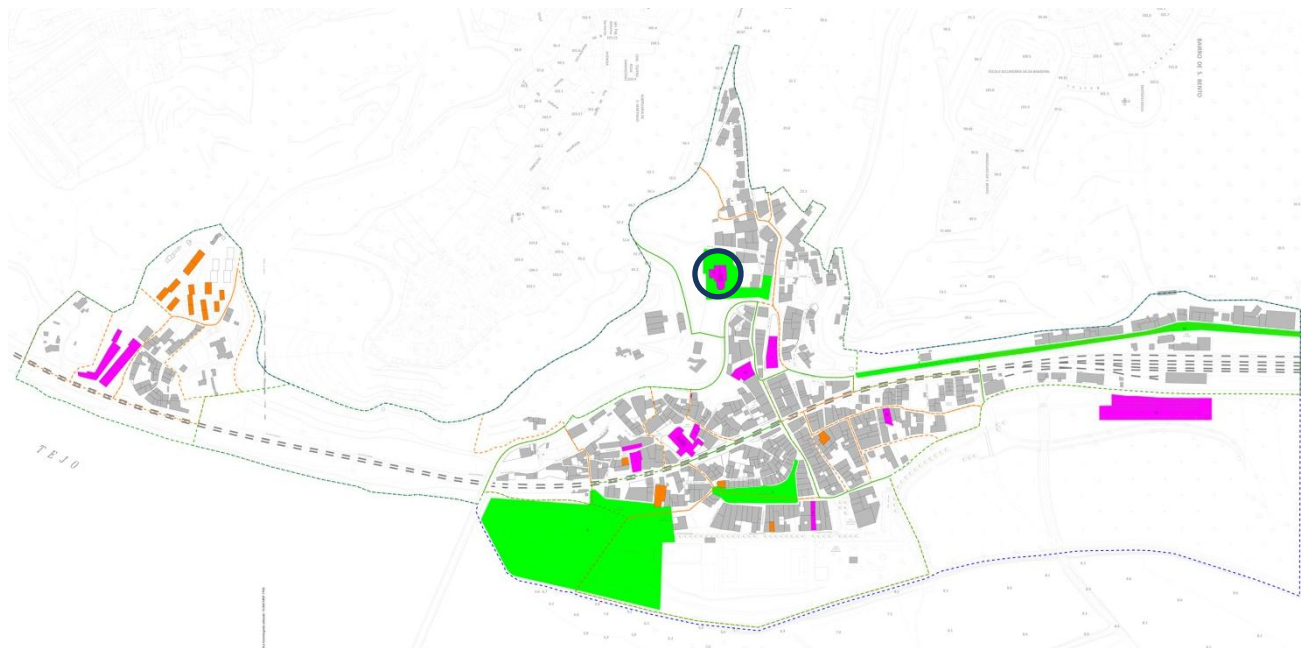
condições ao seu adequado enquadramento paisagístico, onde se propõe uma iluminação cénica e decorativa contribuindo significativamente para a promoção da sua visitaçãõ.




1. Vista geral da Igreja de Santa Cruz



2. Vista tardoz da Igreja



 Localização da Igreja de Santa Cruz

An aerial photograph of a landscape, likely a valley or a riverbank. A prominent river flows through the center-right of the image. To the left, there is a road or a path that runs parallel to the river. The terrain is a mix of green, brown, and grey, suggesting a mix of vegetation, soil, and possibly some infrastructure. The overall tone is muted and sepia-like.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

REQUALIFICAÇÃO DA ESTRADA DA ESTAÇÃO DE CAMINHOS DE FERRO

DESCRIÇÃO	Requalificação da estrada da estação de caminho-de-ferro
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público
PROPRIETÁRIO/OS:	-
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Estrada da estação de caminho-de-ferro entre o Nó com a Estrada Militar, no Parisal e o Entroncamento com a Calçada de Santa Clara, na Ribeira de Santarém”
EXTENSÃO TOTAL:	1.813,65 metros lineares (aproximadamente)
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL³¹:	valor da adjudicação 1.199.888,43€ (acrescido da taxa legal de IVA em vigor)
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO³²:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém; FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2012/2013
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O Projeto de Execução da “Remodelação da EN 3-5 (Rua da Estação) Troço entre o Nó com a Estrada Militar, no Parisal e o Entroncamento com a Calçada de Santa Clara, na Ribeira de Santarém” já iniciado abrange parcialmente a área de intervenção. O lanço em apreço constitui um corredor rodoviário urbano de significativa importância, já que representa atualmente um dos acessos preferenciais à cidade de Santarém e que possibilita a ligação à estação de caminho-de-ferro. Estas condições, que se traduzem numa enorme procura de tráfego interior e exterior à cidade, associadas às suas características irregulares, fazem com que a mesma ofereça um nível de serviço abaixo do pretendido. Ao nível da circulação pedonal a via apresenta grandes estrangulamentos tendo em conta, por exemplo, que na maior extensão do estudo não existe passeio materializado. Assim, o lanço estudado possui uma extensão aproximada de 1.813,65 metros com orientação sensivelmente de Oeste/Este, no trecho inicial entre o início do estudo e o km 1+100 e, em continuidade até ao final do estudo a orientação é Norte/Sul. O estudo inicia-se na rotunda situada no Parisal e termina no entroncamento com a Calçada de Santa Clara, na Ribeira de Santarém.</p>

³¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

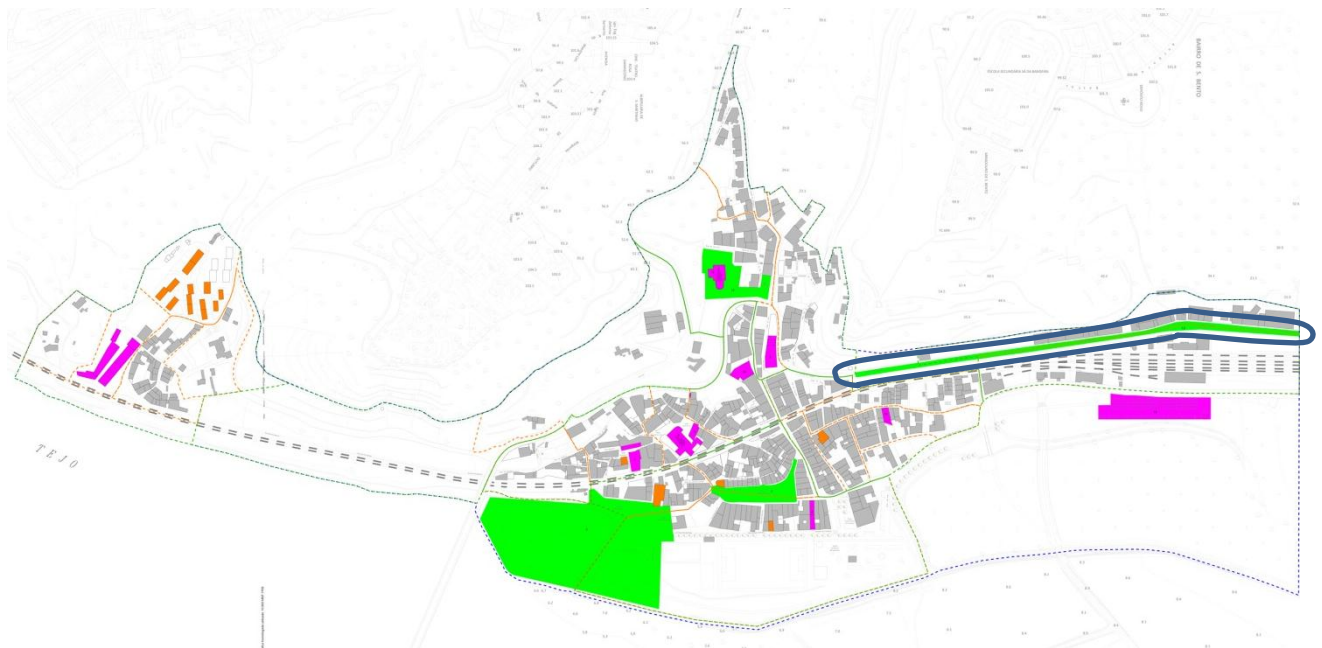
³² Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Vista superior da estrada da estação



2. Vista superior da estrada da estação



○ Localização da requalificação da estrada da estação

An aerial photograph of a town and a river valley, rendered in a light, faded tone. The town is visible in the lower-left quadrant, with a grid-like street pattern. A river flows through the center of the image, curving towards the right. The surrounding landscape is a mix of green fields and brownish terrain.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJECTOS ESTRATÉGICOS

**PARQUE DE ESTACIONAMENTO TARIFADO
JUNTO À ESTAÇÃO DE CAMINHOS-DE-
FERRO**

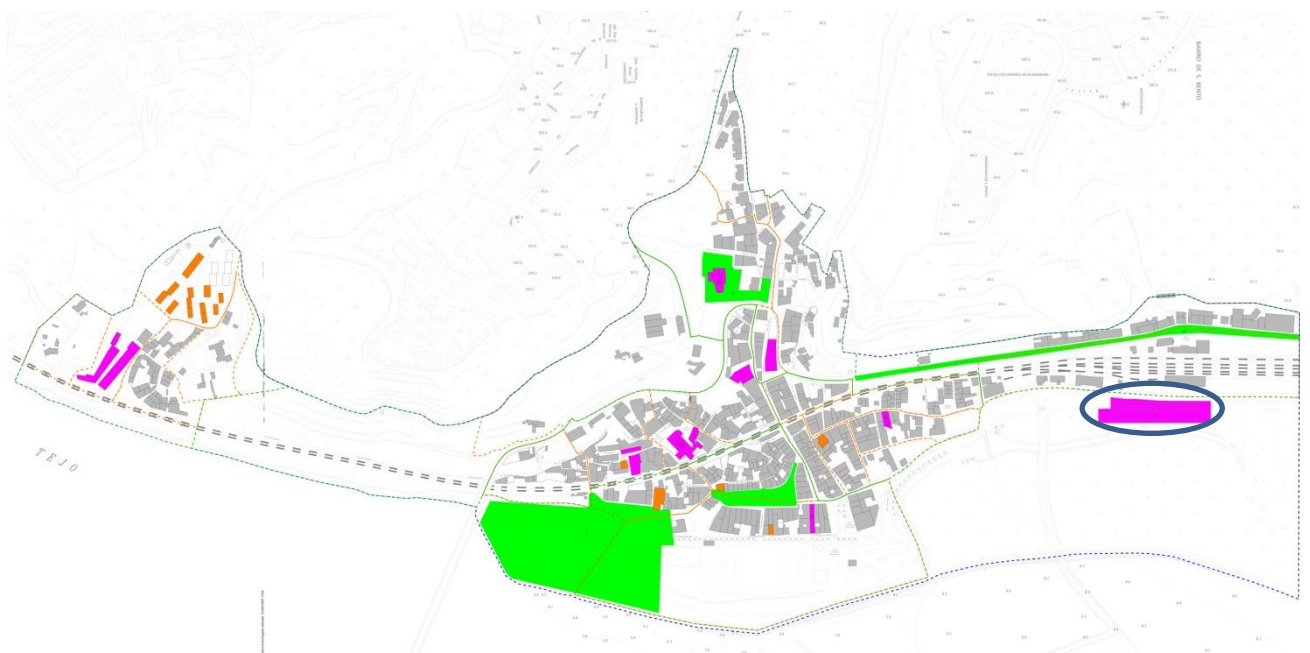
DESCRIÇÃO	Tarifagem do parque de estacionamento junto à estação de caminho-de-ferro
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público
PROPRIETÁRIO/OS:	Str-UrbHis Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
PROMOTOR:	Str-UrbHis Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Estacionamento a nascente da estação de caminho de ferro
ÁREA TOTAL:	9.040,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL³³:	15.000,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO³⁴:	Orçamento da Str-UrbHis Sociedade de Gestão Urbana de Santarém; FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O objetivo principal desta proposta/acção vem na continuidade da remodelação da estrada da estação, que irá impedir o estacionamento desregrado existente atualmente junto à estação. Será necessário reforçar o estacionamento existente. Atualmente o estacionamento existente tem fraca utilização devido a duas razões essenciais:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Falta de segurança dos utilizadores (pois existe uma forte propensão para vandalizar/assaltar veículos e os respectivos proprietários) 2- Insegurança no acesso à estação –os utilizadores do parque têm que atravessar a linha férrea junto ao passagem de nível dos veículos. <p>Neste sentido e empresa Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém pretende dotar ao estacionamento existente a nascente da estação de caminho-de-ferro condições que assegurem a segurança dos possíveis utilizadores do estacionamento, nomeadamente iluminação e um percurso seguro de acesso à estação.</p>

³³ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

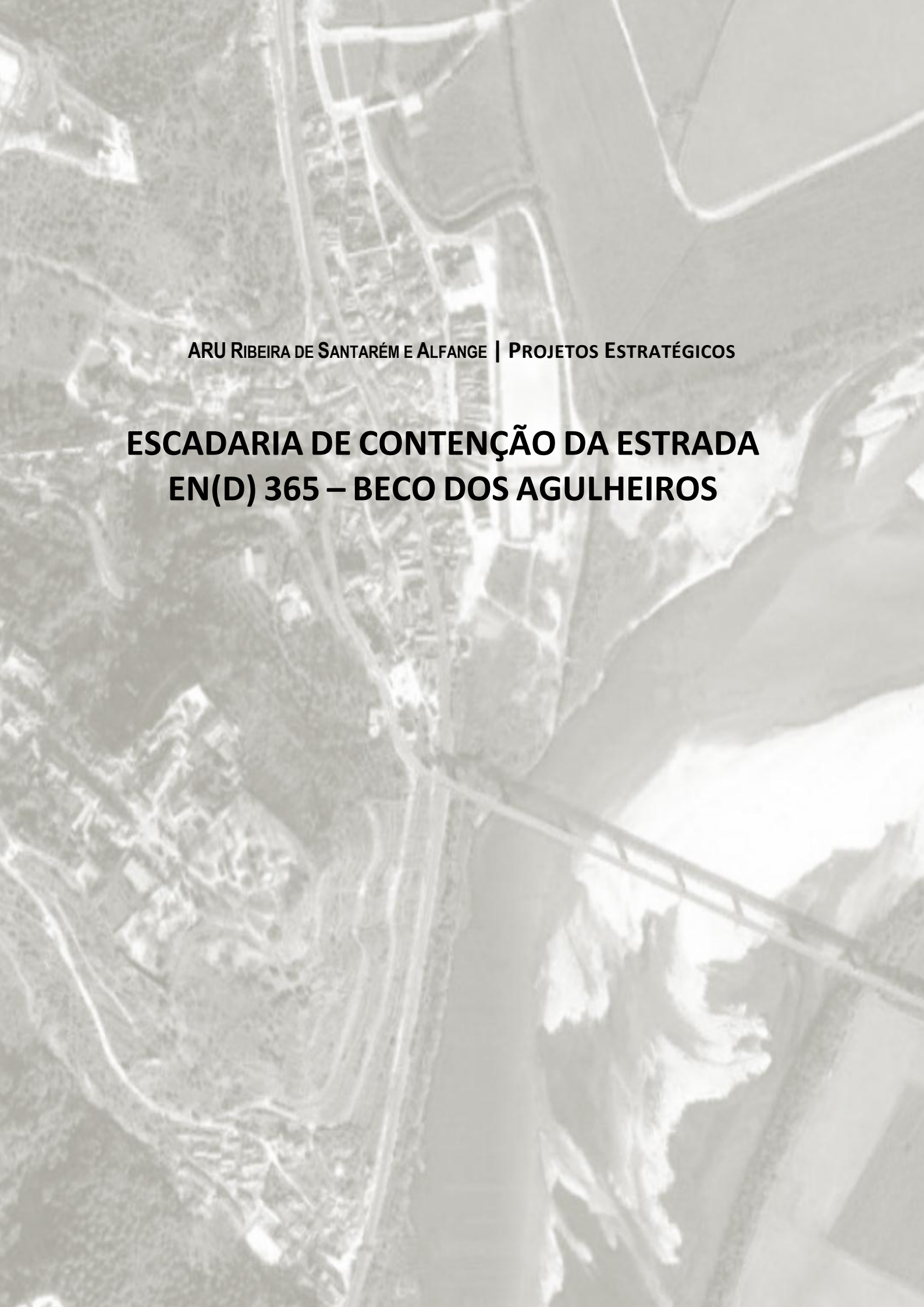
³⁴ Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Parque de estacionamento junto à estação de caminho-de-ferro 2. Acesso ao parque de estacionamento



○ Localização da tarifagem do parque de estacionamento junto à estação de caminho-de-ferro

An aerial photograph of a rural landscape, showing a winding road, fields, and some buildings. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

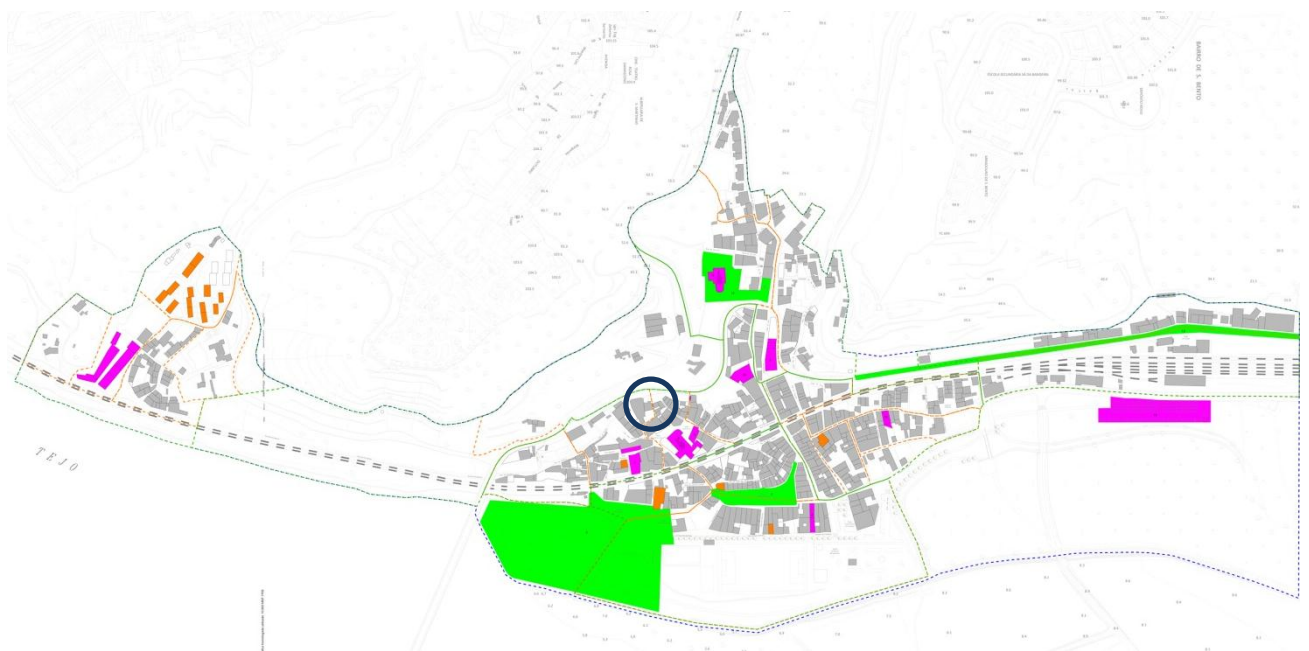
ESCADARIA DE CONTENÇÃO DA ESTRADA EN(D) 365 – BECO DOS AGULHEIROS

DESCRIÇÃO	Criação de escadas de contenção da Estrada EN (D)365 junto ao beco dos agulheiros
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço público
PROPRIETÁRIO/OS:	-
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Beco dos Agulheiros, freguesia de Sta. Iria da Ribeira de Santarém, concelho de Santarém
ÁREA TOTAL DO LOTE:	1090,45 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	681,75 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	681,75 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL³⁵:	30.000€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO³⁶:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>A acentuada diferença de cotas (6.56m) entre a zona alta da Ribeira de Santarém e a sua zona central motivou a necessidade de criação de umas escadas, que permitam o acesso, fundamentalmente às pessoas que utilizam os transportes públicos, cujas paragens se encontram implantadas nas imediações da Ponte D. Luís, evitando assim a enorme deslocação pelo interior deste núcleo urbano.</p> <p>Desta forma, considerou-se que essa ligação deveria ser efetuada entre a Rua Lourenço de Almeida (cota +6.56) e o Beco dos Agulheiros (cota 0.00), cuja proximidade deste último ao Largo de Sta. Iria, lugar central do núcleo, permitirá um fácil acesso pedonal às diferentes zonas que constituem este aglomerado. As escadas propostas são constituídas por 6 lanços, antecedidas por um passadiço metálico que faz a ligação entre a rua e o volume vertical a construir.</p>


³⁵ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

³⁶ Possíveis enquadramentos a avaliar

O projeto de arquitetura, referente à criação de escadas de acesso ao núcleo urbano da Ribeira de Santarém, a edificar no Beco dos Agulheiros, freguesia de Sta. Iria da Ribeira de Santarém, concelho de Santarém, cuja licença é requerida pela Junta de Freguesia respectiva, foi desenvolvido na Divisão de Projetos da Câmara Municipal de Santarém, por solicitação do Executivo daquela entidade.



○ Localização da criação de escadas de contenção da Estrada EN (D)365

An aerial, grayscale photograph of a river valley. A river flows through the center, with a dam visible in the lower right. The surrounding land is a mix of agricultural fields and a small town or village. The text is overlaid on the image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

**REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEL PARA
ALBERGAR ARMAZEM DO CLUBE DE
CANOAGEM**

DESCRIÇÃO	Requalificação do Imóvel na Avenida Júlio Malfeito , nº14
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU5_Q18_600_E20
PROPRIETÁRIO/OS:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
PROMOTOR:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Avenida Júlio Malfeito , nº14 freguesia de Sta. Iria da Ribeira de Santarém
ÁREA TOTAL DO LOTE:	71,90 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	143,80 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	71,90 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL³⁷:	50.330,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO³⁸:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013/2015
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Tendo em vista a colaboração com as instituições locais, é proposta a requalificação do edifício, propriedade da Str-UrbHis, Sociedade de gestão urbana de Santarém para complementar a atividade do Clube de Canoagem. O edifício servirá de armazém para guardar o material do clube (canoas e afins).

³⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

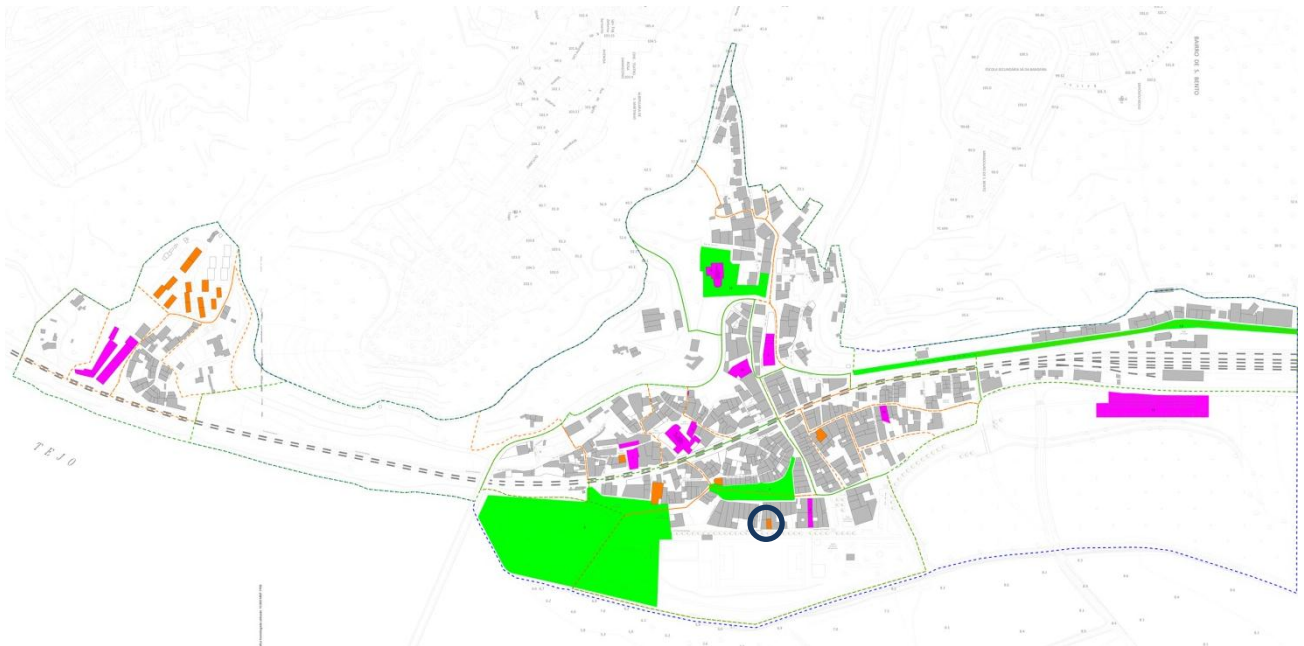
³⁸ Possíveis enquadramentos a avaliar



1. Vista geral da fachada



2. Porta de entrada



○ Localização da Avenida Júlio Malfeito , nº14

An aerial photograph of a river valley, showing a town on the left bank and a dam structure on the right. The image is in grayscale and serves as a background for the text.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROJETOS ESTRATÉGICOS

**REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEL PARA
ALBERGAR CLUBE DE CANOAGEM**

DESCRIÇÃO	Requalificação do Imóvel na rua de Palhaes, nº46
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	CU2_Q4_608_E5
PROPRIETÁRIO/OS:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
PROMOTOR:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
LOCALIZAÇÃO:	Rua de Palhaes, nº46, freguesia de Sta. Iria da Ribeira de Santarém, concelho de Santarém
ÁREA TOTAL DO LOTE:	173,55 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	137,90 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	137,90 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL³⁹:	225.440,00€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO⁴⁰:	Orçamento da Câmara Municipal de Santarém FEDER
CALENDARIZAÇÃO	2013/2015
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Tendo em vista a colaboração com as instituições locais, é proposta a requalificação do edifício, propriedade da Str-UrbHis, Sociedade de gestão urbana de Santarém para acolher o club de canoagem de Santarém (sede e ginásio). Actualmente o clube de canoagem não possui condições que permitam o desenvolvimento da sua actividade que é considerada como dinamizadora no âmbito do Programa estratégico apresentado.

³⁹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição

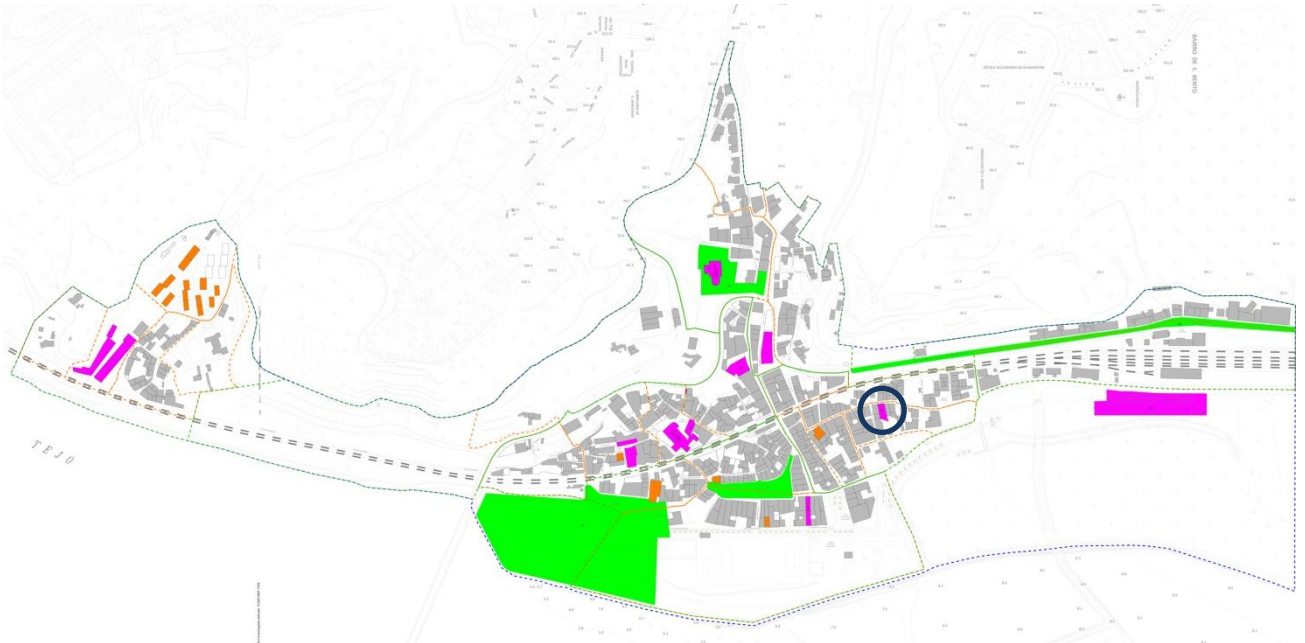
⁴⁰ Possíveis enquadramentos a avaliar




1. Vista geral da fachada



2. Pormenor do estado de ruína da fachada e cobertura



○ Localização da Imóvel na rua de Palhaes, nº46

An aerial photograph of a river valley. The river flows through the center, flanked by agricultural fields and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

**ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | 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)

25.

REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

(de acordo com Estado de Conservação atual e Nível de Intervenção atribuído, sem atribuir qualquer uso específico ao mesmo)

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 1 – € 850,00/m²

Nível 2 - € 600,00/m²

Nível 3 - € 350,00/m²

Nível 4 - € 150,00/m²

Nível 5 - € 0,00/m²

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 454 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de € 35 775 250,50 (trinta e cinco milhões, setecentos e setenta e cinco mil, duzentos e cinquenta euros e cinquenta cêntimos), cuja responsabilidade é dos respectivos 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.

	Frac. Ocupada Ocupada	Frac. Ocupada Sazonalmente	Frac. Desocupada	Frac. Devoluta	S/Informação de Ocupação	Frac. Em Obras	Frac. Arrendada	Frac. Arrendada / Sem Informação	Frac. Visitada	Frac. N Visitada	Frac. Hab	Frac. Não Hab	Total de Frações	Intervenção Urgente	Total de Edifícios	Custo
1 Q1	13	1	11	0	1	1	1	25	8	18	9	17	26	1	13	1.614.566,00€
2 Q2	5	0	0	1	15	0	1	20	4	17	15	6	21	0	8	342.902,50€
3 Q3	23	0	7	7	0	0	7	30	7	30	32	5	37	1	32	1.836.182,50€
4 Q4	4	0	6	10	0	0	1	19	5	15	13	7	20	0	15	1.709.365,00€
5 Q5	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0	1	1	2	0	2	219.067,50€
6 Q6	24	1	11	1	1	0	8	31	19	20	27	12	39	0	18	894.174,50€
7 Q7	14	0	8	8	0	0	5	25	13	17	22	8	30	1	16	1.484.582,50€
8 Q8	25	0	11	13	0	0	12	38	24	26	32	18	50	8	27	1.659.225,00€
9 Q9	22	0	9	7	0	0	8	30	17	21	32	6	38	7	22	2.059.777,50€
10 Q10	20	1	2	1	0	0	8	16	11	13	23	1	24	1	16	659.595,00€
11 Q11	29	2	4	3	0	0	11	27	24	14	28	10	38	2	14	1.055.800,00€
12 Q12	6	2	3	3	0	0	3	11	4	10	11	3	14	2	10	960.927,50€
13 Q13	24	1	9	7	1	0	6	36	22	20	27	15	42	4	28	2.414.017,50€
14 Q14	14	0	5	9	0	0	4	24	10	18	21	7	28	7	21	1.446.395,00€
15 Q15	31	0	8	13	4	0	20	36	28	28	42	14	56	8	28	3.533.860,00€
16 Q16	8	2	2	2	1	0	2	13	9	6	12	3	15	0	12	375.302,50€
17 Q17	60	2	19	8	1	0	34	56	50	40	70	20	90	5	45	3.037.530,00€
18 Q18	26	2	15	9	0	5	10	47	37	20	35	22	57	1	36	3.325.745,00€
19 Q19	23	0	3	8	0	0	11	22	22	11	22	11	33	0	17	1.688.502,50€
20 Q20	3	0	1	4	0	0	0	8	0	8	5	3	8	0	7	939.332,50€
21 Q21	37	0	6	1	0	0	36	8	23	21	44	0	44	0	22	653.380,00€
22 Q22	4	0	2	0	0	0	0	6	3	3	5	1	6	0	5	186.655,00€
23 Q23	30	0	12	4	0	0	13	33	23	23	42	4	46	5	31	1.427.150,00€
24 Q24	0	0	2	7	0	0	0	9	4	5	0	0	9	3	7	1.902.552,50€
25 Q25	3	1	0	0	0	0	1	3	2	2	4	0	4	0	2	256.507,50€
Total	450	15	156	126	24	6	202	575	371	406	574	203	777	56	454	35.683.095,50€

Custos de Intervenção por Quarteirão

Decompondo os valores apresentados temos, por edifício e por quarteirão, a seguinte estimativa orçamental para a intervenção no mesmos:

Quarteirão		
Edifício / SIG	Quarteirão	Custos Totais
SIG		
CU1_Q01_552_E1.E2.E3	Q1	466.567,50 €
CU1_Q01_552_E4		99.400,00 €
CU1_Q01_552_E5.E6.E7.E8.E9		276.307,50 €
CU1_Q01_552_E10		62.580,00 €
CU1_Q01_552_E11		- €
CU1_Q01_552_E12		- €
CU1_Q01_552_E13.E14		171.031,00 €
CU1_Q01_552_E15.E16		88.050,00 €
CU1_Q01_552_E17		100.240,00 €
CU1_Q01_552_E18.E19		114.817,50 €
CU1_Q01_552_E20		62.160,00 €
CU1_Q01_55_E21.E22		90.900,00 €
CU1_Q01_552_E23		82.512,50 €
TOTAL		
CU1_Q02_552_E1.E2	Q2	- €
CU1_Q02_552_E3		93.180,00 €
CU1_Q02_552_E4		51.945,00 €
CU1_Q02_552_E5		6.195,00 €
CU1_Q02_552_E6		8.212,50 €
CU1_Q02_552_E7		64.230,00 €
CU1_Q02_552_E8.E9		94.360,00 €
CU1_Q02_552_E10		24.780,00 €
TOTAL		342.902,50 €
CU2_Q03_559_E40	Q3	- €
CU2_Q03_559_E41		40.740,00 €
CU2_Q03_559_E42		42.420,00 €
CU2_Q03_608_E3.E4		64.207,50 €
CU2_Q03_608_E12.E13		93.960,00 €
CU2_Q03_608_E22.E23		133.535,00 €
CU2_Q03_608_E30		18.480,00 €
CU2_Q03_608_E31		138.285,00 €
CU2_Q03_608_E32		105.192,50 €
CU2_Q03_608_E33		78.540,00 €
CU2_Q03_608_E34		44.700,00 €
CU2_Q03_608_E35.E36		125.125,00 €
CU2_Q03_608_E37	165.920,00 €	

CU5_Q03_608_E38		83.272,50 €
CU2_Q3_608_E39		41.820,00 €
CU2_Q03_609_E24.E25.E26		68.670,00 €
CU2_Q03_609_E27		16.380,00 €
CU2_Q03_609_E28		35.805,00 €
CU2_Q03_609_E29		18.795,00 €
CU2_Q03_609_E43		88.187,50 €
CU2_Q03_610_E18.E19.E21		118.195,00 €
CU2_Q03_610_E20		33.390,00 €
CU2_Q03_612_E17		15.645,00 €
CU2_Q03_613_E10		- €
CU2_Q03_613_E14.E15		52.920,00 €
CU2_Q03_613_E16		40.950,00 €
CU2_Q03_614_E5		60.655,00 €
CU2_Q03_614_E6		- €
CU2_Q03_614_E8		- €
CU2_Q03_614_E9		25.742,50 €
CU2_Q03_614_E11		17.360,00 €
CU2_Q03_615_E1.E2.E7		67.290,00 €
TOTAL		1.836.182,50 €
CU2_Q04_608_E1.E2.E10	Q4	379.400,00 €
CU2_Q04_608_E3		131.145,00 €
CU2_Q04_608_E4		233.040,00 €
CU2_Q04_608_E5		82.740,00 €
CU2_Q04_608_E6		58.345,00 €
CU4_Q04_608E11.E12		92.160,00 €
CU2_Q04_608_E18		41.650,00 €
CU2_Q04_608_E19		72.485,00 €
CU2_Q04_608_E20		34.265,00 €
CU4_Q04_617_E14.E15		182.730,00 €
CU2_Q04_617_E16		84.750,00 €
CU2_Q04_617_E17		- €
CU4_Q04_619_E7		11.145,00 €
CU4_Q04_619_E8.E9		255.390,00 €
CU4_Q04_619_E13		50.120,00 €
TOTAL		
CU2_Q05_618_E1	Q5	197.295,00 €
CU2_Q05_618_E2		21.772,50 €
TOTAL		219.067,50 €
CU2_Q06_552_E1	Q6	174.265,00 €
CU2_Q06_552_E2		28.560,00 €
CU2_Q06_556_E3		- €

CU2_Q06_559_E4.E7.E8		144.655,00 €
CU2_Q06_559_E5		52.672,50 €
CU2_Q06_559_E6		30.712,50 €
CU2_Q06_559_E9		102.497,50 €
CU2_Q06_559_E10		25.470,00 €
CU2_Q06_559_E11		23.240,00 €
CU2_Q06_559_E12		31.110,00 €
CU2_Q06_559_E13		30.660,00 €
CU2_Q06_559_E14		- €
CU2_Q06_559_E15		20.820,00 €
CU2_Q06_568_E16		29.235,00 €
CU2_Q06_568_E17		- €
CU2_Q06_568_E18		109.032,00 €
CU2_Q06_568_E19		- €
CU2_Q06_568_E20		91.245,00 €
TOTAL		894.174,50 €
CU2_Q07_605_E8	Q7	31.320,00 €
CU2_Q07_606_E9.E10		82.180,00 €
CU2_Q07_606_E11		140.280,00 €
CU2_Q07_606_E12		16.260,00 €
CU2_Q07_606_E13		74.497,50 €
CU2_Q07_606_E14		- €
CU2_Q07_606_E15		11.370,00 €
CU2_Q07_606_E16		24.270,00 €
CU2_Q07_606_E17		- €
CU2_Q07_608_E1.E2.E4.E20.E21.E22		640.360,00 €
CU2_Q07_608_E18		82.425,00 €
CU2_Q07_608_E19		188.020,00 €
CU2_Q07_617_E3		- €
CU2_Q07_617_E5		59.850,00 €
CU2_Q07_617_E6		95.285,00 €
CU2_Q07_617_E7		38.465,00 €
TOTAL		
CU2_Q08_559_E4	Q8	31.307,50 €
CU2_Q08_568_E2		201.110,00 €
CU2_Q08_568_E6.E27		51.345,00 €
CU2_Q08_568_E7.E25		79.240,00 €
CU2_Q08_568_E10.E23		22.620,00 €
CU2_Q08_568_E16		18.317,50 €
CU2_Q08_568_E17		41.880,00 €
CU2_Q08_568_E18		22.227,50 €
CU2_Q08_568_E19		99.750,00 €

CU2_Q08_568_E20		57.330,00 €
CU2_Q08_568_E21		48.000,00 €
CU2_Q08_568_E22		81.175,00 €
CU2_Q08_568_E24		- €
CU2_Q08_568_E26		48.037,50 €
CU2_Q08_568_E28		102.765,00 €
CU2_Q08_568_E29		89.355,00 €
CU2_Q08_568_E30		39.390,00 €
CU2_Q08_606_E5		- €
CU2_Q08_606_E8		14.197,50 €
CU2_Q08_606_E9		- €
CU2_Q08_606_E11		108.035,00 €
CU2_Q08_606_E12		86.530,00 €
CU2_Q08_606_E13		200.940,00 €
CU2_Q08_606_E14		23.800,00 €
CU2_Q08_606_E15		120.600,00 €
CU2_Q08_607_E1		31.920,00 €
CU2_Q08_607_E3		39.352,50 €
TOTAL		1.659.225,00 €
CU3_Q09_000_E25.E26		118.380,00 €
CU3_Q09_000_E31		- €
CU3_Q09_000_E32		83.220,00 €
CU3_Q9_557_E1.E4		148.872,50 €
CU3_Q09_557_E2.E3		42.472,50 €
CU3_Q9_557_E5		10.260,00 €
CU2_Q09_557_E6		79.957,50 €
CU3_Q09_557_E7		66.060,00 €
CU3_Q09_557_E8		43.177,50 €
CU3_Q09_558_E9.E10		122.832,50 €
CU3_Q09_558_E11		29.310,00 €
CU3_Q09_558_E12		- €
CU3_Q09_560_E13.E14.E15.E16.E23		567.885,00 €
CU3_Q09_560_E17.E21		274.080,00 €
CU3_Q09_560_E18		67.970,00 €
CU3_Q09_560_E19		108.540,00 €
CU3_Q09_560_E20		19.635,00 €
CU3_Q09_560_E22		117.555,00 €
CU3_Q09_560_E24		- €
CU3_Q09_560_E27		70.635,00 €
CU3_Q09_560_E28.E29		88.935,00 €
CU3_Q09_560_E30		- €
TOTAL	Q9	2.059.777,50 €

CU3_Q10_088_E1	Q10	36.050,00 €
CU3_Q10_088_E8		51.800,00 €
CU3_Q10_571_E6.E7		51.572,50 €
CU3_Q10_088_E9		24.290,00 €
CU3_Q10_088_E10		59.710,00 €
CU3_Q10_088_E11		33.930,00 €
CU3_Q10_088_E12		99.540,00 €
CU3_Q10_088_E13		- €
CU3_Q10_088_E14		71.370,00 €
CU3_Q10_088_E17.E18		70.577,50 €
CU3_Q10_571_E2		- €
CU3_Q10_571_E3		28.350,00 €
CU3_Q10_571_E4		43.645,00 €
CU3_Q10_571_E5		69.230,00 €
CU3_Q10_572_E15		19.530,00 €
CU3_Q10_572_E16		- €
TOTAL		
CU3_Q11_088_E1	Q11	- €
CU3_Q11_088_E5		- €
CU3_Q11_560_E2		48.180,00 €
CU3_Q11_560_E3		57.960,00 €
CU3_Q11_560_E4		72.495,00 €
CU3_Q11_562_E16		133.425,00 €
CU3_Q11_563_E14		137.700,00 €
CU3_Q11_564_E6.E7.E8		347.760,00 €
CU3_Q11_564_E13		124.425,00 €
CU3_Q11_565_E9		- €
CU3_Q11_565_E10		23.850,00 €
CU3_Q11_565_E11		110.005,00 €
CU3_Q11_565_E12		- €
CU3_Q11_565_E15		- €
TOTAL		
CU3_Q12_560_E1	Q12	86.360,00 €
CU3_Q12_560_E2		41.317,50 €
CU3_Q12_560_E3		24.290,00 €
CU3_Q12_560_E4		612.850,00 €

CU3_Q12_582_E5		125.970,00 €	
CU3_Q12_564_E6		- €	
CU3_Q12_564_E7		17.505,00 €	
CU3_Q12_564_E8		- €	
CU3_Q12_564_E9		52.635,00 €	
CU3_Q12_564_E10		- €	
TOTAL		960.927,50 €	
CU4_Q13_564_E1	Q13	63.490,00 €	
CU4_Q13_564_E2		82.950,00 €	
CU4_Q13_567_E3		36.180,00 €	
CU4_Q13_564_E4		65.940,00 €	
CU4_Q13_564_E5.E6.E7		126.332,50 €	
CU4_Q13_564_E8		137.042,50 €	
CU4_Q13_568_E9		129.517,50 €	
CU4_Q13_568_E10.E25		79.927,50 €	
CU4_Q13_568_E11		199.955,00 €	
CU4_Q13_568_E12		155.380,00 €	
CU4_Q13_569_E13		68.267,50 €	
CU4_Q13_569_E14.E16.E19		93.877,50 €	
CU4_Q13_569_E15		49.620,00 €	
CU4_Q13_569_E17		- €	
CU4_Q13_569_E18		119.595,00 €	
CU4Q13_570_E20.E21		45.990,00 €	
CU4Q13_570_E22		38.505,00 €	
CU4_Q13_570_E23		50.872,50 €	
CU4_Q13_570_E24		64.345,00 €	
CU4_Q13_569_E26.E32		124.110,00 €	
CU4_Q13_570_E27		12.630,00 €	
CU4_Q13_570_E28		11.865,00 €	
CU4_Q13_570_E29.E30		13.800,00 €	
CU4_Q13_569_E31		8.940,00 €	
CU4_Q13_573_E33		20.595,00 €	
CU4_Q13_588_E34		49.980,00 €	
CU4_Q13_582_E35.E36		249.130,00 €	
CU4_Q13_582_E37		315.180,00 €	
TOTAL			2.414.017,50 €
CU4_Q14_569_E1.E2		Q14	299.100,00 €
CU4_Q14_569_E3			45.150,00 €
CU4_Q14_573_E4			128.775,00 €

CU4_Q14_573_E17		- €
CU4_Q14_573_E20		- €
CU4_Q14_573_E21		45.360,00 €
CU4_Q14_573_E22		238.612,50 €
CU4_Q14_574_E23		199.800,00 €
CU4_Q14_574_E24		21.632,50 €
CU4_Q14_586_E18.E19		86.360,00 €
CU4_Q14_587_E6		17.370,00 €
CU4_Q14_587_E7		16.800,00 €
CU4_Q14_587_E8		27.480,00 €
CU4_Q14_587_E9		7.260,00 €
CU4_Q14_587_E10		19.200,00 €
CU4_Q14_587_E11		60.180,00 €
CU4_Q14_587_E12		105.315,00 €
CU4_Q14_587_E13.E14		52.680,00 €
CU4_Q14_587_E15		14.415,00 €
CU4_Q14_587_E16		41.405,00 €
CU4_Q14_588_E5		19.500,00 €
TOTAL		1.446.395,00 €
CU4_Q15_573_E8	Q15	79.920,00 €
CU4_Q15_573_E9		35.945,00 €
CU4_Q15_573_E10		- €
CU4_Q15_574_E11		59.580,00 €
CU4_Q15_574_E12		101.710,00 €
CU4_Q15_575_E13		20.835,00 €
CU4_Q15_575_E14		98.895,00 €
CU4_Q15_576_E15		- €
CU4_Q15_577_E16		28.365,00 €
CU4_Q15_578_E17		113.820,00 €
CU4_Q15_578_E18.E26		137.410,00 €
CU4_Q15_578_E23		32.147,50 €
CU4_Q15_578_E25		20.300,00 €
CU4_Q15_579_E5		24.325,00 €
CU4_Q15_579_E6		22.005,00 €
CU4_Q15_579_E7		21.000,00 €
CU4_Q15_582_E2		1.380.570,00 €
CU4_Q15_582_E3.E4		668.865,00 €
CU4_Q15_582_E21		72.695,00 €
CU4_Q15_582_E22		- €
CU4_Q15_584_E19		64.015,00 €
CU4_Q15_584_E20		7.980,00 €

CU4_Q15_584_E24		78.505,00 €	
CU4_Q15_584_E30		69.720,00 €	
CU4_Q15_584_E31		50.830,00 €	
CU4_Q15_585_E27		56.610,00 €	
CU4_Q15_585_E28.E29		257.677,50 €	
CU4_Q15_586_E1		30.135,00 €	
TOTAL		3.533.860,00 €	
CU4_Q16_503_E11	Q16	91.942,50 €	
CU4_Q16_580_E12		- €	
CU4_Q16_583_E4		46.130,00 €	
CU4_Q16_583_E7		- €	
CU4_Q16_583_E8		46.132,50 €	
CU4_Q16_583_E10		- €	
CU4_Q16_584_E1		49.500,00 €	
CU4_Q16_584_E2		46.495,00 €	
CU4_Q16_584_E3		17.185,00 €	
CU4_Q16_584_E9		53.480,00 €	
CU4_Q16_599_E5		22.802,50 €	
CU4_Q16_599_E6		1.635,00 €	
TOTAL			375.302,50 €
CU5_Q17_568_E3.E8		Q17	38.700,00 €
CU5_Q17_568_E9	- €		
CU5_Q17_568_E11.E12	- €		
CU5_Q17_568_E13	50.557,50 €		
CU5_Q17_589_E10	50.790,00 €		
CU5_Q17_590_E21	- €		
CU5_Q17_590_E22	30.240,00 €		
CU5_Q17_590_E23.E24	175.070,00 €		
CU5_Q17_590_E25	10.200,00 €		
CU5_Q17_589_E26	37.290,00 €		
CU5_Q17_589_E27	62.400,00 €		
CU5_Q17_590_E28	38.780,00 €		
CU25_Q17_590_E29	- €		
CU5_Q17_590_E30	122.825,00 €		
CU31_Q17_590_E31	60.265,00 €		
CU5_Q17_590_E32	76.440,00 €		
CU5_Q17_590_E33	14.872,50 €		
CU5_Q17_590_E34	33.110,00 €		
CU5_Q17_590_E35	80.410,00 €		
CU5_Q17_590_E36	59.955,00 €		
CU5_Q17_591_E37.E38	- €		
CU5_Q17_591_E39	49.840,00 €		
CU5_Q17_591_E40	- €		
CU5_Q17_591_E41.E42	92.890,00 €		
CU5_Q17_591_E43	- €		

CU5_Q17_591_E50		26.880,00 €
CU5_Q17_591_E51		78.390,00 €
CU5_Q17_591_E52		23.602,50 €
CU5_Q17_592_E44.E45		145.635,00 €
CU5_Q17_594_E1.E2		156.240,00 €
CU5_Q17_594_E4		110.565,00 €
CU5_Q17_594_E14		134.190,00 €
CU5_Q17_594_E15		133.620,00 €
CU5_Q17_594_E16		171.870,00 €
CU5_Q17_594_E17		43.050,00 €
CU5_Q17_594_E18		14.692,50 €
CU5_Q17_594_E19		216.790,00 €
CU5_Q17_594_E20		76.860,00 €
CU5_Q17_590_E46		63.180,00 €
CU5_Q17_594_E47		33.337,50 €
CU5_Q17_594_E48		60.795,00 €
CU5_Q17_594_E49		87.840,00 €
CU5_Q17_594_E53		125.212,50 €
CU5_Q17_603_E5.E7		201.897,50 €
CU5_Q17_603_E6		48.247,50 €
TOTAL		3.037.530,00 €
CU5_Q18_594_E13	Q18	78.795,00 €
CU5_Q18_594_E14.E15		143.255,00 €
CU5_Q18_594_E16		166.440,00 €
CU5_Q18_594_E17		117.600,00 €
CU5_Q18_594_E27		107.030,00 €
CU5_Q18_594_E28		137.820,00 €
CU5_Q18_594_E29		80.500,00 €
CU5_Q18_594_E30.E35		111.020,00 €
CU5_Q18_594_E31		398.160,00 €
CU5_Q18_594_E32		80.202,50 €
CU5_Q18_594_E33		73.745,00 €
CU5_Q18_594_E38		- €
CU5_Q18_596_E39		25.807,50 €
CU5_Q18_596_E40		47.355,00 €
CU5_Q18_596_E41.E42		146.580,00 €
CU5_Q18_600_E20		50.330,00 €
CU5_Q18_600_E21.E22		145.530,00 €
CU5_Q18_600_E23		- €
CU5_Q18_600_E24		21.127,50 €
CU5_Q18_600_E34		66.762,50 €
CU5_Q18_600_E36		52.360,00 €
CU5_Q18_600_E43		10.950,00 €
CU5_Q18_601_E18		72.170,00 €

CU5_Q18_601_E19		81.585,00 €	
CU5_Q18_601_E26		36.575,00 €	
CU5_Q18_601_E37		15.420,00 €	
CU5_Q18_602_E1.E3.E4		262.605,00 €	
CU5_Q18_602_E5		335.580,00 €	
CU5_Q18_602_E25		36.615,00 €	
CU5_Q18_603_E7.E8		94.140,00 €	
CU5_18_603_E9		119.160,00 €	
CU5_Q18_603_E10		37.695,00 €	
CU5_Q18_603_E11		114.180,00 €	
CU5_Q18_603_E12		47.962,50 €	
CU5_Q18_604_E6		10.687,50 €	
CU5_Q18_605_E2		- €	
TOTAL		3.325.745,00 €	
CU5_Q19_592_E1.E2	Q19	47.635,00 €	
CU5_Q19_592_E3		20.145,00 €	
CU5_Q19_593_E4		- €	
CU5_Q19_593_E5		11.880,00 €	
CU5_Q19_593_E6		55.320,00 €	
CU5_Q19_593_E7		102.060,00 €	
CU5_Q19_596_E8.E9		92.750,00 €	
CU5_Q19_596_E10		75.670,00 €	
_CU5_Q19_596_E11.E12		233.397,50 €	
CU5_Q19_598_E13		- €	
CU5_Q19_598_E14		43.995,00 €	
CU5_Q19_598_E15.E19		753.930,00 €	
CU5_Q19_598_E16		23.415,00 €	
CU5_Q19_599_E17.E18		113.880,00 €	
CU5_Q19_599_E20		57.295,00 €	
CU5_Q19_599_E21		40.285,00 €	
CU5_Q19_599_E22		16.845,00 €	
TOTAL			1.688.502,50 €
CU6_Q20_503_E1		Q20	205.080,00 €
CU6_Q20_503_E2	70.805,00 €		
CU6_Q20_503_E3	98.160,00 €		
CU6_Q20_503_E4.E5	507.450,00 €		
CU6_Q20_503_E6	- €		
CU6_Q20_506_E7	49.700,00 €		
CU6_Q20_506_E8	8.137,50 €		
TOTAL		939.332,50 €	
CU7_Q21_538_E1	Q21	11.550,00 €	
CU7_Q21_538_E2		12.530,00 €	

CU7_Q21_538_E3		12.390,00 €
CU7_Q21_538_E4		13.457,50 €
CU7_Q21_539_E5		19.530,00 €
CU7_Q21_539_E6		8.422,50 €
CU2_Q21_540_E7		12.652,50 €
CU2_Q21_540_E8		6.427,50 €
CU7_Q21_540_E9		12.845,00 €
CU7_Q21_540_E10		6.345,00 €
CU7_Q21_541_E11		6.255,00 €
CU7_Q21_541_E12		13.755,00 €
CU7_Q21_541_E13		5.655,00 €
CU7_Q21_541_E14		11.725,00 €
CU7_Q21_541_E15		6.045,00 €
CU7_Q21_541_E16		11.130,00 €
CU7_Q21_542_E17		54.000,00 €
CU7_Q21_542_E18		131.250,00 €
CU7_Q21_542_E19		128.940,00 €
CU7_Q21_542_E20		99.750,00 €
CU2_Q21_542_E21		44.505,00 €
CU2_Q21_542_E22		24.220,00 €
TOTAL		653.380,00 €
CU7_Q22_538_E1	Q22	41.510,00 €
CU7_Q22_538_E2.E3		45.832,50 €
CU7_Q22_547_E4		- €
CU7_Q22_549_E5.E6.E7.E8		82.425,00 €
CU7_Q22_550_E9		16.887,50 €
TOTAL		186.655,00 €
CU7_Q23_538_E1.E2.E3	Q23	173.400,00 €
CU7_Q23_538_E7		22.067,50 €
CU7_Q23_538_E8		43.522,50 €
CU7_Q23_538_E9		47.812,50 €
CU7_Q23_538_E10		48.900,00 €
CU7_Q23_546_E21.E22		133.650,00 €
CU7_Q23_546_E23		40.057,50 €
CU7_Q23_546_E24		73.710,00 €
CU7Q23_546E25		83.342,50 €
CU7_Q23_547_E4.E5		72.065,00 €
CU7_Q23_547_E11.E12		48.405,00 €
CU7_Q23_547_E13		51.485,00 €
CU7_Q23_547_E14		26.372,50 €
CU7_Q23_547_E15		16.230,00 €
CU7Q23_547_E16		14.220,00 €
CU7_Q23_547E17	32.620,00 €	

CU7Q23_547E18		30.217,50 €
CU7_Q23_547_E19		7.530,00 €
CU7_Q23_547_E20		26.925,00 €
CU7_Q23_547_E33		61.845,00 €
CU7_Q23_548_E29.E30		27.127,50 €
CU7_Q23_548_E31		32.585,00 €
CU7_Q23_547_E32		20.055,00 €
CU7_Q23_550_E6		15.242,50 €
CU7Q23_550_E26		8.475,00 €
CU7_Q23_550_E27		33.617,50 €
CU7_Q23_550_E28		63.700,00 €
CU7_Q23_551_E34		57.260,00 €
CU7_Q23_551_E35		9.780,00 €
CU7_Q23_551_E36		9.135,00 €
CU7_Q23_551_E37.E38		95.795,00 €
TOTAL		1.427.150,00 €
CU7_Q24_538_E1	Q24	156.145,00 €
CU7_Q24_543_E2		81.300,00 €
CU7_Q24_543_E3.E4		313.820,00 €
CU7_Q24_543_E5		350.370,00 €
CU7_Q24_543_E6		145.775,00 €
CU7_Q24_543_E7.E8		121.592,50 €
CU7_Q24_543_E9.E10		733.550,00 €
TOTAL		1.902.552,50 €
CU7_Q25_545_E1	Q25	145.137,50 €
CU7_Q25_545_E2.E3.E4		111.370,00 €
TOTAL		256.507,50 €

26.

CRIAÇÃO DE BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A CUSTOS REGULADOS (utilizando edifícios de propriedade pública existentes na ARU) (Programa de Investimento Público -de acordo com a alínea g) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

Para a proposta para a criação de uma bolsa de arrendamento a custos regulados, o quadro seguinte, apresenta apenas os edifícios cuja propriedade é pública e que atualmente estão devolutos (sem utilização). Considerando que se propõe a sua adaptação estrutural para disponibilização de fogos para arrendamento, os valores por m² variam consoante a pré-existência e o seu estado de conservação. Por esta razão, estes valores diferem dos afetos aos níveis de intervenção mencionados anteriormente.

Tipologias e Áreas por fogo

As áreas máximas para as tipologias consideradas para implementar em edifícios a reabilitar, são as atualmente definidas pelo programa de habitação a custos controlados e estão expressas no seguinte quadro: →

Áreas/fogo	
T0	35,00 m ²
T1	60,00 m ²
T2	72,00 m ²
T3	91,00 m ²

Custos de Intervenção

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:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção	Custo de Intervenção/m²
Excelente	5	000,00 €
Bom	4	150,00 €
Médio	3	350,00 €
Péssimo	2	600,00 €
Ruína	1	850,00 €

Assim, considerando o quadro já mencionado anteriormente e que novamente se demonstra, temos identificados edifícios com características compatíveis e capacidade de integração na Bolsa, os seguintes:

SIG EDIFÍCIO	Edifícios	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	Aumentar 1 Piso	T0	T1	T2	T3	Estado de Conservação (actual)	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
CU2_Q07_608_E19	1	537,2	3	537,20	Não	0	2	3	2	Péssimo	600,00€	322.320,00€
CU4_Q13_569_E15	2	82,7	1	165,40	Sim	0	0	2	0	Péssimo	600,00€	105.442,50€
CU4_Q13_569_E26.E32	3	354,6	2	354,60	Não	0	2	3	0	Mau	350,00€	124.110,00€
CU4_Q15_576_E15	4	146,4	2	146,40	Não	0	2	0	0	Excelente	- €	- €
CU5_Q17_590_E28	5	110,8	2	110,80	Não	1	1	0	0	Mau	350,00€	38.780,00€
CU31_Q17_590_E31	6	70,9	1	141,80	Sim	0	1	1	0	Ruína	850,00€	125.847,50€
CU5_Q17_590_E35	7	94,6	2	94,60	Não	0	0	1	0	Ruína	850,00€	80.410,00€
CU5_Q18_603_E11	8	190,3	2	190,30	Não	0	1	1	0	Péssimo	600,00€	114.180,00€
TOTAL	36	1587,5		1741,1	0	1	9	11	2			911.090,00€

Lista de edifícios com características compatíveis e capacidade de integração na Bolsa

Ora, temos um valor total estimado de **€ 911 090,00 de custo estimado de intervenção.**

Tendo em consideração que a disponibilização de fogos para arrendamento com valores regulados, foram assumidos como justos e competitivos no mercado, os seguintes valores: →

Tipologia	Valor de Renda	Valor Total
T0	180,00 €	180,00 €
T1	280,00 €	2.520,00 €
T2	345,00 €	3.795,00 €
T3	380,00 €	760,00 €

Neste pressuposto, as receitas estimadas são as seguintes: →

Mensal	Anual
7.255,00 €	87.060,00 €

Teríamos assim receitas anuais de € 87 060,00, o que possibilitará recuperar o investimento em aproximadamente 10 anos.

27.

CRIAÇÃO DE BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

(utilizando edifícios de propriedade privada, desocupados, devolutos e em ruína)

Atualmente, inseridos no interior da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, existem 104 edifícios PRIVADOS, que se encontram desocupados, devolutos e/ou em ruína que, pelas suas características, são passíveis de afetar a uma bolsa de arrendamento urbano.

A área bruta de construção existente – a reabilitar – é de 22 501,28 m², ficando a cargo dos seus proprietários a sua reabilitação e afetação ao mercado de arrendamento urbano. Para que tal seja possível, a Entidade Gestora da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, desenvolverá todos os procedimentos necessários ao longo dos 15 anos de validade do presente Programa Estratégico, para auxiliar todos os que se demonstrarem interessados a englobar este projeto.

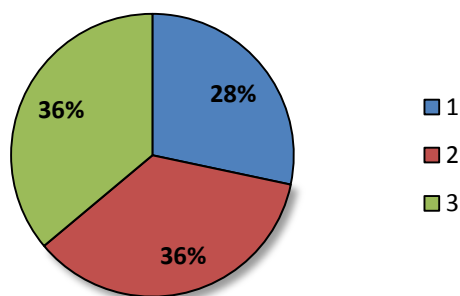


Gráfico 19. Níveis de Intervenção por edifício desocupado, devoluto e em ruína a afetar à bolsa de arrendamento

Considerando o estado de conservação inicial dos edifícios (já identificados no território) e tendo-lhes sido atribuído o respectivo Nível de Intervenção, constatamos que 36% necessitam de obras de contenção de fachada e construção de um edifício novo, 36% necessitam de obras de intervenção profunda com manutenção de fachadas e interior e 28% terão de ser edificados de raiz por se tratarem atualmente de ruínas.

Assim, para a sua reabilitação, reconstrução e edificação, estima-se, que serão necessários **€ 11 407 253,00 (onze milhões, quatrocentos e sete mil, duzentos e cinquenta e três euros)** para a implementação deste projeto e caso se consiga abranger todos os edifícios assinalados para o efeito.

28.

PROJETOS ESTRUTURANTES – INVESTIMENTO PÚBLICO⁴¹

(para além da Bolsa de Arrendamento Urbano a Preços Regulados)
(Programa de Investimento Público -de acordo com a alínea g) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º

307/2009 de 23 de Outubro)

DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA MARGEM DO RIO TEJO JUNTO À RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	2.500.000,00€
DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO “CASA JOÃO ARRUDA” E TRANSFORMAÇÃO NUM EQUIPAMENTO MULTIUSOS
PROMOTOR:	Junta de Freguesia da Ribeira de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	167.592,50€
DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO E TRANSFORMAÇÃO NUMA CASA MORTUÁRIA
PROMOTOR:	Junta de Freguesia da Ribeira de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	121.200,00€
DESCRIÇÃO	RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO CONJUNTO EDIFICADO DELIMITADO PELA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA E A RUA DO MEIO
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	330.107,50€

⁴¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição. Nenhum dos valores apresentados prevê eventuais expropriações ou aquisições de edifícios.

DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DA IGREJA DE SANTA IRIA
PROMOTOR:	Fábrica da Igreja Paroquial de Santa Iria da Ribeira Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	681.750,00€
DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA DA PRAÇA OLIVEIRA MARRECA
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	379.350,00€
DESCRIÇÃO	RECONVERSÃO DA ANTIGA FÁBRICA DE ALFANGE EM CENTRO COMUNITÁRIO E ARRANJOS EXTERIORES DA ENVOLVENTE
PROMOTORES:	Str-UrbHis Sociedade de gestão Urbana e Junta de Freguesia de Marvila
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	2.102.976€
DESCRIÇÃO	CRIAÇÃO DE ESCADAS DE CONTENÇÃO DA ESTRADA EN (D)365 JUNTO AO BECO DOS AGULHEIROS
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	30.000€
DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL NA RUA DE PALHAES, Nº46 PARA ALBERGAR O CLUBE DE CANOAGEM
PROMOTOR:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	225.440,00€

DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL NA AVENIDA JÚLIO MALFEITO , nº14 PARA ALBERGAR O ARMAZÉM DO CLUBE DE CANOAGEM
PROMOTOR:	Str-UrbHis, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	50 330,00€

DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE À IGREJA DE SANTA CRUZ
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém / FEDER
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	EM EXECUÇÃO - valor da adjudicação 236.201,33€ (acrescido da taxa legal de IVA em vigor)

DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA ESTRADA DA ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO
PROMOTOR:	Câmara Municipal de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	EM EXECUÇÃO - valor da adjudicação 1.199.888,43€ (acrescido da taxa legal de IVA em vigor)

DESCRIÇÃO	TARIFAGEM DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO JUNTO À ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO
PROMOTOR:	Str-UrbHis Sociedade de Gestão Urbana de Santarém
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	15.000,00€

Valor Global de Investimento Público → 6 603 746,00 €

(seis milhões, seiscentos e três mil, setessentos e quarenta e seis euros)

Valor Global de Investimento Público (já EM EXECUÇÃO) → 1 436 089,76 € + IVA

(um milhão, quatrocentos e trinta e seis mil, oitenta e nove euros e setenta e seis cêntimos)

An aerial photograph of a rural landscape, likely in a valley. A wide river flows through the center, with a bridge crossing it. The surrounding area is a mix of green fields, some with irrigation canals, and small clusters of buildings. The overall tone is muted and sepia-like.

**ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS
COMUNITÁRIOS**

29.

Elegibilidade das intenções de Projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana

De iniciativa Pública e Privados

Projetos elegíveis para subsídios

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

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.

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.

- Reconversão da Frente Ribeirinha;
- Casa João Arruda;
- Casa Mortuária;
- Reestruturação Urbana – Quarteirão 12;
- Igreja de Santa Iria;
- Praça Oliveira Marreca;
- Reconversão da Fábrica de Alfange;
- Escadaria de Contenção (Beco dos Agulheiros);
- Clube de Canoagem;
- Igreja de Santa Cruz;
- Estrada da Estação.

- Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados.
- Tarifagem (com exploração) do Parque de Estacionamento junto à Estação).

- Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados;
- Arrendamento privado;
- Clube de Canoagem

Nota: TIR (Taxa Interna de Rentabilidade) representa a taxa máxima de rentabilidade do projecto. Ou seja, a taxa de actualização que, no final do período de vida do projecto, iguala o valor atual líquido (VAL) a zero.

An aerial photograph of a river valley. A large dam is visible in the center-right, with a reservoir behind it. The river flows through the valley, surrounded by fields and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic appearance.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJECTOS

(de acordo com a alínea b) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

Para os Projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange:

<u>2013/2018</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA MARGEM DO RIO TEJO JUNTO À RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE
<u>2013/2014</u> DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO “CASA JOÃO ARRUDA” E TRANSFORMAÇÃO NUM EQUIPAMENTO MULTIUSOS
<u>2014</u> DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO E TRANSFORMAÇÃO NUMA CASA MORTUÁRIA
<u>2014</u> DESCRIÇÃO	RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO CONJUNTO EDIFICADO DELIMITADO PELA RUA LOURENÇO DE ALMEIDA E A RUA DO MEIO
<u>2013</u> DESCRIÇÃO	REABILITAÇÃO DA IGREJA DE SANTA IRIA
<u>2016</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA DA PRAÇA OLIVEIRA MARRECA
<u>2018/2020</u> DESCRIÇÃO	RECONVERSÃO DA ANTIGA FÁBRICA DE ALFANGE EM CENTRO COMUNITÁRIO E ARRANJOS EXTERIORES DA ENVOLVENTE
<u>2013</u> DESCRIÇÃO	CRIAÇÃO DE ESCADAS DE CONTENÇÃO DA ESTRADA EN (D)365 JUNTO AO BECO DOS AGULHEIROS
<u>2013/2015</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL NA RUA DE PALHAES, nº46 PARA ALBERGAR O CLUBE DE CANOAGEM
<u>2013/2014</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL NA AVENIDA JÚLIO MALFEITO , nº14 PARA ALBERGAR O ARMAZÉM DO CLUBE DE CANOAGEM
<u>2012</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE À IGREJA DE SANTA CRUZ
<u>2012/2013</u> DESCRIÇÃO	REQUALIFICAÇÃO DA ESTRADA DA ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO
<u>2013</u> DESCRIÇÃO	TARIFAGEM DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO JUNTO À ESTAÇÃO DE CAMINHO-DE-FERRO
<u>2013/2018</u> DESCRIÇÃO	BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A PREÇOS REGULADOS

An aerial photograph of a river valley. A wide river flows through the center, with a dam visible on the right side. The surrounding land is a mix of agricultural fields and some buildings, likely a small town or village. The image is in grayscale and has a slightly faded, historical appearance.

**ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO 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)

30.

A NÍVEL DE 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 conceção que estes vão tendo do território e a respectiva organização social.

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

Neste âmbito, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange, 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 processo 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) **tem em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;**
- b) **facilita o acesso da população aos equipamentos coletivos e serviços públicos,**
- c) **evita, 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 Ribeira de Santarém e Alfange**, 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 da Ribeira de Santarém e Alfange, desenvolvendo nesta perspectiva - de **processo e estratégia** – a articulação de territórios diferentes. Promove assim, 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.

SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções adotadas para a Ribeira de Santarém e Alfange 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, na parte referente aos edifícios de propriedade privada.**

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 Santarém, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

A. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU da Ribeira de Santarém e Alfange

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:

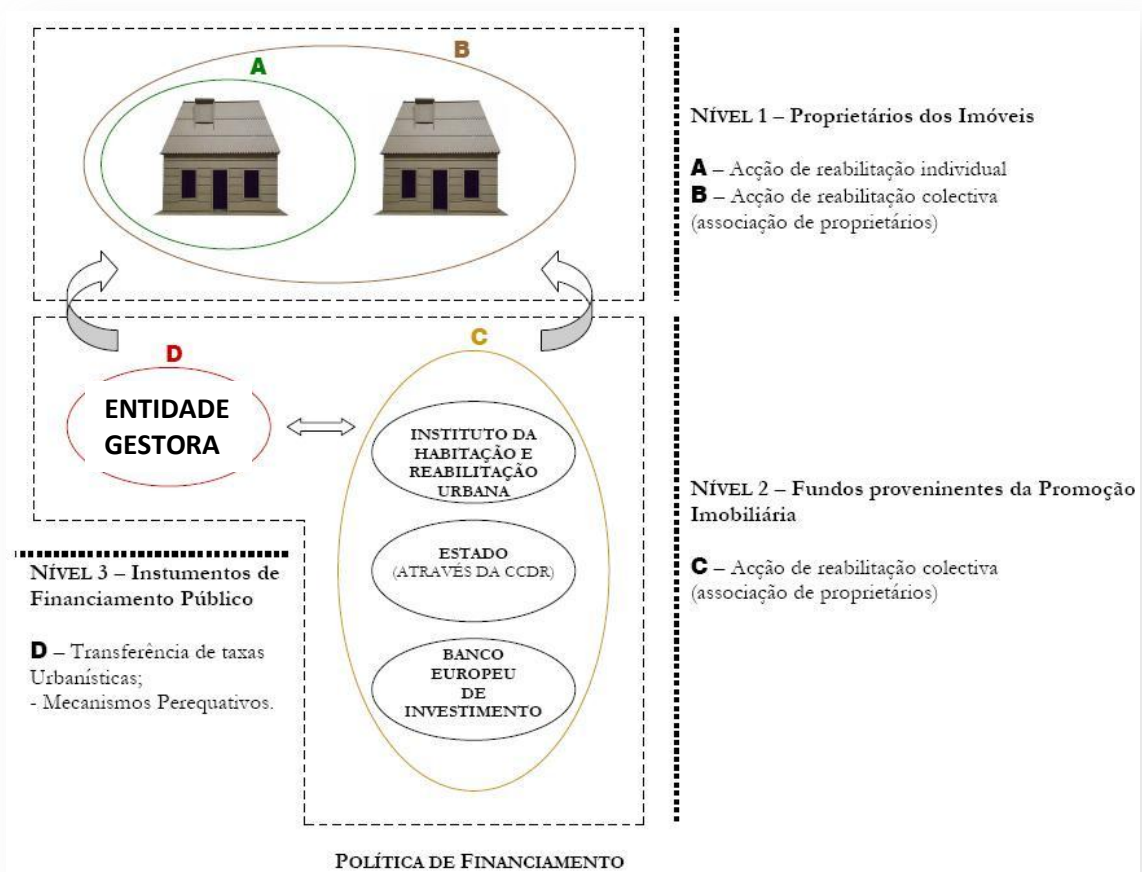
- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal de Santarém tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação da Ribeira de Santarém e Alfange, não se poderá esperar que seja esta, 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 direccionados 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 Ribeira de Santarém e Alfange, 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 Edifícios para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos edifícios localizados na ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, 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 edifícios habitados (pelos próprios ou por arrendatários) e os edifícios 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 perspectiva, 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 – coordenado 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 Ribeira de Santarém e Alfange

A Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal de Santarém poderá desenvolver ações de expropriação de determinados edifícios

(armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses edifícios no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsidiação 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 Ribeira de Santarém e Alfange, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal ou da Entidade Gestora.

c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange

Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática para a Ribeira de Santarém e Alfange e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação desta zona da cidade de Santarém. 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 Santarém, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despende qualquer recurso público adicional. Vejamos:

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

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo⁴² e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica⁴³. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou total dos encargos com a prestação pública⁴⁴), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito⁴⁵. **Essas finalidades**

⁴² Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

⁴³ Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

⁴⁴ 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 gratuidade.

⁴⁵ 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.

extra-reditícias dentro da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange (cuja implementação passará em parte pela criação da Bolsa de Arrendamento Urbano com edifícios de propriedade pública) irão passar por:

- (1) inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado)⁴⁶;**
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão⁴⁷), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)⁴⁸.**

No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social na Ribeira de Santarém e Alfange, 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 Santarém será devidamente alterado, de modo a adotar uma**

⁴⁶ 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*.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Assim, se o Estado pretender fornecer bens semi-públicos (por exemplo, ensino universitário, serviços de transporte ferroviário ou rodoviário, serviços de saúde, entre outros) poderá exigir aos particulares um montante inferior ao custo da prestação pública. As utilidades criadas são concretas e determinadas e o utilizador é identificado – logo susceptíveis de serem fornecidas numa lógica de mercado -, no entanto, o decisor político decidiu, tendo em consideração os constrangimentos constitucionais, num outro sentido, optando por fornecer esses bens a um custo inferior ao custo real, o que implica uma subsidiação do consumo dessas utilidades através da canalização de recursos provenientes dos impostos.

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 passaram 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 da Ribeira de Santarém e Alfange. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação da Entidade Gestora dentro da Área de Reabilitação Urbana.**

Essa tributação é totalmente justificada pelas seguintes razões:

- 1) **a construção nova implica a construção de novas infraestruturas e o reforço das existentes. No caso concreto, a ARU dispõem já dessas infraestruturas, pelo que qualquer intervenção deveria ser isenta das mesmas;**
- 2) **a nova construção tem um impacto paisagístico bastante forte, e potencia um aumento do trânsito, gerando exterioridades negativas ambientais na área em redor. Ora, essas exterioridades serão interiorizadas através dessa taxa;**

3) a reabilitação da Ribeira de Santarém e Alfange 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 incomportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da Ribeira de Santarém e Alfange.

ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Edifícios 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 Santarém, 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 que já hoje se encontram a ser realizados, com o novo 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 Santarém, 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 benefícios⁴⁹.

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

Na nossa legislação atual, encontramos como técnicas perequativas de benefícios:

- As transferências no seio das associações de proprietários (compensações em espécie previstas nos artigos 119.º a 124.º do Decreto-Lei 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).

⁴⁹ Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

- 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 Santarém ou a Entidade Gestora aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações.

Assim, no caso concreto da Área de Reabilitação Urbana, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará

simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.

Caso se pretenda, o nível de edificabilidade pode ser considerado:

- i) dentro da própria ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, pelo que proprietários não condicionados devem compensar (diretamente ou através da instância pública) os proprietários condicionados, o que possibilita o financiamento cruzado no seu interior;**
- ii) entre o nível de edificabilidade no interior da ARU (0,25) e a nova construção circundante ao mesmo (em áreas próximas e não necessariamente confinantes);**
- iii) entre a totalidade da área limite de intervenção da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange 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) Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão

A Str-UrbHis, E.M., S.A. é uma empresa municipal encarregada da gestão de serviços de interesse geral e promoção do desenvolvimento local e regional, nos termos definidos nos artigos 18º e 21º da Lei n.º 53-F/2006 e tem por objecto propôr, acompanhar e executar as políticas urbanísticas definidas no Plano Director Municipal, promover operações de reabilitação, requalificação e regeneração urbana e rural, desenvolver uma política de solos eficiente, justa e equitativa, bem como a gestão e exploração do espaço público, a execução de programas de gestão urbana avançada, de regulação do mercado imobiliário e a execução de processos perequativos de benefícios e encargos no Município de Santarém, promovendo o crescimento económico local e regional e o reforço da coesão económica e social local e regional

iv) Catalisação de Apoios Públicos –Fundos Inter-Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)

Nesta matéria, caberá à **LEZÍRIA DO TEJO – Sociedade de Reabilitação Urbana**, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da inter-municipalidade, elaborando processos de candidatura – em colaboração com a **Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A.** – 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 aos Fundos de Desenvolvimento Urbano.

v) Conclusões quanto ao custo de obra

A estimativa das intervenções a inscrever na execução da Operação de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, irão 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.

An aerial photograph of a river valley, showing a dam structure in the center. The river flows through the valley, surrounded by agricultural fields and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | ENTIDADE GESTORA

O Município de Santarém não assumirá as funções de entidade gestora da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange, delegando na **Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão** o uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

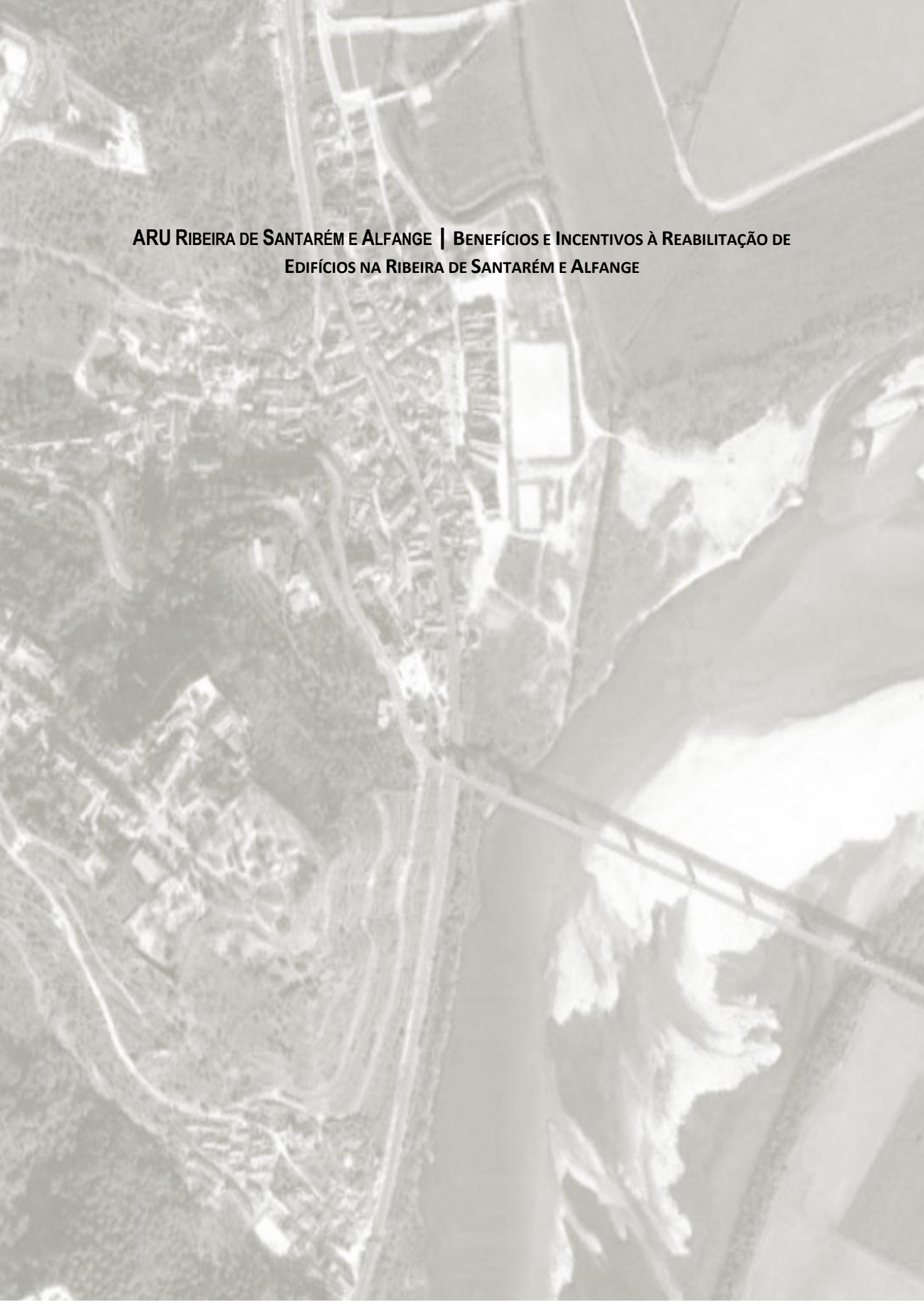
Assim, a **Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão** irá usar, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- 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.

Neste caso, todos os novos promotores, bem como os proprietários que viram os seus edifícios reabilitados deverão aceder voluntariamente ao pagamento de uma contribuição para a entidade gestora que irá amortizar os investimentos efetuados ao nível dos equipamentos públicos. Esta forma de financiamento cooperativo evitará que todos os encargos necessários à operação de reabilitação do espaço público sejam efetuados de uma só vez.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, são delegados à **Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, 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 edifícios 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.

An aerial, sepia-toned photograph of a river valley. A wide river flows through the center, with a bridge crossing it. On the left bank, there is a cluster of buildings and a road. The terrain is hilly and appears to be a rural or semi-rural area. The text is overlaid on the upper part of the image.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE

► **BENEFÍCIOS E INCENTIVOS NA ARU DA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE**

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros á 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;

«**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 Urbanização e da Edificação (cfr. Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro), 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 da Ribeira de Santarém e Alfange, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora (**Str-UrbHis – Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão**) ou pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratem de edifícios classificados ou em vias de classificação.

32.

efeitos imediatos com a aprovação da ARU

32.1. 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, e de acordo com os artigos 45.º e 71.º 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 da Ribeira de Santarém e Alfange, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, os seguintes benefícios fiscais:

► 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.

► Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a. 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;
- b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

► O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

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

- a. Edifícios, localizados na Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- b. Edifícios 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.

► 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 edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação.

► 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:

- a. Edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- b. Edifícios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

► Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.

► São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

► Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA (6%), as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime da Reabilitação Urbana, realizadas em edifícios 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.

► Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA (6%), as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de edifícios ou partes autónomas destes adectos 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.

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

32.2.

Majorações para prédios urbanos degradados

- ▶ 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.
- ▶ Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora e de acordo com a legislação aplicável.

33.3.

Incentivos Municipais à Reabilitação

▶ Programa UrbHis Renovação

Tem como objetivo fomentar a recuperação das fachadas e telhados dos edifícios situados na área de intervenção do Centro Histórico da Cidade de Santarém.

O beneficiários do Programa Urbhis Renovação terão direito a:

- Elaboração e coordenação gratuita do processo de licenciamento das obras de conservação em articulação com o IGESPAR;
- Descontos na aquisição de serviços, equipamentos, componentes e materiais de construção civil, junto dos fornecedores parceiros e eventuais patrocinadores na execução do Programa;

- Apoio financeiro da Str-UrbHis aos proprietários beneficiários do Programa, que terão direito a uma comparticipação em numerário até 220€/candidatura;
- Isenção do pagamento de taxas;
- Redução dos prazos na apreciação do pedido de licenciamento junto da CMS.

► Programa Habitação Jovem

Com o objetivo de fixar jovens no Concelho, em especial no Centro Histórico e nas freguesias rurais e, simultaneamente, ajudá-los na concretização dos seus sonhos de adquirir habitação própria e a baixo custo, a autarquia de Santarém atribui, mediante venda ou arrendamento, lotes de terreno (com elaboração dos respetivos projetos de loteamento e arquitetura) e outros edifícios municipais, através de concurso e segundo rigorosos critérios, avaliados por uma Comissão de Análise, da qual farão parte elementos da Câmara Municipal e da Junta de Freguesia correspondente.

Este programa é destinado a residentes no concelho de Santarém, que não tenham idade superior a 35 anos, ou menores emancipados.

An aerial photograph of a river valley. A large dam is visible in the center, with a reservoir behind it. The river flows through the valley, surrounded by fields and some buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded, artistic quality.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA

34.

ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República, podendo o mesmo ser prorrogado.

A Entidade Gestora elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objecto de divulgação na página electrónica do Município e da Entidade Gestora.

An aerial photograph of a coastal region, likely in Portugal, showing a river flowing through a landscape with a mix of urban development and natural terrain. The river is prominent in the lower right, winding towards the top of the frame. The surrounding area includes roads, buildings, and some greenery. The overall tone is muted, with a light beige or sepia color palette.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | ÍNDICE DE GRÁFICOS

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO	PÁG.
Gráfico 1. Faixa etária do universo inquirido (480 habitantes).....	51
Gráfico 2. Nível de escolaridade do universo inquirido (480 habitantes).....	52
Gráfico 3. Condição perante o trabalho do universo inquirido (480 habitantes).....	53
Gráfico 4. Principal fonte de rendimento do universo inquirido (480 habitantes).....	54
Gráfico 5. Frações Visitadas.....	55
Gráfico 6. Ocupação de Frações.....	56
Gráfico 7. Tipo de Utilização das Frações.....	56
Gráfico 8. Tipo de Uso por fração.....	58
Gráfico 9. Situação das frações face ao arrendamento.....	59
Gráfico 10. Faixa etária da população residente.....	60
Gráfico 11. Valores de arrendamento em frações habitacionais.....	61
Gráfico 12. Tipo de Proprietário.....	62
Gráfico 13. Dinâmica imobiliária.....	66
Gráfico 14. Morada do detentor do título de propriedade do edifício e/ou fração.....	67
Gráfico 15. Classificação Patrimonial.....	69
Gráfico 16. Estado de Conservação de Edifícios.....	81
Gráfico 17. Estado de conservação de edifícios (relação com ABC).....	82
Gráfico 18. Relação entre área de implantação de edifícios e área descoberta.....	84
Gráfico 19. Intenções por parte dos inquiridos em efetuar obras.....	85
Gráfico 20. Intervenções Urgentes.....	87
Gráfico 21. Níveis de Intervenção em Edifícios.....	88
Gráfico 22. Estado de Conservação – Pavimentos.....	104
Gráfico 23. Sugestões dos residentes inquiridos.....	108

An aerial photograph of a river valley. A large dam is visible in the center, with a reservoir behind it. The river flows through the valley, surrounded by agricultural fields and some buildings. The image is in black and white with a light gray overlay.

ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE | ANEXOS

ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica

ANEXO 2

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Diagnóstico Sociológico de Alfange

ANEXO 3

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Opções Estruturantes

Peças Desenhadas

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgentes
3. Planta de Usos propostos
4. Planta de Custos de Intervenção
5. Planta de Edifícios de Propriedade Pública
6. Planta de Terrenos Expectantes

ANEXO 4

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Contrato Programa entre o Município de Santarém e a LT – SRU, E.M.

ANEXO 5

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Planta Geral de Localização da ARU

ANEXO 6

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Listagem de Proprietários

ANEXO 7

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Plano Diretor Municipal de Santarém Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes

ANEXO 8

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange Operação de Reabilitação Sistemática

Lista de Desenhos