

# ARU PLANALTO SANTARÉM



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PLANALTO DE SANTARÉM

FEVEREIRO 2016



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO PLANALTO DE SANTARÉM

FEVEREIRO 2016



## ÍNDICE

PARTE I .....	6
1   INTRODUÇÃO .....	6
1.1   ENQUADRAMENTO DA ARU NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO .....	6
1.2   ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTARÉM .....	8
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO PLANALTO DE SANTARÉM .....	10
2.1   LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO .....	10
2.2   ENQUADRAMENTO HISTÓRICO RECENTE .....	11
2.2.1   SÉCULO XIX .....	11
2.2.2   SÉCULO XX .....	13
2.3   DENSIDADE POPULACIONAL .....	19
2.4   ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO E ESTRATÉGICO .....	19
2.4.1   PNPOT - PROGRAMA NACIONAL DA POLITICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO .....	19
2.4.2   PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO .....	19
2.4.3   LEZÍRIA 2020 – PROGRAMA TERRITORIAL INTEGRADO 2014-2020 .....	20
2.4.4   REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO .....	21
2.4.5   PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) .....	22
2.4.6   REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA .....	25
3   METODOLOGIA DE TRABALHO .....	25
4   LEVANTAMENTO DE CAMPO .....	26
4.1   NÚMERO DE PISOS .....	26
4.2   TIPO DE CONSTRUÇÃO .....	27
4.3   USOS .....	28
4.4   DINÂMICA COMERCIAL .....	28
4.5   EDIFÍCIOS NOTÁVEIS E CLASSIFICADOS .....	29
4.6   ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO .....	30

4.7   EDIFÍCIOS DEVOLUTOS .....	32
5   ANÁLISE SWOT .....	32
PARTE II .....	35
6   PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	35
6.1   OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - OBJETIVOS E AÇÕES ESTRUTURANTES A NÍVEL INTERMUNICIPAL .....	35
6.2   OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - OBJETIVOS E AÇÕES ESTRUTURANTES A NÍVEL MUNICIPAL .....	37
6.3   PRAZO DE EXECUÇÃO .....	42
6.4   MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO .....	44
6.5   APOIOS, INCENTIVOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO .....	45
6.6   PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO .....	50
6.7   PROGRAMA DE FINANCIAMENTO .....	69
6.8   MUNICÍPIO COMO ENTIDADE GESTORA .....	71
GLOSSÁRIO.....	74

# PARTE I

## 1 | INTRODUÇÃO

### 1.1 | ENQUADRAMENTO DA ARU NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca de 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o país, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do sistema de circulação pedonal vs viária, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena, como é o caso do Programa Reabilitar para Arrendar. No Orçamento de Estado para 2015 está prevista despesa relativa à extensão do Programa Reabilitar para Arrendar aos particulares o que poderá ser um forte incentivo à reabilitação urbana considerando a dificuldade de acesso ao crédito bancário por parte dos privados.

Em termos internacionais, o programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e Council of Europe Development Bank (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

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

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT. Esta foi fundada em 2009 e atualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

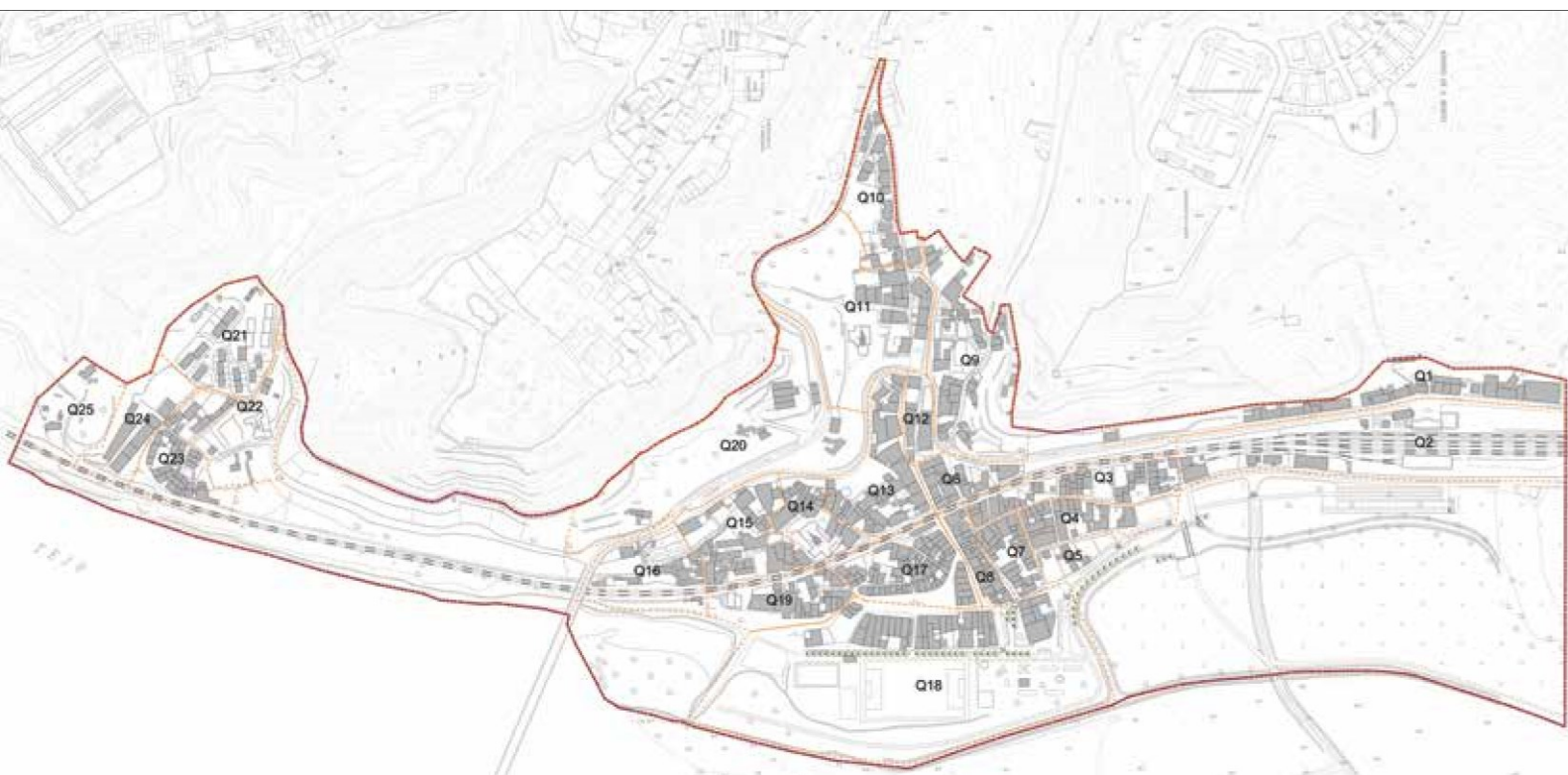


## 1.2 | ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTARÉM

No âmbito das áreas de Reabilitação Urbana o Município de Santarém possui:

### ÁREA DE RABILITAÇÃO URBANA DA RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE

Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, aprovada por unanimidade a 20 de Dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor através do aviso nº6886/2013 publicado em Diário da República a 24 de Maio de 2013.



## ÁREA DE RABILITAÇÃO URBANA DO PLANALTO DE SANTARÉM

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do planalto de Santarém possui uma área aproximada de 68 Ha e 1008 edifícios.



## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO PLANALTO DE SANTARÉM

### 2.1 | LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E URBANÍSTICO

O Concelho de Santarém situa-se na margem direita do rio Tejo, que o limita a leste, e a Sul do Maciço Calcário Estremenho de Porto de Mós (serras de Aire e Candeeiros). Insere-se na província ribatejana que é constituída na sua maior parte pelo distrito do qual a cidade de Santarém é capital.

É limitado a norte pelos concelhos de Porto de Mós, Alcanena e Torres Novas, a leste pelos concelhos de Golegã, Chamusca e Alpiarça (estes dois últimos na margem sul do rio Tejo), a sul pelos concelhos de Almeirim (na margem sul do rio Tejo), Cartaxo e Azambuja e a oeste pelo concelho de Rio Maior.

Apresentam-se alguns dados característicos e estatísticos do Concelho de Santarém:

- É parte integrante da NUTIII - Lezíria do Tejo;
- Tem uma área de mais de 560 Km<sup>2</sup> (Fonte: INE, BGRI 2011);
- A sua população residente é de 62.200 habitantes (Fonte: INE, dados provisórios de 2011);
- Comporta 18 freguesias;
- Adquiriu o estatuto de cidade em 1868;
- Designada por «Capital do Gótico» devido à existência de vários monumentos desse estilo, entre outros;
- Altitude máxima: 528 metros.

O propósito da delimitação da área de reabilitação urbana do planalto da cidade prende-se com o fato de terem sido detetados problemas no edificado, sociais e económicos no Centro Histórico de Santarém. O estudo realizado pela CMS para suportar o Plano de Salvaguarda, permitiu precisamente detetar essas situações de forma real e precisa, o qual aponta como principais causas da degradação física do edificado:

- Elevada percentagem de edifícios degradados, seja pela falta de manutenção ou pelo abandono;
- Falta de recursos económicos da grande maioria dos proprietários ou a falta de arrendamento dos fogos, aliada à desertificação da população residente que se deslocou para a periferia, com melhores condições habitacionais nas novas urbanizações;

Também os indicadores sociais estão estreitamente ligados à decadência funcional do edificado, tais como:

- Pirâmide etária envelhecida, atendendo ao êxodo da população em idade produtiva, para a periferia e exterior;



- Nível de escolaridade baixo. Consequentemente, o rendimento da população residente também é baixo, o que não lhes permite efetuar a manutenção periódica dos seus edifícios como é desejável, deixando-os degradarem-se progressivamente;
- Cerca de 64% dos edifícios têm mais de 60 anos, sendo que 43% foram construídos antes de 1919;
- A maioria dos edifícios é destinada exclusivamente à habitação e existem várias centenas de fogos que se encontram devolutos.

Face às causas aqui apresentadas, torna-se imperativo reverter esta situação. É fundamental para a vida da cidade que o Centro Histórico, principalmente a parte consolidada, recupere a vitalidade que lhe era característica noutros tempos, num passado não muito distante.

## 2.2 | ENQUADRAMENTO HISTÓRICO RECENTE

### 2.2.1 | SÉCULO XIX

Ocorreram vários acontecimentos que viriam a mudar a morfologia da cidade. As invasões francesas, a extinção das Ordens religiosas com a nacionalização dos conventos e a passagem a capital do distrito, resultante da nova ordem administrativa, muito contribuíram para tal. Na Ribeira de Santarém, a passagem da linha de caminho-de-ferro separa-a em dois núcleos, acabando com a sua coesão urbana. Começa a crescer para norte, na direção da estação ferroviária, com a implantação de armazéns e pequenas unidades fabris. Alfange, com a linha ferroviária perde a ligação secular que tinha com o rio Tejo e inicia um processo de declínio funcional e social.

Começam a aparecer novas avenidas a unificar as manchas construídas como a que une a Alcáçova ao planalto, facilitando o acesso ao miradouro do então Parque D. Afonso Henriques (atual Jardim das Portas do Sol).

O derrube de algumas portas antigas e troços de muralha permite abrir a cidade ao exterior. Ganha um pendor mais comercial. Começam a chegar à cidade alguns equipamentos como escolas públicas, abastecimento de água, penitenciária, iluminação, biblioteca, jardins românticos, entre outros.

Apesar de Santarém manter um urbanismo de expressão medieval, os seus edifícios são, em muitos casos, aumentados em altura, com o aproveitamento dos sótãos através da colocação de mansardas. Procede-se igualmente ao emparcelamento de prédios estreitos para resultarem daí prédios de maior porte, com o objetivo de arrendar pisos. Surgem as «villas» de renda económica e os «pátios» operários implantados normalmente em logradouros.

Surgem também novos eixos viários como a Av. António Maria Batista (também designada por Avenida do Presídio).



## 2.2.2 | SÉCULO XX

A necessidade de atravessamento da cidade, de ocidente para oriente, conduz à demolição de alguns edifícios como o antigo Palacete do Conde de Unhão e o Paço dos Portocarreros, este situado sobre as muralhas fernandinas, junto à Calçada das Figueiras e também à abertura da Rua Guilherme de Azevedo (1911 – 1914, ver figura 3), em alinhamento com a Rua Teixeira Guedes (rua dos Correios, 1896 -1906, ver figura 2) que vai entroncar com a Rua Serpa Pinto (perpendicular de forte vocação comercial). Estas duas ruas representam uma nova forma de encarar o urbanismo, quer pela sua maior largura, rompendo com as tradicionais ruas estreitas, permitindo assim uma maior fluidez no trânsito (aparecimento do automóvel), quer pela nova centralidade que assumiram ao serem aí construídos alguns equipamentos importantes:

- Hotel Central (1916-1920)
- Hotel Abidis (1944)
- Quartel dos Bombeiros Voluntários (substituído em 2007 por um novo quartel) - atualmente devoluto e que foi alvo de demolição recente
- Agência do Banco Nacional Ultramarino (1920)
- O edifício dos Correios, Telégrafos e Telefones (1938)



legenda:

- 1 - Antigo Quartel dos Bombeiros Voluntários
- 2 - Agência do Banco Nacional Ultramarino
- 3 - Hotel central
- 4 - Hotel Abidis
- 5 - Correios, telégrafos e telefones



A Rua Luís de Camões que tinha sido criada no final do século XIX para escoar o tráfego no sentido da Estrada da Estação (Ribeira de Santarém), ganha continuidade para o Largo do Barão (atualmente Largo de Mem Ramires) e para a Calçada de Atamarma.

Foi com base nesta filosofia urbana de alinhamentos retilíneos e alargamento das ruas que se pretendeu preparar a cidade para uma nova realidade, conforme o pensamento urbano da época.

Em 1930 é inaugurado o Mercado Municipal, um projeto do arquiteto Cassiano Branco. Ficou implantado no antigo Chão da Feira (junto ao Jardim da República) e conduziu a uma alteração acentuada no desenrolar de algumas das atividades mercantis e administrativas da cidade uma vez que são transferidas do centro da cidade histórica para a sua periferia (Campo Sá da Bandeira, Largo das Amoreiras e Campo Chã das Padeiras). É desta época também a construção do Teatro Sá da Bandeira (1924). Em 1928, o até então designado Largo Passos Manuel passa a designar-se por Praça Marquês Sá da Bandeira (vulgarmente designada por Largo do Seminário), a qual recebe a estátua de corpo inteiro desse ilustre escalabitano.

A partir sensivelmente da década de 30, a cidade viu chegar alguns arquitetos da escola modernista que marcaram, de forma decisiva, a sua evolução urbanística, com uma nova forma de encarar as vivências urbanas. É nesta fase que aparecem na cidade, alguns edifícios emblemáticos da arquitetura da época. O Mercado Municipal do arquiteto Cassiano Branco, uma das suas primeiras obras, o Teatro Rosa Damasceno (1938), o edifício dos Correios e os hotéis Abídis e Central (1937), do arquiteto Amílcar Pinto e a obra mais emblemática destas, situada no gaveto frontal ao edifício dos Correios e que foi e ainda é agência da Caixa Geral de Depósitos (1933-35), da autoria do arquiteto Raúl Martins. Este edifício era um digno representante do património bancário da época. Tal como esta nova forma de encarar o urbanismo foi uma característica dessa época, também a presença de arquitetos no desenho e gestão da cidade o foi. Entre 1930 e 1960, destacou-se a ação de um arquiteto em Santarém, na participação da gestão da cidade, quer através da sua responsabilidade em vários planos de urbanização quer pela elaboração do Plano Geral de Urbanização de Santarém, que vigorou entre 1948 e 1993: João António de Aguiar.



Nas décadas entre 1930 e 1960, assiste-se a uma expansão da cidade para oeste e para norte, com a construção de novos bairros. A avenida António Maria Baptista foi prolongada para poente (1930-1950), até ao Monte da Rafôa, aproveitando um caminho já existente criado nos finais do séc. XIX, com o objetivo de criar novas zonas de residência. Nesse Monte, de excelente panorâmica para um vale hoje designado por S. Domingos, foi implantado um bairro de rendas económicas, composto por residências geminadas de um só piso a que se daria o nome de Bairro Salazar, mais tarde Bairro 16 de Março. A norte da cidade nasce o bairro de S. Bento (1943-1957), uma zona de moradias com um traçado radial virado para a Igreja de Santa. Em S. Bento é construído também o Liceu Nacional Sá da Bandeira (1940-1943), uma importante obra de base quadrangular, seguindo em certa medida um modelo conventual com três corpos contíguos, característico nas áreas de planalto.

O Campo Sá da Bandeira, depois de resistir a várias intenções de urbanização, sofre uma influência decisiva para que esse processo finalmente tenha início: a construção do Palácio da Justiça (1950-1953, projeto do arquiteto Raul Rodrigues Lima). Com o aparecimento de mais este exemplo do edificado do Estado Novo em Santarém em conjugação com a proibição da realização de feiras e mercados nesse espaço (Decreto-Lei nº 36816 de 2 de Abril de 1948), ficaram criadas as condições para que o Campo Sá da Bandeira fosse alvo de alteração radical. Assim sendo e baseado num projeto do arquiteto António Soares Fragoso, foi criada a Avenida Marquês Sá da Bandeira através de uma linha axial que parte do meio da fachada do Palácio da Justiça e atravessa todo o Campo Sá da Bandeira, com prolongamento para o Largo das Amoreiras (atual Largo Cândido dos Reis) e consequentemente ligando à Estrada Nacional nº 3 em direção a Lisboa. Entre 1957 e 1960, a Avenida Marquês Sá da Bandeira vê-se envolvida num projeto de ajardinamento da autoria do arquiteto paisagista Weber de Oliveira, que a tornou mais apelativa até porque do projeto constava um parque de lazer, um espelho de água, entre outros. Em 2010, este espaço é novamente intervencionado sendo a Avenida Marquês Sá da Bandeira substituída pelo atual Jardim da Liberdade que inclui uma ciclo via, um projeto do arquiteto César Ruivo.

A partir da segunda metade do século, assiste-se a uma explosão construtiva de novos edifícios com incremento acentuado em altura (mais pisos). Esta aceleração da construção esgotou, em vários pontos a sul da cidade, a sua capacidade construtiva e levou a que as pessoas procurassem outras zonas para ocupar, principalmente os vales que circundam a cidade (Vale de Estacas, Jardim de Baixo, S. Domingos). A filosofia de planeamento da cidade passava pelo conceito de cidade aberta, com vias largas e direitas.

O Plano de Urbanização do arquiteto João António de Aguiar sofreu duas revisões pelo próprio em 1957 e 1961, devido precisamente ao crescimento acelerado da cidade, o que na época representava uma grande preocupação até porque o planalto tinha esgotado a sua capacidade construtiva. Nessas revisões,

incluiu a ideia de uma nova praça de touros que acabou por ser inaugurada em 7 de Junho de 1964 (atual Praça Celestino Graça).

Outras ideias foram incluídas como a construção em direção a sul, onde tomaram lugar algumas urbanizações já previstas no Plano de 1948, principalmente a Avenida Afonso Henriques, Sacapeito e Eirinha e a ligação ao Colégio de Nossa Senhora dos Inocentes (atual Instituto Politécnico de Santarém) assim como à Escola Industrial e Comercial de Santarém (atualmente Escola Secundária Dr. Ginestal Machado). A revisão do plano de 1957 chega a propor o rasgamento do tecido histórico, o que não chega a acontecer.

Além desta preocupação com o edificado, também houve uma grande preocupação com a rede viária uma vez que havia a ideia de criar ruas largas não só na cidade alta como também na ligação cidade alta-baixa.

Também em direção ao norte apareceram urbanizações em Salmeirim, Jardim de Baixo, S. Pedro, Mergulhão e Portela das Padeiras, fruto da explosão construtiva entre 1960 e 1995. O crescimento fora do centro da cidade acentuou-se no período pós 25 de Abril de 1974, principalmente depois da construção do Hospital Distrital no vale de S. Domingos, pela transferência do Parque da Feira para o Centro Nacional de Exposições e Mercados Agrícolas, SA (CNEMA) localizado na Quinta das Cegonhas e pela evidente modernização da rede viária que liga Santarém ao exterior, com especial relevância nas ligações a norte por força do nó da principal autoestrada do país.

Com o processo de explosão construtiva que a cidade sofreu nos últimos anos do século, assiste-se ao desenvolvimento gradual do fenómeno de desertificação do centro antigo (a partir de finais dos anos 70) que conduziu a uma degradação do edificado e ao envelhecimento da população nessa zona. Efetivamente a capacidade atrativa que as novas urbanizações exerceram sobre a população foi enorme.

A Ribeira de Santarém, a partir da década de 40, entra também em declínio fruto do desaparecimento do comércio fluvial. A partir do final da década de 70, A Ribeira de Santarém sofre uma forte retração populacional.



Alfange ficou mais isolado da cidade quando foi encerrada a Empresa Industrial de Alfange e quando se deu a derrocada da Igreja de S. João Evangelista (década de 50). Apesar desse maior isolamento, através de um financiamento da Fundação Calouste Gulbenkian e com a colaboração da Direção Geral de Urbanização foi construída em Alfange, na década de 60, uma urbanização de rendas económicas, o “Bairro para Classes Modestas” que pela sua morfologia, formava uma área específica perfeitamente desenquadrada do restante bairro de pequenas dimensões.

No planalto, devido à sua crescente valorização e conseqüentemente à grande pressão urbanística exercida, começaram a proliferar prédios de vários andares, cuja estrutura era em betão armado.

A partir do final da década de 70, começa a haver na cidade uma maior preocupação com o seu património monumental, histórico, cultural e urbanístico. Esta preocupação já se tinha verificado anteriormente (sensivelmente a partir da década de 40) mas foi mais próximo do final do século que essa preocupação ganhou relevo. Em 1989, a Câmara Municipal decide criar o Gabinete de Planeamento Municipal (GPM) com o objetivo de colocar alguma ordem no caos urbanístico que se verificava e simultaneamente criou também a “Postura Municipal do Centro Histórico” que era um regulamento preliminar de intervenção urbanística no Centro Histórico e áreas envolventes. Em 1991, numa tentativa de amadurecer as ideias urbanísticas a definir para a cidade, através de estudos mais minuciosos, é criada, por um ano, uma equipa multidisciplinar a qual foi designada por Gabinete Técnico Local (GTL). Esta equipa deveria efetuar a gestão do Centro Histórico assim como o Plano de Salvaguarda e Valorização da Mouraria de Santarém. O trabalho do GTL foi prolongado por mais um ano para que procedesse à criação do Plano de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico. Este GTL viria a ser extinto e integrado na Câmara Municipal de Santarém com a designação Divisão dos Núcleos Históricos, com as mesmas funções.

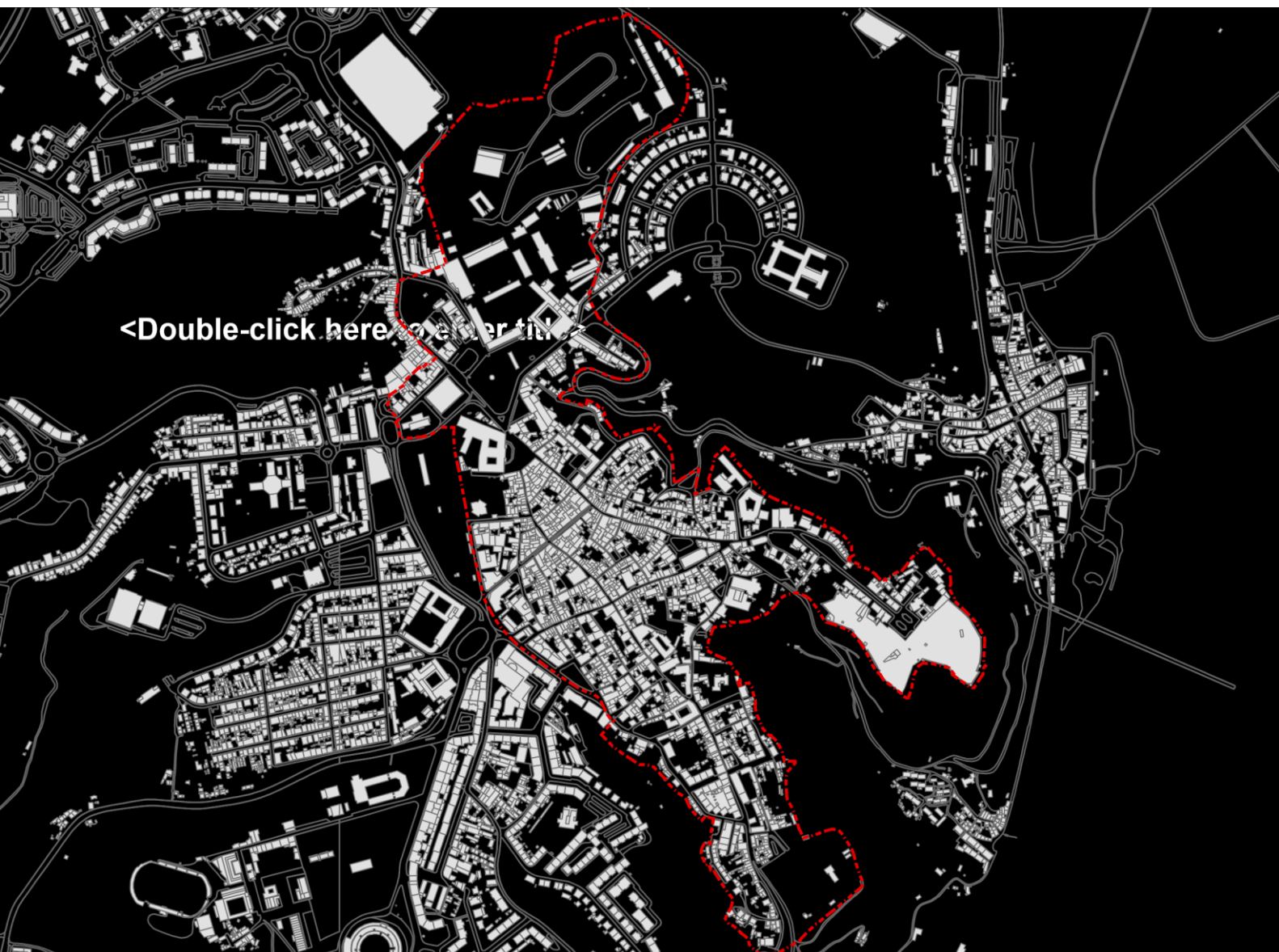
O estado preocupante dos imóveis e dos arruamentos do Centro Histórico determinou, de forma decisiva, que a autarquia iniciasse um processo de requalificação urbana das principais vias da cidade assim como de outros espaços urbanos.

Nos últimos anos, algumas dessas vias foram substancialmente melhoradas. Essa preocupação com o Centro Histórico tem vindo a crescer, assistindo-se hoje a uma grande vontade de reabilitar, requalificar, recuperar, reconstruir e revitalizar o centro histórico e que para a qual se pensa que esta proposta seja decisiva.

## Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)

A ARU abrange:

- Todas as vias importantes que atravessam o centro histórico quer transversal quer longitudinalmente e que permitem aceder facilmente a todo e qualquer lugar dessa área (por veículo motorizado ou a pé);
- A maior parte do edificado, com características de centro histórico. Os limites da ARU foram definidos com base em características que apontam para uma lógica de continuidade. Por exemplo, o edificado existente a sudoeste da ARU (em direção à praça de touros), possui características muito diferentes do edificado considerado na ARU: construções da 2ª metade do séc. XX e relativamente ordenadas vias mais largas). Fica assim contemplado nesta ARU, o edificado mais antigo e consequentemente o mais degradado pelas razões apontadas na análise SWOT.
- Foi definida uma Unidade de Intervenção que abrange a escola prática de cavalaria com o intuito de promover a sua regeneração urbana e desenvolver a sua integração no centro histórico.



## 2.3 | DENSIDADE POPULACIONAL

Tem-se assistido a um êxodo elevado das pessoas que vivem nos cascos velhos das cidades (habitualmente o “coração” das cidades europeias) para a periferia, na procura de maior conforto (casas de construção mais recente, estacionamento e outros). O que há umas décadas atrás tinha uma dinâmica enorme quer em termos sociais quer em termos de negócios, está hoje condenado ao abandono: o Centro Histórico. Esta ARU pretende atuar estrategicamente recuperando uma parte essencial dessa dinâmica perdida, que alavancará num prazo mais longo que o período de vigência desta ARU, o dinamismo desta zona crucial da cidade.

A densidade populacional encontra-se aqui apresentada ao nível da subsecção estatística.

Analisando o mapa da densidade populacional, identificam-se manchas mais escuras que se explicam pela existência de edifícios com maior número de pisos (figura 14). A mancha escura na zona centro norte da ARU tem a ver com o bairro da Mouraria onde ainda vivem pessoas de idade mais avançada e de escassos recursos e com a Rua Serpa Pinto onde os edifícios são na sua maioria de três pisos, habitados também por pessoas mais idosas. A mancha escura situada no braço que se estende para Este é composta por edifícios mais altos e de construção recente, situados junto ao Jardim das Portas do Sol.

Nota-se a existência de um corredor sul-noroeste que acompanha o limite Oeste da ARU onde a densidade populacional ainda tem alguma expressão mas a tendência da restante área, que se mostra necessário inverter, segue no sentido da desertificação.

## 2.4 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO E ESTRATÉGICO

### 2.4.1 | PNPOT - PROGRAMA NACIONAL DA POLITICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Lei n.º58/2007, de 4 de Setembro aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

### 2.4.2 | PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto.

O presente Programa Estratégico tem em consideração a Política Nacional e Regional de ordenamento do território nomeadamente na sua relação com os seguintes objetivos estratégicos:

- Eixo Estratégico 2 - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental. Neste eixo é definido o objetivo estratégico: “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.”

- Eixo Estratégico 3 - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana. São definidos os objetivos estratégicos:

- I. “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”;

- II. “Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.”

No âmbito das Normas Específicas de carácter sectorial:

- “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão” é estabelecida a diretriz de nível municipal:

- I. “Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.”

### **2.4.3 | LEZÍRIA 2020 – PROGRAMA TERRITORIAL INTEGRADO 2014-2020**

A operacionalização da estratégia de desenvolvimento territorial da Lezíria do Tejo para o horizonte 2020 está assente em oito iniciativas-âncora fundamentais. Estas iniciativas-âncora (IA) agregam o conjunto de ações estruturadas a partir dos contributos (projetos) enviados por agentes dos mais diversos quadrantes da região. Identificaram-se, assim, iniciativas que podem potencialmente responder aos desafios lançados pela Estratégia Europa 2020, mas também às prioridades de intervenção reais e pertinentes para a região da Lezíria do Tejo, suscetíveis de originarem intervenções de geometria diversa com impacto regional e nacional, que podem ou não possuir cabimentação no financiamento comunitário.

## Iniciativa-âncora 6

### Programa regional de regeneração, reabilitação e animação territorial sustentável

O Programa regional de regeneração, reabilitação e animação territorial sustentável assume um papel relevante em regiões que enfrentam os desafios de consolidação dos centros urbanos e dinamização dos territórios de baixa densidade.

O objetivo desta iniciativa-âncora é o de qualificação e coesão territorial, garantindo o desenvolvimento autónomo mas também dialogante dos territórios urbanos e de baixa densidade, a promoção de uma mobilidade sustentável, a estruturação das acessibilidades regionais, o desenvolvimento da atividade turística e a afirmação da marca Ribatejo.

#### **Ação 6.1. Programa de regeneração, reabilitação e animação urbana sustentável**

##### Descrição:

Esta iniciativa concede especial atenção ao desenvolvimento de iniciativas de melhoria do ambiente urbano, dando primazia às ARU delimitadas na região. Engloba as iniciativas e incentivos à regeneração e reabilitação urbana (público e privado); a preservação do património edificado; a requalificação das zonas ribeirinhas em espaço urbano; a requalificação socio-urbanística de áreas urbanas críticas e a criação de condições de arrendamento e habitação social; a realização de cadastros urbanos. A criação de um fundo de ativos para financiamento da regeneração urbana é também um projeto a considerar neste âmbito.

A sustentabilidade é fator relevante nas sociedades modernas, prevendo-se um conjunto de intervenções de promoção da eficiência energética em espaços, infraestruturas e edifícios públicos. Estão também aqui contempladas iniciativas imateriais de dinamização cultural e económica dos espaços urbanos.

#### **2.4.4 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO**

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

## 2.4.5 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL E REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM

O plano diretor municipal\*<sup>1</sup> classifica a ARU como “Áreas urbanas a preservar” reguladas pelo artigo 45.º e seguintes da Subsecção I - Áreas urbanas consolidadas, da Secção II - Espaços urbanos do Regulamento do PDM.

### **Nestas áreas as demolições integrais apenas são admitidas em casos excecionais, quando o edifício:**

- Apresentar um estado de ruína eminente;
- For considerado de manutenção inconveniente;

### **A construção de novos edifícios está sujeita a vários condicionalismos, entre os quais:**

- A manutenção de alinhamentos dos planos de fachadas;
- A contenção de cérceas e volumetrias de modo a não ultrapassar, de um modo geral, a média das alturas das fachadas da frente edificada em que se insere o imóvel;

### **Permite-se a alteração dos edifícios existentes:**

- Para os dotar de instalações sanitárias e cozinhas;
- Para aproveitamento de sótãos para fins habitacionais ou arrecadações, sem alteração de características essenciais.

A demolição de interiores é possível na condição de se respeitarem “(...) elementos estruturais ou decorativos de valor inquestionável ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se inserem”.

Ao nível das condicionantes, as encostas que envolvem e delimitam a área urbana histórica estão integradas na Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional, bem como as restantes servidões e restrições de utilidade pública que se encontram em vigor.

Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Santarém\*<sup>2</sup> prevê regras específicas para o centro histórico, densificando as normas do PDM.

Estas regras referem-se, quer à organização dos processos de licenciamento de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação ou demolição, quer aos critérios de intervenção a seguir, nomeadamente sobre o tipo de obras admissíveis, os materiais a empregar e a preservação de vestígios arqueológicos.

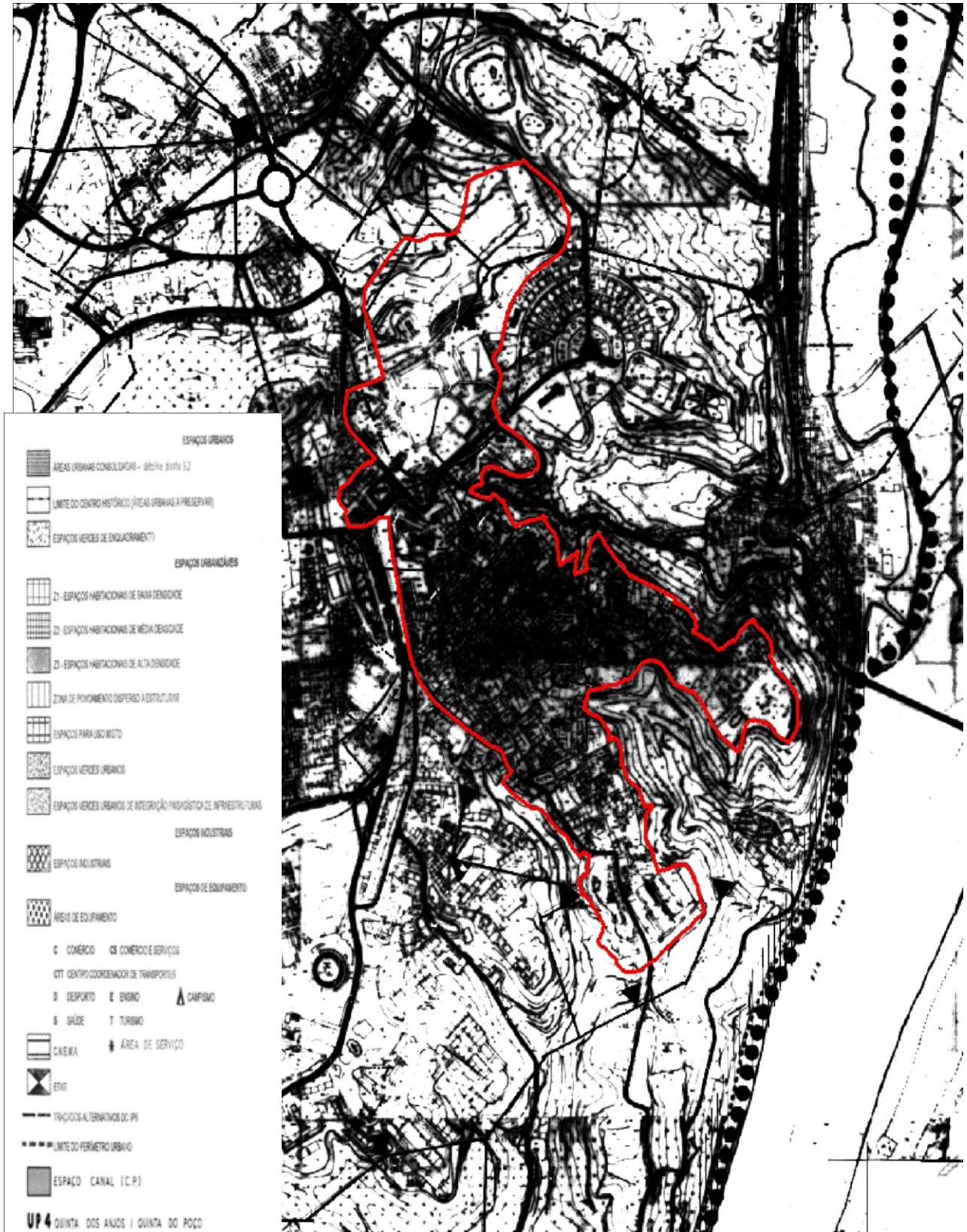
\*1 Diário da República, 2ª série - N.º120 - 25 de Junho de 2013

Declaração n.º144/2013 - Primeira correção material à alteração ao Plano Diretor Municipal de Santarém - Delimitação de Aglomerados Rurais

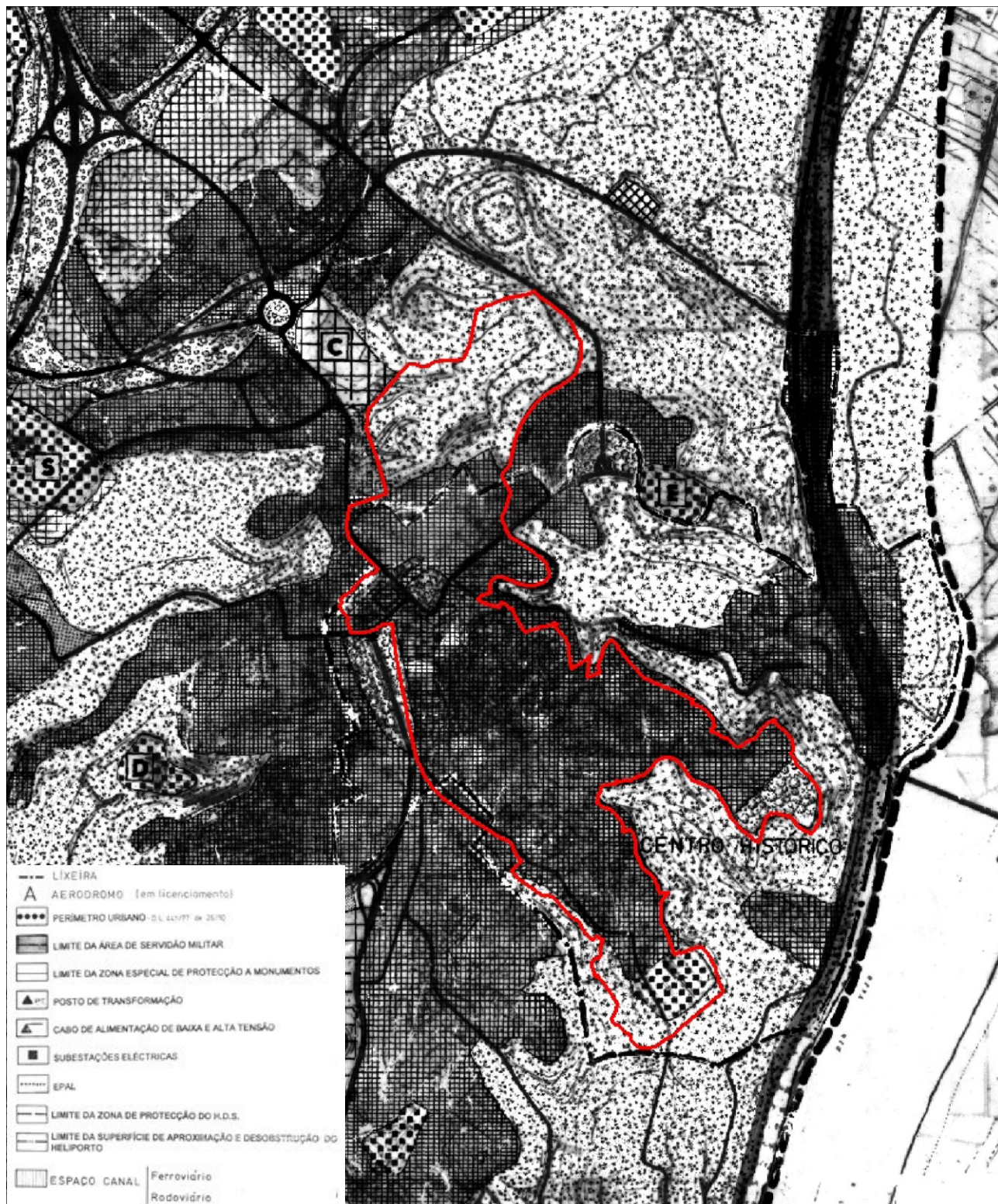
\*2 Diário da República, 2ª série - N.º211 - 31 de outubro de 2013

Regulamento n.º420/2013 - Primeira alteração ao Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Santarém

## EXTRATO DA PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM DE SANTARÉM



## EXTRATO DA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PDM DE SANTARÉM



## 2.4.6 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º 932/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º 932/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação da ARU e respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

O Decreto-Lei nº 53/2014 de 08 de abril estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

## 3 | METODOLOGIA DE TRABALHO

Na perspetiva de se ter uma imagem mais real sobre o edificado da Área de Reabilitação Urbana aqui proposta, foi efetuado um levantamento exterior não exaustivo, da seguinte forma:

- O edificado da Área de Reabilitação Urbana foi dividido pela rede viária existente, obtendo-se assim unidades a que se convencionou chamar de quarteirões (ver anexo), com a finalidade de facilitar o trabalho de recolha de dados. Foram utilizados os levantamentos cartográficos da rede viária e do edificado da Câmara Municipal de Santarém, existentes na base de dados Ribatejo Digital, com correção de várias situações, adaptadas à análise pretendida.
- Foi criada uma ficha de suporte para registo dos dados (ver anexo).
- Foi efetuado o registo fotográfico de cada edifício.

Este levantamento visou essencialmente conhecer melhor algumas características da envolvente exterior do edificado da ARU, permitindo ter um conhecimento mais esclarecedor das necessidades de apoio e das eventuais intervenções a realizar.

No levantamento foram analisados pelo seu exterior todos os edifícios da ARU, ou seja, 1008 edifícios, por quatro técnicos da então empresa municipal VIVER SANTARÉM. Os dados recolhidos pelas fichas foram registados numa base de dados, tratados e ligados à cartografia do edificado, através do software ArcGis, (marca registada da ESRI), no sentido de ser possível obter informação visual, sob a forma de mapas, dos edifícios da ARU consoante a ou as características observadas.

Salienta-se que todos os mapas apresentados se encontram no anexo, com a devida escala, orientação e legenda.

Os dados da população utilizados para o cálculo da densidade populacional foram disponibilizados pelo INE no seu sítio na Internet e correspondem já ao último Censos da População e Habitação realizado em 2011.

## 4 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

### 4.1 | NÚMERO DE PISOS

Para analisar a volumetria geral da ARU elaborou-se o estudo do número de pisos. Foram recolhidos o número de pisos, acima do solo, de cada edifício. Este levantamento não incluiu os monumentos históricos pelo facto de não nos ter sido possível encontrar um conceito suficientemente consistente que permitisse definir pisos para esses edifícios.

Na análise efetuada sobre os dados recolhidos, verifica-se que o número médio de pisos dos edifícios é de 2,2 pisos. Para confirmar este valor verifica-se que 42,8% dos edifícios possuem 2 pisos acima do solo, 31,2% dos edifícios possuem 3 pisos e 19,7% possuem 1 único piso. Ou seja, 93,7% dos edifícios da ARU possuem no máximo 3 pisos. Com 4 pisos temos 5,5% dos edifícios e somente 0,8% possuem 5 ou 6 pisos. É portanto legítimo concluir que a cêrcea dos edifícios desta ARU é predominantemente baixa, à semelhança da generalidade dos centros históricos das cidades portuguesas.

Pela observação do mapa, consegue-se identificar de forma dispersa, algumas manchas mais escuras que são coincidentes com edifícios mais altos e de construção mais recente.

Confrontando precisamente estas manchas com o mapa de Tipos de Construção, pode-se aferir facilmente que estas coincidem com manchas de tipologia de construção em betão e alvenaria de tijolo, a confirmar a sua construção mais recente.

Verifica-se também que os edifícios mais altos se situam, de uma forma geral, junto ao limite da ARU, afastados da zona central, mais antiga, refletindo uma diferenciação do espaço e marcando claramente a direção de crescimento da cidade.

## 4.2 | TIPO DE CONSTRUÇÃO

No levantamento, foram considerados três tipos de construção pré-definidos e um tipo adicional em que fosse possível registar qualquer outro tipo de construção fora dos pré-definidos, como por exemplo Estrutura Metálica. Os tipos de construção considerados, como sendo os mais frequentes são: Alvenaria de Pedra e Madeira, Betão e Alvenaria de Tijolo e Mista, agrupando os dois tipos anteriores.

Através da análise dos dados recolhidos podemos aferir que 39,5% (396) dos edifícios da ARU são construídos no tipo Alvenaria de Pedra e Madeira, 28,6% (287) são construídos no tipo Betão e Alvenaria de Tijolo, 31,5% (316) são construídos no tipo Misto e apenas 0,3% (correspondente a 3 edifícios) são em estruturas diferentes das apresentadas anteriormente. No presente caso, são todos de estrutura metálica.

Interpretando o mapa, pode-se constatar que na zona central da ARU existe uma mancha mais escura constituída por edifícios do tipo alvenaria de pedra e madeira, conferindo-lhe assim uma característica mais antiga pelo emprego destes materiais. A grande mancha escura na extremidade do braço que se estende para este (portas do sol) corresponde à igreja e casa da alcáçova, um dos edifícios mais antigos de santarém.

Verifica-se também a predominância de edifícios construídos no tipo betão e alvenaria de tijolo junto ao limite oeste e sudoeste. Esta situação tem a ver com o facto de ser uma das direções de crescimento que a cidade sofreu. Este limite coincide com a avenida António dos Santos. Do outro lado desta avenida, (já fora da ARU), grande parte dos edifícios são de construção recente, ou seja, procedeu-se à demolição de alguns grandes armazéns antigos aí existentes (ex. serração do Louro e Gascidla) para dar lugar a construções contemporâneas (zona de edifícios de média/elevada densidade para a cidade de santarém).

A maior parte dos edifícios incluídos na ARU (71%) têm pedra e madeira nas suas estruturas, facto indicador de ser uma zona mais antiga da cidade.

### 4.3 | USOS

Relativamente à utilização dos edifícios da ARU, foram definidos alguns tipos de usos possíveis e recolhidos dados sobre as atividades exercidas em cada edifício. Os dados foram recolhidos ao nível do edifício e não da unidade. Portanto, considerou-se se o edifício tinha ou não determinado uso e não tanto a predominância desses usos.

Para a categoria Mistos, foram considerados os edifícios que acolhem vários tipos de usos como por exemplo: habitação e comércio ou restauração e serviços.

Verifica-se que 47,8% dos edifícios (446), ou seja, quase metade dos edifícios levantados destina-se somente a uso habitacional e estendem-se predominantemente pelo braço Sul (bairro do Pereiro) em direção ao Cemitério dos Capuchos e também pelo braço Este, em direção às Portas do Sol. Os edifícios com usos Mistos são cerca de 32,2% (300), a segunda maior fatia, predominando na zona central e norte da ARU. Pela análise dos dados recolhidos verificamos que esta zona é essencialmente Habitação e Comércio. Depois temos 7,2% de edifícios que são destinados exclusivamente a Serviços (salienta-se que esta categoria comporta também os armazéns), 6% destinados exclusivamente a Comércio, 4,6% a Equipamentos, 1,7% a Restauração, depois já sem grande expressão temos 4 edifícios ligados à Hotelaria e somente 1 edifício ligado à Indústria, o que significa que a atividade industrial saiu do casco velho da cidade.

Salienta-se que encostado ao limite Oeste da ARU, mesmo junto à pequena mancha de Equipamentos, mas na parte exterior do limite, se encontra um centro comercial recente, bastante apelativo e portanto com uma dinâmica difícil de contrariar.

### 4.4 | DINÂMICA COMERCIAL

A definição atribuída à variável dinâmica comercial relaciona-se com a disponibilidade de espaços que atualmente, tendo ou não qualquer atividade, estão disponíveis para venda, arrendamento ou trespasse. Essa atividade pode estar relacionada com habitação, comércio ou outra.

Entenda-se a importância desta variável uma vez que pode contribuir de forma decisiva para a dinâmica que eventualmente a ARU possa ter, quer tenha a ver com habitação (preferencialmente pois a habitação gera o aparecimento de negócios), quer tenha a ver com negócios (pois a existência de comércio e serviços também representam um estímulo à habitação).

Analisando os dados recolhidos relativamente à variável dinâmica comercial, obteve-se 11,1% de edifícios (corresponde a 111 edifícios) que apresentam uma ou mais unidades disponíveis e que podem ser compradas, arrendadas ou trespassadas.

De entre os 111 edifícios considerados, constata-se que 48,6% desses edifícios possuem unidades exclusivamente para venda, 46% dos edifícios possuem unidades somente para arrendamento, 4,5% possuem unidades que podem ser compradas ou arrendadas e somente um edifício possui uma unidade para trespasse.

Estes números indicam que o mercado imobiliário em santarém parece ser pouco flexível, já que cerca de 94,6% dos edifícios são mutuamente exclusivos, para venda ou arrendamento.

Verifica-se, pela análise ao mapa que os edifícios com estas características proliferam na parte central da ARU. A explicação para a existência desta realidade prende-se com o facto das pessoas/negócios terem abandonado o casco velho da cidade, deslocando-se para zonas mais novas da cidade.

#### 4.5 | EDIFÍCIOS NOTÁVEIS E CLASSIFICADOS

A cidade de Santarém, conhecida como “Capital do Gótico”, encerra uma vasta e diferenciada quantidade de monumentos antigos, onde proliferam os estilos arquitetónicos. Para além dos monumentos muito antigos e de elevado valor arquitetónico e estético, santarém possui também um vasto conjunto de edifícios mais recentes que pelas características da sua arquitetura, refletem a beleza intrínseca de épocas e ideias de arquitetos e dirigentes políticos. A estes edifícios convencionou-se chamar, no âmbito deste estudo, de Notáveis.

Para que a recolha de dados sobre edifícios notáveis dentro da ARU cumprisse os objetivos pretendidos, entendeu-se definir alguns critérios de análise. Por exemplo, a configuração dos vãos dos edifícios, entre outros, contribui para a caracterização do edifício como Notável.

Assim, depois de analisar os dados recolhidos verificou-se que Santarém, dentro dos limites desta ARU e no âmbito deste estudo, possui 11,9% de edifícios (120) a que se atribuiu a categoria de Notável.

Analisando o mapa respetivo, verifica-se que os edifícios notáveis se distribuem por toda a ARU, com predominância na zona central e norte. Pode-se constatar também alguma continuidade destes edifícios em duas vias que rasgam a parte central da ARU, no sentido oeste-nordeste e oeste-este. A primeira (mais

a norte) é a Rua Dr. Teixeira Guedes onde se situam os edifícios dos Correios, da Caixa Geral de Depósitos, do antigo Banco Nacional Ultramarino entre outros. A segunda é a Rua João Afonso, onde se situam o Palácio João Afonso (hoje o Conservatório de Música de Santarém), o Teatro Sá da Bandeira entre outros. São edifícios emblemáticos da cidade e que refletem determinadas épocas e ideias sobre a forma como os edifícios deviam ser construídos e como as cidades deviam crescer.

A mancha existente na parte noroeste da ARU é onde se encontram a Sé de Santarém (a maior mancha), o mercado municipal, o Palácio da Justiça e dois edifícios de características arquitetónicas marcantes.

Existe também uma mancha mais acentuada na zona central da ARU (constituída por edifícios de maior expressão com características burguesas ou apalaçadas), no início do braço que se estende para Este. É precisamente onde se situam os edifícios do Convento do Carmo, do Museu Distrital, do antigo Banco de Portugal, a Torre das Cabaças entre outros.

Entre estes edifícios notáveis estão alguns com características diferentes e que são monumentos classificados, como se pode constatar na figura 19.

No total, os edifícios classificados constituem 1,9% (19) de todos os 1008 edifícios da ARU. Estes edifícios estão classificados em três categorias distintas, como se pode verificar no mapa da figura 19.

Assim, a classificação dos edifícios notáveis na ARU são:

- 8 Monumentos classificados a nível nacional;
- 6 Imóveis de Interesse Público;
- 5 Imóveis de Interesse Municipal;

Santarém tem presentemente a decorrer vários processos de classificação de algum do seu património histórico.

#### **4.6 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO**

Os níveis definidos no desenvolvimento do processo de estudo do estado de conservação do edificado foram:

Bom – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Médio - Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução.

Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Mau - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Ruína - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Obra – Edifícios que na altura do levantamento se encontram em fase de Obra.

Os dados para esta variável foram obtidos com base na observação exterior de quatro características que se considerou serem fundamentais: estrutura, cobertura, fachada e vãos. Cada uma destas características foi avaliada em três níveis: Bom, Médio e Mau (ver ficha de análise anexo).

Os critérios para análise dos quatro elementos fundamentais (estrutura, cobertura, fachada e vãos) foram baseados do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU - Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro).

Pela análise dos dados recolhidos pode-se verificar que uma grande parte dos edifícios (48,9% - 493) está dentro do nível Bom, 35,1% (354) dos edifícios situam-se no nível Médio, 11,8% (119) dos edifícios estão em Mau estado, 0,9% (9) Em Obra e 3,3% (33) Em Ruína. Ou seja, temos 46,9% dos edifícios que presentemente ou necessitam de intervenção de reabilitação ligeira (pintura, reparação do reboco, reparação dos vãos) ou necessitam de uma intervenção de reabilitação profunda (estrutura, cobertura).

Analisando a planta de estado de conservação (anexo x), verificamos que os edifícios mais degradados não se encontram concentrados numa única zona da cidade mas sim dispersos, distribuídos na sua maioria pela zona central da ARU.

Existe uma percentagem que se considera elevada, de edifícios que carecem de intervenção ao nível da reabilitação, seja ligeira ou profunda. Como tal, deve existir constantemente a preocupação de não permitir que essa percentagem aumente, ou seja, que os edifícios não cheguem a um estado mais avançado de degradação. O objetivo do presente programa estratégico será o de disponibilizar mecanismos de apoio e incentivos, tanto quanto possível, no sentido de que possa ser melhorado tanto o estado de conservação dos edifícios que carecem de intervenção ligeira como o estado de conservação dos edifícios que carecem de intervenção profunda.

Relativamente às restantes duas situações, verifica-se que existem uma percentagem reduzida de edifícios em obra, cerca de 9 edifícios. Quanto aos edifícios em ruína (33), os mesmos encontram-se dispersos por toda a área e consistem no tema de maior preocupação para o município.

#### 4.7 | EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

A recolha de dados sobre os edifícios devolutos é bastante pertinente uma vez que permite identificar os edifícios que à data possam representar perigo de salubridade para a saúde pública e ao mesmo tempo aferir que edifícios/unidades poderão estar disponíveis para recuperar e colocar no mercado, quer seja como habitação, negócios ou outra atividade.

Este indicador permite às autoridades competentes concentrar esforços no sentido de acionar os mecanismos previstos na lei, de modo a que os proprietários procedam à reabilitação dos seus imóveis, se for esse o caso e a disponibilizar no mercado esses imóveis para arrendamento ou venda. Um dos mecanismos a exercer poderá ser a majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Neste caso, os proprietários também terão vantagens se arrendarem os seus imóveis.

Analisando os dados recolhidos constata-se que no universo dos edifícios da ARU existem 18,6% de edifícios (188), total ou parcialmente devolutos. Destes 188 edifícios, 35,1% (66) estão totalmente devolutos, o que significa que 64,9% (122) estão parcialmente devolutos.

Os edifícios parcialmente devolutos concentram-se na parte central da ARU (devido às características comerciais das unidades no seu R/C) enquanto os edifícios totalmente devolutos se encontram mais dispersos e mais afastados da zona central.

Embora existam alguns edifícios com ambas as situações, a coincidência entre as manchas da planta de edifícios devolutos e a mancha da dinâmica comercial não é elevada porque a maior parte dos edifícios parcial ou totalmente devolutos não se encontram disponíveis para venda, arrendamento ou trespasse.

Urge portanto tomar medidas quanto a esta situação, quer a nível regulamentar, quer a nível fiscal.

## 5 | ANÁLISE SWOT

Na perspetiva de se conhecer melhor a ARU não só a nível do edificado mas também a outros níveis como o social ou espaço público, procedeu-se à recolha de informação junto de várias publicações como o Diagnóstico Social do Concelho de Santarém, publicado pelo Município de Santarém em 2009 ou a Candidatura de Santarém a Património Mundial, de 1996.

Aplicou-se então uma análise SWOT (Strengths - forças, Weaknesses - fraquezas, Opportunities - oportunidades e Threats – ameaças) que pareceu adequada à situação e que permite identificar quais as competências que as organizações possuem (fatores internos) assim como as suas capacidades (fatores externos) para se poderem tornar competitivas, junto dos mercados.

No presente caso, o interesse da aplicação deste tipo de análise, incide sobre o facto da ARU, ser um produto que se pretende competitivo, ou seja, que deve exercer forte atração, ser bastante apelativo, funcional, dinâmico, sustentável, principalmente a nível económico, social e cultural.

É necessário que a ARU, recupere a dinâmica que teve noutros tempos, tendo em vista a sua sustentabilidade. Nesta perspetiva, apresenta-se a respetiva análise, a qual se considera fundamental conhecer, identificando o que existe e o que pode ser melhorado, na prossecução dos objetivos propostos.

<b>Pontos Fortes</b>	<b>Pontos Fracos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de lugares de estacionamento.</li> <li>• Património.</li> <li>• Cobertura de redes (energia, telecomunicações, águas, saneamento,...).</li> <li>• Comércio de bairro (mais personalizado).</li> <li>• Topografia.</li> <li>• Mobilidade intermodal.</li> <li>• Equipamentos e serviços.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifício degradado.</li> <li>• Pouca dinâmica do mercado de arrendamento.</li> <li>• Escassez de recursos económicos por parte dos proprietários.</li> <li>• Desertificação do centro histórico em detrimento de zonas novas.</li> <li>• Falta de manutenção de logradouros e cisternas.</li> <li>• População envelhecida.</li> <li>• Nível de escolaridade reduzido.</li> <li>• Falta de adequação de muitos dos edifícios aos atuais parâmetros de conforto.</li> <li>• Grande percentagem de fogos devolutos.</li> <li>• Pouca dinâmica comercial, turística e cultural.</li> <li>• Falta de manutenção/inadequação das redes existentes (esgotos, água, elétrica, gás, iluminação pública).</li> <li>• Segurança.</li> <li>• Falta de percursos acessíveis a pessoas de mobilidade condicionada.</li> <li>• Largura das vias e aparcamento.</li> <li>• Pragas.</li> <li>• Instabilidade das barreiras.</li> <li>• Dificuldade de licenciamento e obra.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifícios disponíveis para o mercado imobiliário.</li> <li>• Reestruturação da oferta turística/cultural.</li> <li>• Espaços para pequeno comércio (mercearias, cabeleireiros,...).</li> <li>• Acessibilidades/mobilidade.</li> <li>• Melhorar infraestruturas (energia, telecomunicações).</li> <li>• Segurança.</li> <li>• Criação de amenidades.</li> <li>• Otimização da gestão do estacionamento.</li> <li>• Melhorar o sistema viário.</li> <li>• Orientação legislativa e quadros de apoio à reabilitação.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desequilíbrios de usos (terciarização).</li> <li>• Proximidade de grandes superfícies comerciais.</li> <li>• Novas urbanizações na periferia.</li> <li>• Risco de incêndio.</li> <li>• Risco sísmico.</li> <li>• Contexto económico.</li> <li>• Reduzida especialização técnica dos agentes intervenientes na reabilitação.</li> </ul>

# PARTE II

## 6 | PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

### 6.1 | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - OBJETIVOS E AÇÕES ESTRUTURANTES A NÍVEL INTERMUNICIPAL

(alínea a), c) e d) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

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

O município definiu uma Unidade de Intervenção (UI) (ver anexo - planta da Unidade de Intervenção), a desenvolver nos termos previstos do presente Programa estratégico que incorpora a Escola Prática de Cavalaria e tem como principal objetivo assegurar o desenvolvimento harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita a utilização regional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

As opções estratégicas de reabilitação urbana resultam da VISÃO que o Município possui para a REABILITAÇÃO URBANA.

O Município de Santarém pretende revitalizar as áreas de reabilitação urbana, integrando as dimensões física, funcional, social, cultural e económica, mobilizando as pessoas, os parceiros e os recursos para uma ação integrada e sustentável que valorize o património edificado, a identidade local e o desenvolvimento social e económico.

As opções estratégicas **Intermunicipais** da área de reabilitação de Urbana são:

### **1. DINAMIZAÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO – BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO**

Com o objetivo de fixar população na área de reabilitação urbana do planalto de santarém através do aumento da oferta de fogos para arrendamento.

### **2. POTENCIAR O TURISMO RELIGIOSO E DE LAZER**

Desenvolver e gerir de forma eficaz a rota de turismo religioso (Lisboa/Fátima/São Tiago de Compostela). Promover o turismo de lazer associado ao potencial da arquitetura religiosa no centro histórico de Santarém e associar os percursos num contexto rural, de proximidade à lezíria e ao rio Tejo. Esta situação permite explorar o setor das visitas (com um dia ou dois de permanência), desde que sejam criadas atividades que permitam tirar partido dos valores naturais e se promovam a autenticidade cultural da cidade.

Considerando as Opções Estratégicas definidas anteriormente a nível intermunicipal, definem-se agora os objetivos e ações a desenvolver para concretizar as opções definidas.

#### **1 – BOLSA DE ARRENDAMENTO**

Implementar uma Bolsa de Arrendamento de acordo com modelo a definir na operacionalização da ARU.

##### **Objetivos:**

- 1.1.** Dinamização do mercado imobiliário
- 1.2.** Aumento da oferta de fogos/ unidades para arrendamento
- 1.3.** Colocação no mercado de unidades devolutas / desocupadas
- 1.4.** Atração de investidores
- 1.5.** Atração de população residente

##### **Ações:**

- > Identificar os imóveis que reúnem condições para a serem colocados imediatamente no mercado de arrendamento (desocupados e em bom estado de conservação) e criação de uma Base de Dados com estes imóveis;
- > Criação no site da CIMLT de um separador relativo à Bolsa de Arrendamento Urbano
- > Convidar os respetivos proprietários a integrar a Bolsa de Arrendamento Urbano
- > Diálogo com proprietários de imóveis em mau/ péssimo estado de conservação e ruína, com vista à apresentação de incentivos fiscais e outros apoios à reabilitação urbana;
- > Apresentar aos proprietários de imóveis devolutos/ desocupados e em mau/ péssimo estado de conservação a ficha relativa ao seu imóvel, as obras necessárias e o valor das mesmas considerando os preços médios devidos no PERU;

- > Convidar empresas a promover junto dos trabalhadores a fixação de residência permanente ou de arrendamento;
- > Fazer uma campanha de informação com as medidas de apoio existentes, os benefícios fiscais e as vantagens da Bolsa de Arrendamento.

## 2 – POTENCIAR O TURISMO RELIGIOSO E DE LAZER

Criação de uma rede intermunicipal de turismo religioso e de lazer de acordo com modelo a definir na operacionalização da ARU.

### Objetivos:

- 2.1. Divulgação do centro histórico de Santarém como ponto estratégico de visita pelas suas características religiosas e beleza natural e arquitetónica;
- 2.2. Dinamização da atividade cultural no núcleo histórico com o objetivo de oferecer resposta aos visitantes.

### Ações:

- > Operacionalização de caráter intermunicipal, com a implementação de um portal de apoio ao peregrino sobre os caminhos possíveis de Lisboa/Fátima/San Tiago, rota pedonal, de bicicleta, de carro, de autocarro, alojamento, atividades, restauração, monumentos, entre outros;
- > Potencialização, de alojamento local destinado a este fim.

## 6.2 | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - OBJETIVOS E AÇÕES ESTRUTURANTES A NÍVEL MUNICIPAL

(alínea a), c) e d) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

As opções estratégicas de reabilitação urbana do município de santarém para a ARU do planalto foram estabelecidas no plano de ação do centro histórico de Santarém (PACH) que define:

### OBJETIVOS GERAIS

1. Alicerçar a matriz identitária da cidade, nomeadamente a sua singularidade, autenticidade e excecionalidade;
2. Incentivar, conservar, reabilitar e reutilizar o parque edificado degradado, aumentando a qualidade urbana e ambiental, através de um programa de incentivos/ benefícios;
3. Reforçar a imagem patrimonial (histórica, arquitetónica e paisagística) urbana, entendida como âncora da memória e do espírito do lugar;

4. Aumentar a coesão social, rejuvenescer o CHS, atrair novas famílias e fomentar as sociabilidades;
5. Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público.
6. Promover a fixação de empresas e serviços (económicos e sociais) no Centro Histórico e a criação de postos de trabalho;
7. Assegurar as condições de segurança física (consolidação das encostas) e pública;
8. Apoiar e dinamizar o turismo cultural e religioso;
9. Melhorar a acessibilidade e mobilidade urbana, promovendo o uso de meios de transporte inteligentes;
10. Consolidar uma programação cultural para o CHS, qualificada, diversificada, participativa e inclusiva.

## **ESTRATÉGIA**

A Estratégia consiste em regenerar o CHS através de um conjunto articulado de medidas capazes de resolver os principais problemas e potenciar as suas mais-valias e aptidões, revertendo o quadro atual de definhamento do casco urbano antigo. Por outras palavras pretende-se devolver-lhe a centralidade, elegendo-o como destino cultural, religioso, comercial, empresarial, profissional e habitacional por excelência.

Considera-se assim, como finalidade, a promoção concertada do aumento da atratividade, caracterizada em três eixos de intervenção, que se encontram interligados:

- 1 - Consolidação Urbana;**
- 2 - Desenvolvimento Sustentável e Empreendedorismo;**
- 3 - Cultura, Património e Turismo.**

## **EIXOS / SUB-EIXOS ESTRATÉGICOS**

De acordo com os objetivos gerais anteriormente definidos, foram traçados os seguintes eixos estratégicos, que por sua vez, se subdividem em sub-eixos, com base nos quais serão definidos os objetivos específicos.

### **EIXO 1 - CONSOLIDAÇÃO URBANA**

- 1.1. Reabilitação do edificado
- 1.2. Regeneração do espaço público
- 1.3. Estabilização e salvaguarda das encostas de Santarém
- 1.4. Valorização dos elementos identitários

## **EIXO 2 - DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E EMPREENDEDORISMO**

- 2.1. Economia criativa
- 2.2. Cidadania Ativa
- 2.3. Coesão e inclusão social

## **EIXO 3 - CULTURA, PATRIMÓNIO E TURISMO**

- 3.1. Criação e programação cultural
- 3.2. Património Cultural
- 3.3. Turismo

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

### **EIXO 1 - CONSOLIDAÇÃO URBANA**

#### **1.1. Reabilitação do edificado**

- a. Agilizar os procedimentos nas obras de conservação e construção, a objetividade nos critérios e a melhoria na imagem identitária deste CHS;
- b. Promover a procura de habitação no centro através da criação e avaliação da aplicação dos incentivos fiscais e eventual redução de taxas no licenciamento de obras e nas tarifas das infraestruturas;
- c. Reutilizar o edificado considerado prioritário na estratégia da dinamização, revertendo a tendência de abandono do centro e captando novamente serviços e equipamentos;
- d. Avaliar os edifícios devolutos e ocupados abusivamente, no sentido do seu emparedamento prioritário, anulando pontos de instabilidade social e fomentando ações para a sua reutilização;
- e. Concertar parcerias com entidades detentoras de imóveis no CHS, disponibilizando incentivos com vista à conservação e reabilitação do edificado;
- f. Avaliar a possibilidade de reabilitação de edifícios municipais através do programa dos Fundos Comunitários.

#### **1.2. Regeneração do espaço público**

- a. Revitalizar o espaço público de uma forma articulada e priorizada, através da conservação, beneficiação e requalificação dos principais espaços urbanos, equipamentos e infraestruturas;
- b. Promover a melhoria da segurança pública, da iluminação, das acessibilidades, e da mobilidade pedonal e da estrutura verde, por forma a oferecer melhores condições de conforto e qualidade de vida;

- c. Encontrar e potenciar o espírito do lugar, a autenticidade e personalidade dos vários locais para que as intervenções contribuam para valorizar a memória e vivências deste centro;
- d. Identificar e avaliar quais os principais eixos físicos e prioridades de projetos fundamentais para a regeneração no sentido de potenciar a procura/atratividade, e que poderão ter apoio no atual programa dos Fundos Comunitários;
- e. Identificar, concertar e criar protocolos com os parceiros considerados estratégicos na gestão, conservação e requalificação deste centro histórico;
- f. Criar uma rede de percursos pedestres, apoiada nos pontos de maior atratividade de interesse cultural, arquitetónico ou paisagístico, ligando os principais valores/elementos de vivência, promovendo ligações formais e funcionais entre planalto, núcleos ribeirinhos e rio Tejo;
- g. Incentivar e promover o voluntariado na conservação e manutenção de espaços públicos de quarteirão, por protocolos a estabelecer com moradores e responsáveis de equipamentos presentes no mesmo, envolvendo-os enquanto vigilantes e tutores desses mesmos espaços;
- h. Promover ações conjuntas e/ou articuladas entre a população em geral, escolar, associações e movimentos e os serviços da autarquia para a manutenção dos espaços verdes.

### **1.3. Estabilização e Salvaguarda das Encostas de Santarém**

- a. Implementar o Projeto Global de Estabilização das Encostas de Santarém (PGEES);
- b. Desenvolver as medidas de conservação;
- c. Assegurar a monitorização e observação.

### **1.4. Valorização dos elementos identitários**

- a. Promover o conceito de 'paisagem cultural', desenvolvendo estratégias de potenciação e valorização dos elementos identitários no sentido de aumentar a sua atratividade;
- b. Implementar mecanismos de salvaguarda e refuncionalização dos bens que integram o património paisagístico e o património cultural móvel e imaterial, em particular os que materializam o espírito do lugar;
- c. Incrementar e possibilitar a interpretação e identificação da excepcionalidade dos espaços, vivências e ritos consolidados do lugar que contribuem para a história e memória da evolução deste lugar;
- d. Promover a autenticidade e qualidade do tecido urbano.

## **EIXO 2 - DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E EMPREENDEDORISMO**

### **2.1. Economia criativa**

- a. Promover a sustentabilidade das empresas e a criação de comércio e/ou micro empresas associadas a produtos identitários da cultura local, com autenticidade das raízes do Ribatejo aliada à inovação e criatividade;
- b. Dinamizar projetos e parcerias com os estabelecimentos de ensino, com o objetivo de explorar as suas capacidades de inovação e investigação, privilegiando a cidade como espaço de aprendizagem e retorno.

### **2.2. Cidadania Ativa**

- a. Envolver a população do centro na próxima fase do plano;
- b. Promover a participação coletiva e acolher as principais preocupações dos habitantes atuais e dos responsáveis dos equipamentos existentes;
- c. Implementar ações que estimulem a participação comunitária.

### **2.3. Coesão e inclusão social**

- a. Conceber medidas que promovam a coesão e inclusão social e as relações intergeracionais;
- b. Promover o rejuvenescimento do CHS, atraindo novas famílias e frequentadores e fomentando a valorização dos equipamentos e serviços;
- c. Implementar medidas potenciadoras das sociabilidades.

## **EIXO 3 - CULTURA, PATRIMÓNIO E TURISMO**

### **3.1. Criação e programação cultural**

- a. Implementar e desenvolver conceitos e práticas de gestão cultural participada;
- b. Criar uma rede de entidades públicas, privadas e associativas que contribuam para a afirmação e sustentabilidade do CHS como cidade de cultura;
- c. Fomentar a complementaridade e interação entre as estruturas de criação e produção culturais, os agentes económicos, o turismo e as dinâmicas educadoras para a cidadania, para a participação e para a sustentabilidade.

### **3.2. Património Cultural**

- a. Assumir o património cultural como alavanca estratégica para a regeneração do CHS nas suas valências de estudo, conservação, restauro, reabilitação, valorização, promoção e gestão;
- b. Promover a atualização do registo patrimonial de classificação e do registo patrimonial de inventário dos bens culturais objeto de proteção legal;

- c. Potenciar a singularidade, autenticidade e excecionalidade do lugar, promovendo iniciativas que
- d. permitam o seu conhecimento;
- e. Implementar o tratamento, inventário e estudo de estações e espólio arqueológico.

### 3.3. Turismo

- a. Associar a atividade turística ao papel potenciador da regeneração urbana,
- b. Promover em articulação com os agentes económicos e operadores turísticos um programa de uso público, otimizando os recursos, a criação de mecanismos de gestão turística, a cooperação em rede e a promoção do desenvolvimento sustentável;
- c. Estimular a criação de novas e singulares experiências associadas à marca identitária do lugar e que potenciem o aumento da estadia média;
- d. Reforçar a atratividade turística no mercado nacional e internacional, tornando a marca de Santarém num sinónimo de turismo de qualidade e excelência;

## 6.3 | PRAZO DE EXECUÇÃO

(alínea b) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

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

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

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

## MONITORIZAÇÃO E REPORTE

A monitorização e o acompanhamento do desenvolvimento do plano no campo da sua concretização é um elemento essencial para:

- > O controlo da sua execução;
- > A correção de possíveis desvios em relação ao cronograma e aos objetivos definidos;
- > Para a tomada de decisão tendo em vista possíveis alterações que venham a ser “recomendadas” pela experiência;

- > Em termos comunicacionais;
- > Na consolidação de um clima de motivação crescente entre parceiros e a população;
- > Pelo respeito que nos merecem os atores políticos, os parceiros e a população.

Assim, considera-se essencial definir um quadro de reporte e avaliação da atividade desenvolvida, de periodicidade trimestral (elaboração de relatório de síntese) com a participação de todos os responsáveis setoriais envolvidos.

### **OBSERVATÓRIO**

É uma estrutura de recolha e tratamento de informação, formulação de propostas e monitorização. Assume-se como um projeto de atuação permanente, indispensável ao estudo das problemáticas inerentes ao CHS, procurando analisar, quantitativa e qualitativamente, a realidade, avaliar as mudanças em termos físicos e sociais bem como os resultados e desvios aos programas estratégicos definidos pelo Município ou que por este venham a ser implementados. Tem por base uma metodologia de trabalho que promove a interdisciplinaridade e ação participativa.

Tem como objetivos:

- > Identificar as orientações fundamentais de natureza estratégica e operacional sobre futuras ações a desenvolver e candidaturas a apresentar;
- > Promover a reflexão e o debate sobre o território;
- > Estimular a criação de instrumentos de política pública e de estratégias de intervenção nas dimensões social, económica e territorial;
- > Trabalhar em parceria com organizações e instituições;
- > Monitorizar e analisar permanentemente as dinâmicas existentes ao nível urbano;
- > Contribuir no apoio à decisão e definição de estratégias através de uma metodologia de governação; > Monitorizar e analisar o Plano de Ação.

Metodologia de trabalho:

- > Identificar os indicadores da realidade em estudo;
- > Assegurar o registo sistemático de indicadores expressivos das dimensões social, económica e territorial;
- > Elaborar de estudos e relatórios;
- > Facultar aos decisores políticos indicadores de apoio à tomada de decisão;
- > Fomentar a participação cívica e transformadora;
- > Desenvolver parcerias com outros observatórios potenciando a partilha de experiências e boas práticas;
- > Propor ações de formação para os elementos que compõem o Gabinete do Centro Histórico; > Potenciar a publicação da informação.

É orientado para:

> Os indivíduos: população que vive e trabalha na cidade. Trata-se de conhecer e analisar as suas condições de vida e necessidades, os seus comportamentos e as suas dinâmicas.

> O território: Olhar para o uso do solo, para a urbanidade e a apropriação do espaço. Trata de analisar as dinâmicas do ordenamento, do ambiente, das infraestruturas e equipamentos, das acessibilidades, do património e dos recursos e as dicotomias e relações presentes área de intervenção em questão.

## 6.4 | MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

(alínea e) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

A Área de reabilitação urbana do planalto de santarém terá um modelo de gestão misto:

- a) por iniciativa pública do município para projetos de requalificação do espaço público, equipamentos de utilização coletiva e no âmbito da política de habitação e urbanística;
- b) por iniciativa de particulares através do acesso a fundos próprios, comunitários, à banca ou outros programas/ fundos/ incentivos de iniciativa pública do Estado, através do IHRU;
- c) por iniciativa conjunta do município, privados ou instituições particulares de solidariedade social

Os investimentos de iniciativa municipal serão financiados com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se a participação dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

## 6.5 | APOIOS, INCENTIVOS E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO

(alínea f) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

### BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>Âmbito temporal</b>	15 anos após publicação do PERU
<b>Âmbito de aplicação</b>	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
<b>Ação de reabilitação</b>	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
<b>IMI</b>	Isenção de 5 anos após reabilitação prorrogáveis por mais 5 anos
<b>IMT</b>	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
<b>IVA</b>	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
<b>IRS</b>	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
<b>IRS</b>	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
<b>Fundo Investimento</b>	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

### ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 EBF]

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

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;

b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

## IMI

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

## IMT

São isentas do 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, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

## IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

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

[ponto 2.23, lista I, CIVA]

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

## IRS

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

a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]

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

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias

de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

## DEFINIÇÕES

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

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

### 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;

- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

### FICHA DE AVALIAÇÃO

Exemplo: Na vistoria inicial é atribuído o nível 3 – médio, a pós a intervenção de reabilitação terá de subir para o nível 5 – excelente.

Caso isso não aconteça, terá de subir pelo menos um nível, para o 4 - bom e conseguir outro nível pela avaliação funcional e de desempenho.

## **2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho**

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção;
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade;
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

## **CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

### **TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

### **TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### **TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

### TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Para a atribuição dos benefícios fiscais dever-se-á ter em consideração um conceito amplo de reabilitação urbana, conforme referido no preâmbulo do DL 307/2009 “Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar”.

Considerando este conceito amplo de reabilitação urbana, os edifícios a construir nos “vazios urbanos” e os edifícios a construir após demolição total, poderão beneficiar dos benefícios fiscais definidos no PERU.

Assim, as intervenções urbanísticas a beneficiar deverão:

- 1 – Contribuir para os objetivos definidos no PERU, aprovado pela Assembleia Municipal;
- 2 – As operações urbanísticas deverão resultar no preenchimento de espaços vazios, ou seja, devem resultar no fecho da malha urbana existente;
- 3 – As operações urbanísticas devem preferencialmente manter as características do(s) edifício(s) existentes antes da demolição, devendo em caso de alterações cumprir os critérios definidos no RMEU para efeitos de obtenção de benefícios fiscais.

## 6.6 | PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

(alínea g) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

As ações de iniciativa pública que o Município irá adotar para o desenvolvimento da operação apresentam-se em seguida através de fichas organizadas segundo os eixos estabelecidos no ponto 6.2.

- 1 - Consolidação Urbana;
- 2 - Desenvolvimento Sustentável e Empreendedorismo;
- 3 - Cultura, Património e Turismo.

### 1.1 – IGREJA DE S. JOÃO DO ALPORÃO

<b>DESCRIÇÃO</b>	Conservação e restauro da Igreja de S. João do Alporão (Edifício classificado como monumento nacional)
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_62_2
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Município de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Largo Eng. Zeferino Sarmiento, Avenida 5 de Outubro
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	350 m2
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	350 m2
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	350 m2
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1 - Levantamento fotogramétrico e mapeamento das patologias - 100.000 € 2 - Conservação e restauro - 850.000 € 3 - Consolidação estrutural - 500.000 € 4 - Drenagem e impermeabilização - 500.000 €  TOTAL: <b>1.950.000 €</b>
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	a) Executar um projecto integrado de conservação e restauro que garanta a integridade de um monumento nacional único, saneando as patologias identificadas. b) Recuperar a autenticidade construtiva pela remoção de argamassas não funcionais ou com materiais inadequados que prejudicam o substrato pétreo. c) Solucionar as causas exógenas que aceleram o processo de degradação.

¹ - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

² - Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

³ - Possíveis enquadramentos a avaliar.

<b>1.2 – LOJA DO MUNICÍPIO</b>	
<b>DESCRIÇÃO</b>	Loja do 'Município'
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	A definir
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Sem informação
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	A definir
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	A definir
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	A definir
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	A definir
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1 - Estudo e projeto _____ 10.000 € 2 - Construção civil _____ 80.000 € 3 - Mobiliário _____ 25.000 € 4 - Material informático e multimédia _____ 150.000 € 5 - Segurança e sinalética _____ 30.000 € 6 - Promoção e Marketing _____ 100.000 €  <b>TOTAL: 395.000 €</b>
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	a) Promover, facilitar e apoiar os esforços da comunidade em prol de atividades turísticas que incentivem a conservação, valorização e a utilização responsável dos recursos patrimoniais; b) Estabelecer e reforçar os canais de comunicação e a coordenação entre entidades para o desenvolvimento da atividade turística; c) Disponibilizar informações e material promocional necessário para a compreensão do sítio e o desfrutar do seu património cultural;

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 1.3 – CASA-MUSEU ANSELMO BRAAMCAMP FREIRE

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação da Casa-Museu Anselmo Braamcamp Freire
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_33_14
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Biblioteca Municipal, Rua Braamcamp freire, Sn
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	651.84 m <sup>2</sup>
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	1303.68 m <sup>2</sup>
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	651.84 m <sup>2</sup>
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	Material e equipamento de controlo ambiental (térmico, acústico e luminoso) _____ 100.000 € Material elétrico e luminotécnico _____ 30.000 € Equipamentos Museográficos _____ 150.000 € Painéis e lettering _____ 20.000 €  TOTAL: 300.000 euros
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	a) Melhorar a eficiência energética e acústica do edifício, reduzindo os custos associados b) Implementar a monitorização ambiental dos espaços expositivos, garantindo uma melhor conservação preventiva das coleções c) Aumentar a visibilidade externa da coleção artística do legado Braamcamp d) Melhorar as estratégias de comunicação e as formas de mediação cultural com o público visitante (painéis informativos, identificação e contextualização dos bens culturais, etc) e) Melhorar os equipamentos museográficos e de reserva, nomeadamente ao nível do mobiliário expositivo (suportes, iluminação, etc). f) Melhorar a identidade corporativa do Museu Municipal de Santarém.

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

<b>1.4 – TORRE DAS CABAÇAS</b>	
<b>DESCRIÇÃO</b>	Musealização da Torre das Cabaças (2ª fase)
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_62_1
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida 5 de Outubro, sn
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	80.16 m²
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	400.8 m²
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	80.16 m²
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Programa e projetos – 37.500 euros</li> <li>2. Execução das Obras – 750.000 euros</li> <li>3. Equipamentos Museográficos – 150.000 euros</li> <li>4. Equipamentos audiovisuais – 125.000 euros</li> <li>5. Conservação e Restauro – 25.000 euros</li> <li>6. Material promocional – 20.000 euros</li> </ol> <p>TOTAL: 1 107.500 euros</p>
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) Criar um museu das concepções do tempo, das suas manifestações materiais, sociais e psicológicas, dos seus equívocos e da sua realidade trans-temporal (e não tanto um museu de relojoaria).</li> <li>b) Materializar a problemática e a dialética do tempo, tanto na sua dimensão histórica (passado/presente), como da sua transitoriedade futura (provir).</li> <li>c) Recuperar as diversas manifestações do Tempo e transmiti-las à sociedade atual, de modo a serem apropriadas como conhecimento</li> <li>d) Inscrever a noção filosófica do Tempo nos circuitos da cultura e da informação contemporâneas, de modo a contribuir para uma reflexão sobre o devir das sociedades históricas, ontem, hoje e amanhã.</li> </ol>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

<b>1.5 – MERCADO MUNICIPAL</b>	
<b>DESCRIÇÃO</b>	Mercado Municipal
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_203_3
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro histórico de Santarém, fora do antigo perímetro muralhado, envolvendo-se nas Ruas Dr. Jaime Figueiredo, Avenida Cidade da Covilhã e Rua José Saramago
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	3.300 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	3.700 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	2.400 m <sup>2</sup>
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.800.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>O Mercado Municipal de Santarém mantém quase intactas as mesmas atividades mercantis para que foi construído. No interior as bancas situadas no corredor central vendem pescado (já algumas devolutas), enquanto as restantes bancas localizadas nos corredores laterais e na periferia das lojas vendem os produtos de horto-frutícolas. Muitas das lojas vendem a carne (talhos).</p> <p>Nos últimos anos quase todos os talhos modernizaram-se, perante as exigências de higiene. Algumas das lojas de venda de carne foram substituídas dando lugar a pequenos cafés, padaria, venda de produtos de artesanato e serviços de apoio – fiscalização e instalações sanitárias públicas.</p> <p>O layout relativo a este Projecto apresenta um programa funcional específico para o fim pretendido com o edifício existente, pretendendo-se a conjugação harmoniosa conjunta entre utentes da vertente comercial e os utentes da área de lazer.</p> <p>Uma nova e atual utilização do edifício é pretendida com esta proposta, de modo a ser valorizada e garantida uma maior interação entre os utentes e em especial o comércio tradicional numa perspetiva moderna e de desenvolvimento.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 1.6 – MUSEU DA GASTRONOMIA

<b>DESCRIÇÃO</b>	Museu da gastronomia
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_62_1
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Escola Prática de Cavalaria (EPC)
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	- m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	3276 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	1638 m <sup>2</sup>
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.638.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>A região em que Santarém se insere tem na sua gastronomia um rico património cultural, de carácter imaterial. Com a concretização desta operação, o Município de Santarém pretende criar um museu que celebre a gastronomia local, regional e nacional, que tenha um particular enfoque nas valências educativas, principalmente dirigidas aos mais novos.</p> <p>O Festival Nacional de Gastronomia, que o Município de Santarém criou e acarinhou, se revelou fundador da reputação de Santarém como capital nacional da gastronomia, que se integra no imaginário coletivo nacional.</p> <p>Esta realidade cria condições para que se possa ir além das realizações já conseguidas, instituindo um museu da gastronomia, moderno, dinâmico e com ênfase na educação, em particular das crianças, para o saber comer, e para uma alimentação saudável. Neste, contexto, a promoção da saúde, pela vertente da prevenção, passa também (e até, talvez, principalmente) por promover, proteger e conservar esse património cultural que é a gastronomia tradicional.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 1.7 – MUSEU DA MEMÓRIA

<b>DESCRIÇÃO</b>	Museu da Memória
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_184_7
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Escola Prática de Cavalaria (EPC)
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	1.600 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	1.900 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	790 m <sup>2</sup>
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.200.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Com a concretização deste projeto, o Município de Santarém pretende criar um museu que celebre a Liberdade, o 25 de Abril e Salgueiro Maia, figura maior do 25 de Abril e do restabelecimento da Liberdade e da Democracia.</p> <p>A operação integra duas componentes, relativas à (1) elaboração do projeto técnico e (2) à recuperação (incluindo instalação de equipamento específico) de um edifício da antiga Escola Prática de Cavalaria e a sua adaptação à função museológica.</p> <p>Com o passar dos anos, o acontecimento, as figuras e as instituições não caíram no esquecimento, mas adquire um significado necessariamente diferente (e mais distante) para aqueles que o não viveram. Chega então o tempo de o invocar de um modo diferente. Impõem-se que a comemoração deixe de consistir principalmente na recordação e homenagem associadas a uma data concreta, para passar a ser um esforço permanente de educação para os mais novos e de exposição para todos.</p> <p>Com a criação do Museu da Memória, o Município de Santarém pretende criar um museu moderno, dinâmico, centrado em atividades de educação e divulgação, virado para os valores da Liberdade e da Democracia.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 1.8 – MUSEU DE SANTARÉM

<b>DESCRIÇÃO</b>	Museu de Santarém
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_184_7
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Escola Prática de Cavalaria (EPC)
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	2359 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	3200 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	1600 m <sup>2</sup>
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.500.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>A operação integra duas componentes, relativas à (1) elaboração do projeto técnico e (2) à recuperação (incluindo instalação de equipamento específico) de um edifício da antiga Escola Prática de Cavalaria para a sua adaptação à função museológica.</p> <p>Há todo um acervo municipal riquíssimo que se encontra disperso por vários locais do concelho. O espólio é das mais diversas áreas- arqueologia, pintura, escultura, tapeçaria, etc.</p> <p>Com a concretização desta operação, o Município de Santarém pretende criar um museu que proporcione aos visitantes conhecerem a história do concelho. Um museu moderno, que celebre e eduque.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 1.9 – PÓLO EQUESTRE DA CIDADE DE SANTARÉM

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação Da Escola Prática De Cavalaria – Pólo Equestre
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_3273_9
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Escola Prática de Cavalaria (EPC)
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	- m²
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	2934 m²
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	1467 m²
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.500.000 euros
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>O Município de Santarém pretende implantar dentro da cidade de Santarém um polo equestre que reforce a identidade da cidade e dos seus habitantes com a sua história, a sua tradição e a região circundante, ao mesmo tempo que confere à cidade uma nova atração para os visitantes.</p> <p>A operação integra uma componente consistindo na recuperação arquitetónica das cavaleriças e dos dois picadeiros da antiga Escola Prática de Cavalaria. Após esta recuperação, o Município de Santarém selecionará, por procedimento concursal concorrencial, um parceiro que assegurará a exploração do espaço como polo equestre.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

---

**1.10 – SILO AUTOMÓVEL**

<b>DESCRIÇÃO</b>	Construção de um Silo Automóvel
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Edifício novo
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Escola Prática de Cavalaria (EPC)
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	1600 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	4800 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	1600 m <sup>2</sup>
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.000.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>O Município de Santarém pretende implantar dentro da cidade de Santarém um silo automóvel que reforce a mobilidade e acessibilidade da cidade para os seus habitantes e visitantes.</p> <p>Pretende com este projeto minimizar o problema existente de estacionamento na Área de Reabilitação Urbana e servir a área que se pretende impulsionar com os meios adequados a um desenvolvimento urbanístico sustentável e eficiente.</p> <p>O Silo será um modelo de eficiência energética com cobertura em painéis solares.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

---

## 2.1 – PLANO DE ILUMINAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

<b>DESCRIÇÃO</b>	Plano de iluminação do centro histórico
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço Público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Área de reabilitação urbana - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	350.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Redução dos custos de faturação de energia, mantendo ou aumentando os padrões de qualidade da iluminação decorativa/viária.</p> <p>Substituição de antigos equipamentos de iluminação decorativa e de iluminação viária com lâmpadas de Vapor de Sódio da Alta Pressão (VSAP) por novos projetores e luminárias de tecnologia LED de baixo consumo energético. Em complemento serão também reposicionados os equipamentos por forma a otimizar os níveis de iluminação, destacando os elementos de maior relevância.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 2.2 – EDIFÍCIOS PÚBLICOS INTELIGENTES

<b>DESCRIÇÃO</b>	Edifícios inteligentes” - implementação de sistemas sustentáveis para os edifícios públicos
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Edifícios Municipais
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Área de reabilitação urbana - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	50.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Diminuição anual do consumo energético.  Implementação de sistemas de gestão eficiente da iluminação de edifícios através da utilização de controladores e outros dispositivos de atuação ao nível do comando de iluminação e controlo horário. Para além disso serão também adotados dispositivos/lâmpadas de alta eficiência energética e baixo consumo.

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 2.3 – SISTEMAS SUSTENTÁVEIS

<b>DESCRIÇÃO</b>	Instalação de sistemas sustentáveis de produção de energia para aquecimento e AQS em instalações desportivas.
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	No interior da Escola Prática de Cavalaria (local a definir)
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Área de reabilitação urbana - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	200.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Redução de custos e consumos de energia, otimização e utilização racional de energia, minimização do impacto ambiental do consumo energético.</p> <p>Implementação de sistemas com recurso à captação de energia solar térmica, produção de energia fotovoltaica em regime de venda à rede de distribuição EDP ou autoconsumo nas instalações, cujo objetivo principal será a produção de Águas Quentes Sanitárias para a utilização geral e em balneários. No que respeita à climatização ambiente, pretende-se a implementação de sistemas com recurso a energias renováveis e/ou alternativas capazes de garantir uma produção calorífica mais eficiente em substituição da energia elétrica ou do gás.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

### 3.1 – OBSERVATÓRIO DO CENTRO HISTÓRICO

<b>DESCRIÇÃO</b>	Gabinete do Centro Histórico
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	1416_89_18
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém Palácio Landal, Rua Serpa Pinto, nº125
<b>¹ÁREA DO LOTE</b>	620,95 m <sup>2</sup>
<b>¹ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	1241.90 m <sup>2</sup>
<b>¹ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	620.95 m <sup>2</sup>
<b>²ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	395.000 euros
<b>³ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>A operação consiste na instalação e funcionamento de um gabinete no Palácio Landal.</p> <p>A evolução recente não se tem revelado favorável ao centro histórico da cidade de Santarém. Considera-se necessário que o Centro Histórico de Santarém voltar a ser um território vivo e vivido, pleno de habitantes de diferentes gerações, multifuncional, assegurando as respostas necessárias à população para ali viver, estar, trabalhar e visitar. Um território de desejo e desejado (também por quem não o habita), um espaço identitário, que desperte curiosidade, interesse e mistério e que consolide a forma como ainda hoje é tratado: A CIDADE.</p> <p>Por isso torna-se indispensável: Construção de indicadores expressivos da realidade em estudo; Assegurar o registo sistemático de indicadores expressivos duma determinada dimensão social, económica e ou territorial; Elaboração de pesquisas, estudos e relatórios; Recurso à colaboração dos diferentes serviços da CMS e agentes locais; Incitar à participação cívica e transformadora.</p> <p>Elaborar um Diagnóstico completo do Centro Histórico assegurando o registo sistemático de indicadores expressivos das dimensões social, económica e territorial, identificando as debilidades e potencialidades, áreas de vulnerabilidade e estrangulamentos, definir linhas de ação e desenvolvimento que potenciem as características particulares do Centro Histórico de Santarém.</p> <p>Monitorizar e analisar permanentemente as dinâmicas existentes ao nível urbano, social, económico, ambiental e territorial, e contribuir no apoio à decisão e definição de estratégias através de uma metodologia de governação e de uma forma eficiente e eficaz.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

#### 4.1 – ROTAS CULTURAIS DE SANTARÉM

<b>DESCRIÇÃO</b>	Rotas Culturais de Santarém
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	200.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>A operação consiste na definição de rotas (percursos) culturais dentro da cidade de Santarém e sua envolvente imediata (p. ex. até às margens do rio Tejo); instalação de postos sinalizadores colocados nas diferentes estações da rota e da necessária sinalética colocada ao longo dos percursos; bem como a definição e concretização da sua divulgação/promoção.</p> <p>Todavia, a fruição deste património, por parte dos visitantes está condicionado pela inexistência de uma oferta comercial de serviços de guia. Com esta operação, o Município pretende definir um conjunto de rotas, e sinalizá-las devidamente, de modo a prover os seus visitantes com um percurso completo que maximize os benefícios da sua visita.</p> <p>Com esta operação pretende-se potenciar o aproveitamento das estruturas turísticas, em especial as ligadas ao turismo patrimonial e cultural, aumentando significativamente a visibilidade e o reconhecimento do acervo patrimonial da cidade de Santarém, explorando todo o seu potencial — do que resultará um crescimento da atividade turística. Este crescimento será especialmente significativo no turismo com origem no Brasil.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

#### 4.2 – RECUPERAÇÃO DAS PARADAS DA ESCOLA PRÁTICA DE CAVALARIA

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação e valorização das Paradas da Escola Prática de Cavalaria
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	11300 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	200.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Com a concretização desta operação, o Município de Santarém pretende requalificar as paradas existentes de forma a reforçar a mobilidade e acessibilidade dos seus habitantes e visitantes.</p> <p>Pretende beneficiar e promover a imagem simbólica e histórica que esta área de intervenção poderá oferecer aos cidadãos. Pretende também potenciar o dinamismo dos equipamentos existentes e a identidade do lugar.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

#### 4.3 – REQUALIFICAÇÃO E BENEFICIAÇÃO DO LARGO INFANTE SANTO E PRAÇA DO MUNICÍPIO

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação Urbanística e paisagística do largo Infante Santo e Praça do Município
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	10700 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.700.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Propõe-se estender a intervenção pública a esta área de intervenção, que se encontra descaracterizada e com um congestionamento de trânsito.</p> <p>Esta área também apresenta alguma degradação ao nível do estado de degradação ao nível da pavimentação, espaço público e mobiliário urbano.</p> <p>Mesmo sem uma identidade própria esta área de intervenção apresenta-se como um espaço obsoleto para as quais foi criado. Da análise efetuada, considera-se que este espaço público e os seus edifícios, revelam alguma qualidade arquitetónica e paisagística, sendo por isso, um ponto de referência para os cidadãos e visitantes, justificando assim as razões pela qual a recuperação e requalificação desta área se torna evidente.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

#### 4.4 – REQUALIFICAÇÃO E BENEFICIAÇÃO DA PRAÇA SERRA VISCONDE DO PILAR

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação Urbanística e paisagística da Praça Visconde Serra do Pilar
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	2.430 m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	1.500.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	Considera-se que este espaço público e os seus edifícios, revelam qualidade arquitetónica de qualidade, sendo por isso, um ponto de referência para os cidadãos e visitantes, justificando assim as razões pela qual a recuperação e requalificação desta área se torna evidente.

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

#### 4.5 – REQUALIFICAÇÃO E BENEFICIAÇÃO DAS RUAS DO CENTRO HISTÓRICO

<b>DESCRIÇÃO</b>	Requalificação e beneficiação das Ruas do centro Histórico
<b>IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG)</b>	Espaço público
<b>PROPRIETÁRIO/OS</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>PROMOTOR</b>	Câmara Municipal de Santarém
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Centro Histórico - União das Freguesias da Cidade de Santarém
<b><sup>1</sup>ÁREA DO LOTE</b>	- m <sup>2</sup>
<b><sup>1</sup>ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>1</sup>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	Não se aplica
<b><sup>2</sup>ESTIMATIVA ORÇAMENTAL</b>	800.000 euros
<b><sup>3</sup>ENQUADRAMENTO FINANCEIRO</b>	FEDER e Município de Santarém
<b>CALENDARIZAÇÃO</b>	2015-2030
<b>FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS</b>	<p>Criação de uma rede de percursos pedonais e viários acessíveis, por forma a permitir uma imagem de continuidade e coerência em toda a área de reabilitação urbana e que abrangem as atividades e funções existentes.</p> <p>Eliminação das barreiras urbanísticas relativas à acessibilidade e mobilidade condicionada.</p>

1 - Os Valores apresentados são representativos, e serão aferidos em sede de projeto.

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

3 - Possíveis enquadramentos a avaliar.

## 6.7 | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

(alínea h) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

### NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infraestruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afetam 376 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objetivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objetivos fixados.

### FINANCIAMENTO MUNICIPAL

Futuramente, e de acordo com os projetos a elaborar, será fixado qual o montante a afetar e a obra a realizar para a operacionalização da estratégia de reabilitação da área de reabilitação urbana.

### FUNDO JESSICA

O Fundo «JESSICA» é uma iniciativa conjunta da «CE» - Comissão Europeia, do «BEI» - Banco Europeu de Investimentos e do «CEB - Council of Europe Development Bank», que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações dotado de 130 milhões de euros, 100 milhões de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças. (confirmar se já existem novos valores)

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

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;

- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado);
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

### **FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA**

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data de uma futura candidatura, qual o tipo de apoio em vigor e qual o destinatário que dele poderá beneficiar.

### **REABILITAR PARA ARRENDAR**

O IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana) desenvolveu o programa «Reabilitar para arrendar», o primeiro de várias iniciativas que irá apresentar no decorrer dos próximos tempos, destinados a incentivar ações de reabilitação urbana em todo o território nacional.

Este programa destina-se à iniciativa municipal, tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do art.º 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

## 6.8 | MUNICÍPIO COMO ENTIDADE GESTORA

(alínea i) do nº2 do artigo 33.º da lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)

O município de santarém assumirá as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana do planalto de santarém, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente programa estratégico de reabilitação urbana.

Assim, o município irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os instrumentos de execução da operação de reabilitação urbana sistemática, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;

- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o município de santarém, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana 5, 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, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na 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, na sua atual versão;
- 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, na sua atual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

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

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

## GLOSSÁRIO

«**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; [artigo 2.º b) do RJRU]

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

«**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; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006] Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

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

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

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

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

**«Reabilitação de edifícios»** a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às 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; [artigo 2.º i) do RJRU]

**«Reabilitação urbana»** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]