



**NOVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia**

AGOSTO 2022

NA CAPA: Igreja da Nossa Senhora da Oliveira em Samora Correia

NOVA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia

Câmara Municipal de Benavente

Praça do Município 2130-037 Benavente
www.cm-benavente.pt

Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém
www.cimlt.eu

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
ANTECEDENTES	5
1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	9
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SAMORA CORREIA.....	9
1.1.1 Localização	9
1.1.2 Enquadramento Histórico	11
1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia	14
1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município.....	17
1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	21
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO.....	24
1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários	26
2 LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO	30
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA	30
2.1.1 Datas aproximadas de construção	31
2.1.2 Número de pisos	32
2.1.3 Sistema construtivo.....	33
2.1.4 Classificação Patrimonial.....	35
2.1.5 Estado de conservação.....	37
2.1.6 Intervenções Urgentes	42
2.1.7 Vazios urbanos	43
2.1.8 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO.....	46
2.1.8.1 Uso dos edifícios e unidades	46
2.1.8.2 Ocupação.....	47
2.1.8.3 Situação contratual dos ocupantes.....	49
2.1.8.4 Dinâmicas Imobiliárias	50
2.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE AMPLIAÇÃO DA ARU.....	51
2.2.1 Caracterização da Estrutura Edificada.....	52
2.2.2 Usos e Tipo de Ocupação	52

2.3	ESPAÇO EXTERIOR PÚBLICO	53
2.3.1	Mobiliário Urbano	53
2.3.2	Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento.....	55
2.3.3	Tipo de Pavimento	58
2.3.4	Estado de Conservação do Pavimento	60
2.4	BREVE CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU.....	64
2.5	CONCLUSÕES.....	70
2.5.1	Cruzamento de Dados.....	70
2.5.2	Conclusões.....	75
2.5.3	Análise SWOT	77
3	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	78
3.1	OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	78
3.2	DEFINIR PRIORIDADES.....	80
3.3	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU).....	83
3.3.1	Intervenção no edificado e sua extensão.....	83
3.3.2	Reabilitação Generalizada do Edificado	85
3.3.3	Ações estruturantes de Reabilitação Urbana.....	86
3.3.4	Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática	101
3.4	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU	101
3.5	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	102
3.5.1	Incentivos Fiscais	102
3.5.2	Aplicação dos Benefícios Fiscais.....	105
3.5.3	Outros Incentivos	107
3.6	PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	109
3.7	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	109
3.7.1	Sustentabilidade Financeira da ORU	110
3.7.2	Instrumentos de Apoio Financeiro.....	111
3.8	PRAZO DE EXECUÇÃO.....	113
3.9	ENTIDADE GESTORA.....	113
4	NOTA FINAL	116
5	CONCEITOS	117

6 INDICES.....	120
6.1 INDICE DE FIGURAS	120
6.2 INDICE DE PLANTAS.....	121
6.3 INDICE DE TABELAS	121
6.4 INDICE DE GRÁFICOS	122
7 ANEXOS.....	123

INTRODUÇÃO

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

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

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

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

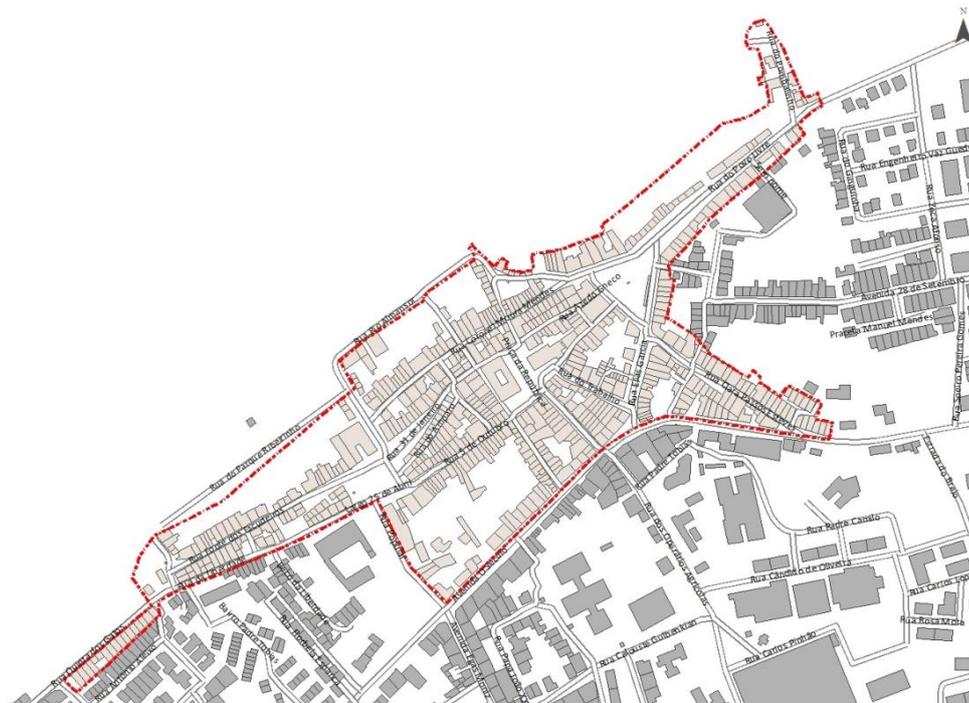
A salvaguarda e a conservação dos centros antigos são fundamentais para a criação de condições para que estes voltem a ser espaços dinâmicos que consigam sustentar-se por si próprios e atrativos para habitar e visitar. Por isso se torna fundamental a reabilitação urbana, que tem como objetivo a conservação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

Integrado numa estratégia de desenvolvimento do concelho, o Município de Benavente tem vindo a promover um conjunto de iniciativas com o objetivo de requalificar os centros urbanos, melhorar a qualidade de vida da população e, recentemente integrado na Estratégia Local de Habitação, aumentar a oferta de habitação.

O Município de Benavente tem feito um esforço para manter a Cidade de Samora Correia cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público, no entanto, percebe a importância de incentivar a reabilitação no setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, neste sentido integrada na Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo que possui um projeto abrangente à escala da Região com o intuito de trazer novos investimentos.

ANTECEDENTES

Com o apoio da CIMLT aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de Samora Correia (ARU) através de Diário da República, 2.ª série n.º 44 de 4 de março de 2013 sob o Aviso nº 3121/2013, permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.



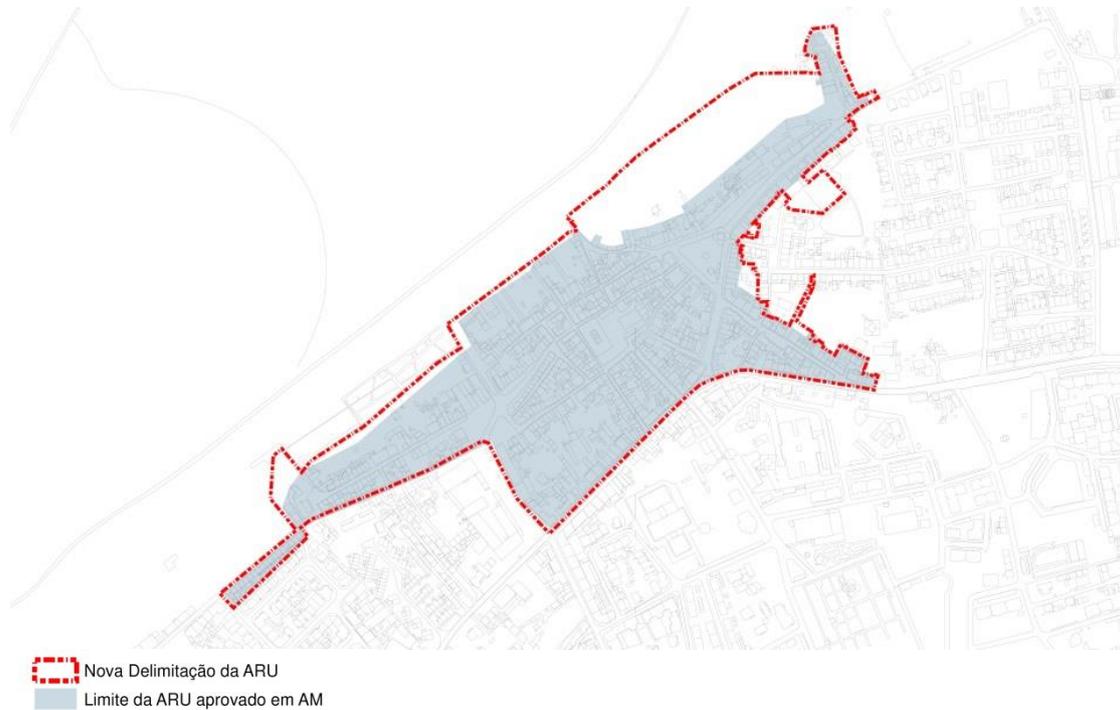
Planta 1 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º44 de 4 de março de 2013 sob o Aviso nº 3121/2013

Com esta delimitação foram iniciados os trabalhos de levantamento e caracterização da ARU, que serviram de base para a elaboração do presente documento, que visa a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

O levantamento do edificado e do espaço público decorreu entre abril de 2014 e setembro de 2014. Durante o ano de 2015, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação atual da ARU, por forma a desenvolver um diagnóstico atualizado.

Com o decorrer do trabalho constatou-se que os limites da ARU tiveram de sofrer ajustes, principalmente devido aos limites das propriedades na sua zona norte, uma vez que as propriedades possuem áreas de logradouro significativo aumentando a área da ARU em cerca de 4 Ha. Por esta razão foi elaborada uma nova delimitação da ARU e respetiva operação de reabilitação urbana que juntamente com o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana foi aprovada em assembleia municipal, sob a proposta da Câmara Municipal, na sessão de 7 de

abril de 2016, e posteriormente publicadas em Diário da República 2.ª série, sob o Aviso n.º 5110/2016, de 19 de abril de 2016.



Planta 1.1 – Planta de sobreposição da delimitação da ARU aprovada em Assembleia Municipal de 7 de abril de 2016, e publicada no Diário da República, 2ª série, de 19 de abril de 2016 sob o Aviso nº 5110/2016.

A presente alteração à delimitação da ARU surge na necessidade de regeneração e reabilitação urbana aliado à necessidade de habitações para a população mais desfavorecida. Neste contexto a presente alteração pretende integrar o conjunto de habitações na frente urbana para a Av. O Século, assim como, o edifício do centro comercial que se encontra degradado, conforme se pode verificar na planta 1.2.

1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SAMORA CORREIA

1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia, com 22,63 hectares, integra a cidade de Samora Correia, sede de freguesia do concelho de Benavente, distrito de Santarém.

O município é limitado a nordeste pelo município de Salvaterra de Magos, a leste por Coruche, a sueste pela área secundária do Montijo, a sul por Palmela e Alcochete e a noroeste por Vila Franca de Xira e Azambuja. A sudoeste possui um pequeno troço ribeirinho do Estuário do Tejo, através do qual limita com Loures. A ARU dista cerca de 58 km de Lisboa e 43 km de Santarém.

Samora Correia permite definir um centro histórico consolidado, uma vez que a sua área se encontra bem delimitada. É no seu centro que se encontram, o Largo do Calvário e a Praça da República e onde podemos encontrar os seus edifícios mais carismáticos, como o Palácio do Infantado, e a igreja da Misericórdia.

A cidade de Samora Correia, outrora vila e sede de conselho com o seu nome, foi suprimida e absorvida, em 1836, pelo Município de Benavente, sendo agora a sua freguesia mais extensa.

A ARU de Samora Correia possui:

Área:	22,63 Hectares
Nº. Propriedades:	598
Nº. Edifícios:	602
Nº. Unidades:	861

A área de reabilitação de Samora Correia é delimitada a norte pelo Rio Almansor e Rua Quinta dos Gatos, a sul pela Avenida O Século (EN 118), Rua da Liberdade, Estrada do Brejo, Rua Ferreira de Castro, a poente pela Rua Aquilino Ribeiro, Rua Fonte dos Escudeiros e Rua Popular e a nascente pela Rua do Povo Livre, Rua do Pombalinho, e Rua da Esteveira.

1.1.2 Enquadramento Histórico ¹

Não se sabe ao certo quando da origem de Samora Correia, que talvez remonte ao Séc. XIII, altura em que havia necessidade de colonizar as terras conquistadas aos Mouros.

D. Paio Peres Correya, cavaleiro da Ordem Militar de Santiago, terá fundado, pelo ano de 1260 a vila de Çamora (referencia à cidade leonesa de Zamora). Posteriormente, e em jeito de homenagem, ao nome da Vila é acrescentado o nome do seu fundador, passando a Çamora Correya.

Inicialmente Samora terá sido um aglomerado populacional que nasceu de uma célula familiar, com alguns vínculos de consanguinidade ou de serviços numa vasta propriedade em volta da casa ou solar dos donos, e foi aumentando progressivamente de população.

Dos primeiros documentos com referência a Çamora Correya, sabe-se que D. Pedro I, através de Cartas de 1361 e 1365, a pedido do seu cavaleiro da Casa Real, João Lourenço Bubal, lhe entrega *“uma quinta em termo de villa de Çamora Correya em logo que chamam chacoteca”*.

Em 1367 D. Fernando mandou coutar as terras que João Lourenço Bubal, seu cavaleiro tinha em Çamora Correya..

Apenas em 1510, no reinado de D. Manuel I, é atribuído o Foral a Çamora, tendo começado logo como vila, sede de concelho, com a sua autonomia, direitos, e deveres, e com o senhor da terra.

Samora correia nos primeiros séculos da sua existência era pouco expressiva socialmente, dada, dada a sua escassez de população e seu cariz agrícola.

Foi no século XVIII, sob o reinado de D. João V, que surgem os grandes edifícios da vila, como a Igreja de Nossa Senhora de Oliveira (Igreja Matriz de Samora Correia) e o Palácio ou Paço do Infantado.

¹ - Enquadramento Histórico baseado:
Neves Martins, Padre Camilo (1996). *Samora Correia através dos tempos – Sua história seu passado – seu presente seu futuro*. Samora Correia. Caixa de Crédito Agrícola Mutuo de Samora Correia.

A característica da maioria das casas nessa época era das mais humildes possíveis, pois praticamente só a areia e a argila dominavam a zona, sem pedra, o que não permitia a construção, até à data, de edifícios altos e amplos.

A Igreja Paroquial, construída no local da antiga igreja, demolida em 1718, é inaugurada em 1721. Em apenas 3 anos, e com o apoio de muita mão-de-obra, local e exterior, foi possível erguer um edifício de tal dimensão.

A Igreja, de estilo barroco, é dedicada à padroeira, Nossa Senhora de Oliveira, e nela são bem visíveis os traços característicos do estilo decorativo empregue, o uso do mármore rosa, dos azulejos que cobrem de alto a baixo as paredes da sua nave, e a talha dourada empregue no altar.

Do Paço do Infantado, sabe-se que a sua origem se deve ao rei D. João IV, o qual, querendo garantir a digna sustentação dos segundos filhos dos reis, e dar-lhes casa própria para viverem no Reino, em 11 de agosto de 1654 fundou a Casa do Infantado. Instituição que veio a acumular muitos bens e propriedades, a tal ponto que era a mais prospera instituição do Reino.

A construção do Paço ou Palácio é da mesma época da igreja, tendo também ela necessitado de mão-de-obra especializada vinda de fora. De planta simples retangular, com 1125 m², em 2 pisos, serviu inicialmente como alojamento dos príncipes durante as suas vindas nas temporadas de caça, e posteriormente, após a extinção da Casa do Infantado em 1834 por D. Pedro IV, a ser utilizado para residência e recreio de D. Maria.

Chega a ser utilizado por mais de uma centena de anos como sede da 2^a administração da Companhia das Lezírias.

Em 1975, dá-se um grande incêndio em que só restariam as paredes exteriores, tendo-sido devastado um valioso espólio histórico, rico em obras de madeira, que arderam por completo e azulejos que ficaram destruídos

Posteriormente, em 1996, é reconstruído através de um acordo celebrado entre a Companhia das Lezírias e a Câmara Municipal de Benavente, sendo atualmente utilizado como espaço cultural.

A Igreja do Espírito Santo da Misericórdia, foi mandada construir no Século XVI, avaliando pelos seus azulejos.

Atualmente a sua fachada, que se assemelha a uma pequena igreja barroca, já não conserva a traça primitiva, devido às sucessivas remodelações de que foi alvo, datando a última de 1909, ano do grande terramoto.

A igreja está enfaixada do edifício das antigas cozinhas do Palácio e ligada ao Hospital por um quintal

No dia 23 de Abri de 1909, dá-se o grande terramoto destruiu grande parte do seu núcleo antigo. Os estragos terão sido grandes, mas não com a dimensão do sucedido em Benavente sede o concelho.

Na vila de Samora Correia ruíram sobretudo edifícios de taipa. A igreja Matriz viu uma torre danificada, mas os maiores estragos foram nos azulejos caídos e depois postos sem ninguém atender aos desenhos ou até mesmos substituídos por argamassa pintada de azul.

Várias foram as instituições que auxiliaram. O jornal “O Século” levantou a escola primária, que atualmente é sede da Junta de freguesia.

1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia ²

Sabe-se que por volta de 1527, ano do Foral concedido por D. Miguel, Samora Correia seria já constituída por 6 famílias; ou seja, 260 a 300 habitantes.

No ano de 1790, através do censo realizado no extinto município de Samora Correia, Samora tinha 282 fogos, com 1026 habitantes, sabe-se ainda qual a percentagem das idades, a saber:

- 34,0% de 0 aos 19 anos
- 59,1%, de 19 aos 60 anos
- 6,9%, mais de 60 anos.

Posteriores censos foram feitos, sendo o panorama da população o seguinte:

- Em 1864, havia 434 fogos com 1885 habitantes
- Em 1878, havia 516 fogos com 1672 habitantes.

De acordo com os Censos de 2011, a freguesia de Samora Correia possui atualmente cerca de 17123 residentes. Em 2001 possuía 12826, tendo ganho em 10 anos (Censos de 2001), cerca de 4297 habitantes. Como se pode verificar na tabela abaixo (Tabela 1), num período de 10 anos a população aumentou cerca de 33.5%.

População Residente 2001			População Residente 2011		
Grupos Etários	indivíduos	%	Grupos Etários	indivíduos	%
0-13	2093	16%	0-14	2981	17%
14-24	1896	15%	15-24	2039	12%
25-64	7178	56%	25-64	9684	57%
65 ou mais	1659	13%	65 ou mais	2419	14%
Total	12826	100%	Total	17123	100%

População residente -Variação entre 2001 e 2011 = 33,5%

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011

Verifica-se que cerca de 11.5% dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que e em cerca de metade destes casos os idosos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa

² - Fonte: Instituto Nacional de Estatística – Censos 2011

etária. (Tabela 2) Constata-se o envelhecimento da população, sobretudo devido à quebra da taxa de natalidade e ao aumento da proporção de idosos, reflexo do aumento da esperança média de vida.

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

Freguesia	População residente	População residente total com 65 ou mais anos	Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	Total de alojamentos familiares	Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos
Benavente	17123	2419	1463	8240	946	437

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

Verifica-se que cerca de 57% da população residente se encontra economicamente ativa. Através da tabela 3, constata-se que da população ativa, cerca de 79.72% (7720 pessoas) encontra-se empregada, sobretudo no sector terciário. O sector primário, nomeadamente o sector agrícola, possui alguma expressão no Município, no entanto, é o que possui menor empregabilidade.

De acordo com os Censos de 2011, foi possível apurar a existência de 1223 desempregados na freguesia. A taxa de desemprego ronda assim os 12.63%.

População economicamente ativa		População Residente e Desempregada	
População ativa	9684	População desempregada	1223
População ativa empregada	7720	Procura do 1º emprego	167
Sector primário	266	Procura de um novo emprego	1056
Sector secundário	1870	Taxa de desemprego	12,63%
Sector terciário	5584		
Taxa de atividade	79,72%		

Tabela 3 - População economicamente ativa e População Residente e Desempregada

De acordo com a Tabela 4, verifica-se que o nível de escolaridade da população residente não é muito elevado. A maior parte da população fica pelo ensino básico, observando-se inclusive uma taxa de analfabetismo de 5%.

População Residente segundo o nível de escolaridade		
Não sabem ler nem escrever	728	5%
1º ciclo do ensino básico	3589	25%
2º ciclo do ensino básico	2528	18%
3º ciclo do ensino básico	3268	23%
Ensino secundário	2640	18%
Ensino Pós secundário	185	1%
Ensino superior	1356	9%
Total	14294	100%

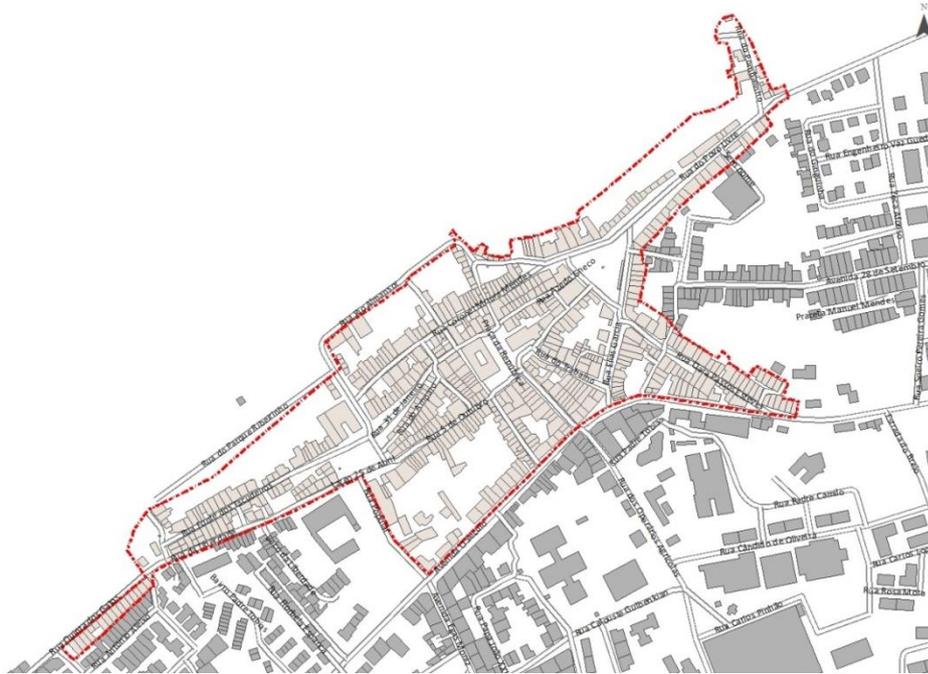
Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade

1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação do Município de Benavente, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de Samora Correia, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, como é o exemplo do parque Ribeirinho do Almansor, do Palácio do Infantado, da Casa Museu Justino João e apoio na reabilitação da Igreja Matriz de Samora Correia.

O Município com o apoio da CIMLT que possui um departamento específico para tratar das questões relativas à reabilitação urbana, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, se posicionou a fim de aprovar as **DELIMITAÇÕES** das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

- Área de Reabilitação Urbana de Benavente, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.43, de 1 de março 2013, Aviso n.º. 3059/2013;
- Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º.44, de 4 de março 2013, Aviso n.º. 3121/2013; (Planta 4)



Planta 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia aprovada em Assembleia Municipal de 20 de dezembro de 2012

A aprovação das delimitações das ARU veio permitir:

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

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

1. NO próximo QREN 2014-2020 a “Reabilitação Urbana” é uma política estratégica fundamental a seguir no futuro, sendo um dos eixos para apoio com fundos comunitários;
2. Que está em discussão pela primeira vez que os fundos do QREN poderão apoiar e financiar privados em operações de reabilitação urbana;

3. Neste Quadro Estratégico Comum (QEC) a reabilitação urbana é definida como fundamental para o desenvolvimento das cidades e regiões.

Relativamente à ARU de Samora Correia, o desafio do Município passa por criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, zelando pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que correspondam às expectativas de um modelo de vida ativo e com qualidade.

Neste contexto e conforme descrito no capítulo dos antecedentes pág.5. propõe-se nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia. A delimitação da ARU e a aprovação da operação de reabilitação urbana, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município de Benavente conferir aos proprietários de edifícios ou frações localizados na ARU, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. Também, oferece ao município e aos proprietários de imóveis localizados na ARU e possíveis investidores, uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projeção e competitividade no futuro.

ESTUDO DE MOBILIDADE E TRANSPORTES PARA BENAVENTE E SAMORA CORREIA

O Município de Benavente encontra-se a elaborar um estudo de Mobilidade e Transportes para Benavente e Samora Correia, que abrange as áreas de reabilitação urbana de Benavente e Samora Correia.

Com este estudo pretende-se analisar e conceber propostas de circulação, de ordenamento viário e de estacionamento, aliados ao objetivo de proporcionar uma adequada e segura convivência entre peões, bicicletas e veículos motorizados, possibilitando uma circulação com fluidez, conforto e segurança, em Benavente e Samora Correia, promovendo:

- **Melhoria da Circulação e estacionamento;**

- **Melhoria da qualidade e segurança dos espaços públicos afetos à circulação/permanência de veículos e peões;**
- **Eliminação/redução dos fenómenos de congestionamento e/ou de conflitos na via pública.**

Através deste estudo o Município procura solucionar um dos grandes constrangimentos em Samora, o atravessamento da EN 118 e prevê contribuir para o aumento da atratividade destes dois aglomerados e conseqüentemente para a reabilitação urbana.

A área histórica da cidade de Samora Correia trata-se da área da intervenção deste estudo prevendo-se alcançar os seguintes objetivos:

- **Aumentar o espaço no centro da Cidade de Samora Correia para fruição dos cidadãos;**
- **Reduzir o espaço para a circulação de automóveis;**
- **Reduzir o espaço nos centros urbanos destinado ao estacionamento à superfície, em particular, associado a movimentos pendulares;**
- **Criar zonas com baixos níveis de circulação automóvel e com velocidade reduzida;**
- **Aumentar a segurança rodoviária com particular destaque para os peões/bicicletas;**
- **Reduzir o tempo de circulação automóvel despendido na procura de lugar de estacionamento;**
- **Promover a transferência modal do transporte individual motorizado para outros modos ambientalmente sustentáveis, tais como o transporte público e outros modos não motorizados;**
- **Assegurar a acessibilidade ao centro da cidade de Samora Correia, assim como promover a mobilidade dos moradores, trabalhadores e visitantes;**
- **Potenciar o desenvolvimento das atividades económicas localizadas no centro da cidade de Samora Correia.**

Pedonalizar algumas vias, tornar o centro da cidade de Samora Correia uma zona de prioridade ao peão/bicicleta e a criação de zonas cicláveis, são algumas das soluções para atingir os objetivos apresentados.

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

A área de reabilitação urbana de Samora Correia, em face dos instrumentos de gestão urbanística encontra-se abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTVOT) e pelo Plano Diretor Municipal de Benavente.

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

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

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

II – CONCRETIZAR A VISÃO POLICENTRICA E VALORIZAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA, apostando na qualificação dos centros urbanos, através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de acessibilidade e de mobilidade adequadas, e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade; Apostando em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural;

III – DIRETRIZES DE NÍVEL MUNICIPAL, no âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão”, pela definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.

O Plano Diretor Municipal de Benavente, publicado a 7 de dezembro de 1995 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 164/95), atualmente com a proposta de 1ª revisão aprovada na 3ª Sessão Ordinária da Assembleia Municipal realizada a 29 de junho de 2015, encontrando-se a aguardar ratificação do Conselho de Ministros, apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente Área de Reabilitação Urbana. Assim, face ao PDMB a ARU de Samora Correia, está classificada como “Espaço Urbano - Área Urbanizada Mista” tendo uma pequena franja em “Espaço Agrícola”.

(Consultar Anexo II - Plantas: 1.03 – PDM Ordenamento e 1.04 – PDM condicionantes)

Relativamente ao extrato da planta de ordenamento, verifica-se que na ARU de Samora Correia:

1. A maior parte da área está em Espaço Urbano, Área Urbanizada Mista, a Preservar.
2. - No “triângulo” formado pela Rua Clara Passos Esteves, Avenida O Século e Rua Elias Garcia, estamos em Espaço Urbano, Área Urbanizada Mista Consolidada.
3. Na área que corresponde ao parque ribeirinho, que não está abrangida pela ARU mas no entanto é imediatamente adjacente, estamos em Espaço Urbano, Área Urbanizada Verde, Verde Público.
4. Toda a área correspondente à rua em terra batida e ao terreno a tardoz das habitações unifamiliares da CL na Rua Povo Livre, que fica no extremo Nordeste da ARU está fora da Área Urbana e enquadra-se em Espaço Agrícola, e sobrepõe-se à RAN e à REN.

A ARU de Samora Correia, encontra-se ainda abrangida pelo:

- Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Benavente
- Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo – PBH do Tejo
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo – PROF Ribatejo

Com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia e respetivo Programa Estratégico, esta área ficará igualmente abrangida pelo **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA** - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 932/2012, de 14 de Agosto, doravante designado RJRU.

A ARU02 de Samora Correia também ficará abrangida pelo Decreto-lei nº.95/2019, de 18 de Julho, que estabelece o **REGIME APLICAVÉL À REABILITAÇÃO** de edifícios ou de frações autónomas, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

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

1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO

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

FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

Foi realizada uma sessão pública, com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo. A primeira sessão realizou-se a 11 de janeiro de 2014 às 17:00 no Centro Cultural de Samora Correia.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

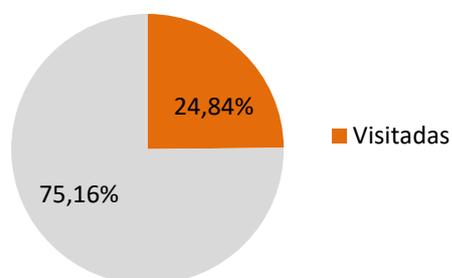
O levantamento do edificado decorreu entre 29 de abril de 2014, a 04 de setembro de 2014. Levantamento de informação na ARU, entre outros aspetos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos e a aferição de limites de propriedade.

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

Não foi possível efetuar visitas ao interior de todos os edifícios e respetivas unidades. As principais razões que impossibilitaram a realização de visitas foram:

- Os ocupantes (proprietário/arrendatário/outras situações) estavam ausentes e não contactaram posteriormente a CIMLT ou o Município de Benavente, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no recetáculo postal das unidades;
- Existência de unidades desocupadas, devolutas ou em ruínas;
- Não foi possível identificar o proprietário e entrar em contacto com o mesmo;
- Proprietários e Arrendatários não permitiram a visita ao interior da unidade.

Estes foram os principais fatores que induziram à atual taxa de visita. (Gráfico 1)



VISITAS EFECTUADAS AO INTERIOR DAS UNIDADES	Nº.	%
Visitadas	194	24,84%
Não Visitadas	587	75,16%
Total	781	Unidades

Gráfico 1 – Visitas efetuadas ao interior dos edifícios e suas unidades

Verifica-se através do gráfico acima que foi possível visitar o interior de cerca de 194, cerca de 24.84%, do total das 781 unidades (habitacionais e não habitacionais) existentes na ARU, tendo sido permitida a avaliação do estado de conservação ao nível do seu interior e a aferição de limites de propriedade.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete. Foi efetuada a pesquisa de projetos constantes nos processos de obras particulares do arquivo da Câmara Municipal de Benavente, referentes a imóveis localizados na ARU, bem como a pesquisa de informação acerca do registo predial dos imóveis. Através da tabela 5, verifica-se que foi possível obter informação de registo predial de cerca de 401 propriedades das 580 existentes na ARU.

ARTIGOS MATRICIAIS	Nº.	%
Identificados	401	69,14%
Desconhecidos	179	21,90%
Total	580	Propriedades

Tabela 5 – Pesquisa de artigos matriciais

Foi criada uma base de dados Access que reúne toda a informação, de caracterização da estrutura edificada. A base de dados efetuada permitiu criar fichas de caracterização, de todas as propriedades, edifícios e unidades existentes no interior da ARU. [ANEXO 7 – Peças Escritas]

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Do mês de junho ao mês de outubro de 2015, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação atual da ARU, por forma a desenvolver um diagnóstico atualizado.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a elaboração da caracterização e diagnóstico da situação atual da ARU, passou-se ao desenvolvimento do presente programa estratégico, por forma a aprovar a operação de reabilitação urbana sistemática para a ARU de Samora Correia, apresentando entre outros aspetos, decorrentes do RJRU, as opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área, as prioridades e objetivos a atingir, quadros de apoio e incentivos às ações de reabilitação.

1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de

Proprietários

Foi efetuada uma pesquisa de proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de edifícios localizados no interior da ARU, bem como a delimitação de propriedades, com base em informação recolhida em campo e dos processos de obras constantes no arquivo da Câmara Municipal.

Na aferição dos limites de propriedade assume-se uma possível e justificada margem de erro, dado que não foi possível em alguns casos:

- Aferir em campo alguns limites, devido à falta de visita ao interior das propriedades;
- Chegar a contato com os proprietários;
- Obter dados acerca de áreas registadas, tanto nas Finanças como na Conservatória do Registo Predial.

A identificação de proprietários é assumida pelo Município de Benavente como um processo de significativa importância, pois a sua intervenção e participação na operação de reabilitação

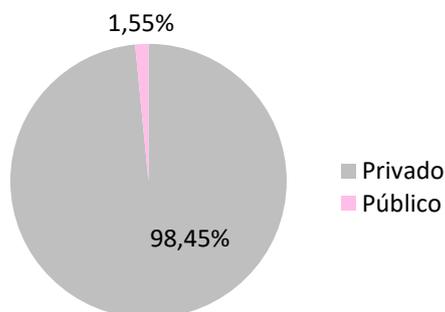
da ARU é fundamental. Sem eles não será possível iniciar este processo e por isso é fundamental a sua identificação, por forma a conseguir um contato mais próximo, entre o Município e os principais interessados neste processo.

PROPRIETÁRIOS	Nº.	%
Identificados	610	78%
Desconhecidos	171	22%
Total	781	Proprietários

Tabela 6 – Identificação de Proprietários

Constata-se que existem cerca de 781 proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de unidades e terrenos no interior da ARU, que poderão intervir no processo de reabilitação urbana.³ Dos 781 proprietários, foi possível identificar 610, cerca de 78% do total de proprietários da ARU. (Tabela 6). Cerca de 22% dos proprietários são desconhecidos, por não ter sido possível a sua identificação através de informação predial e dos trabalhos de campo.

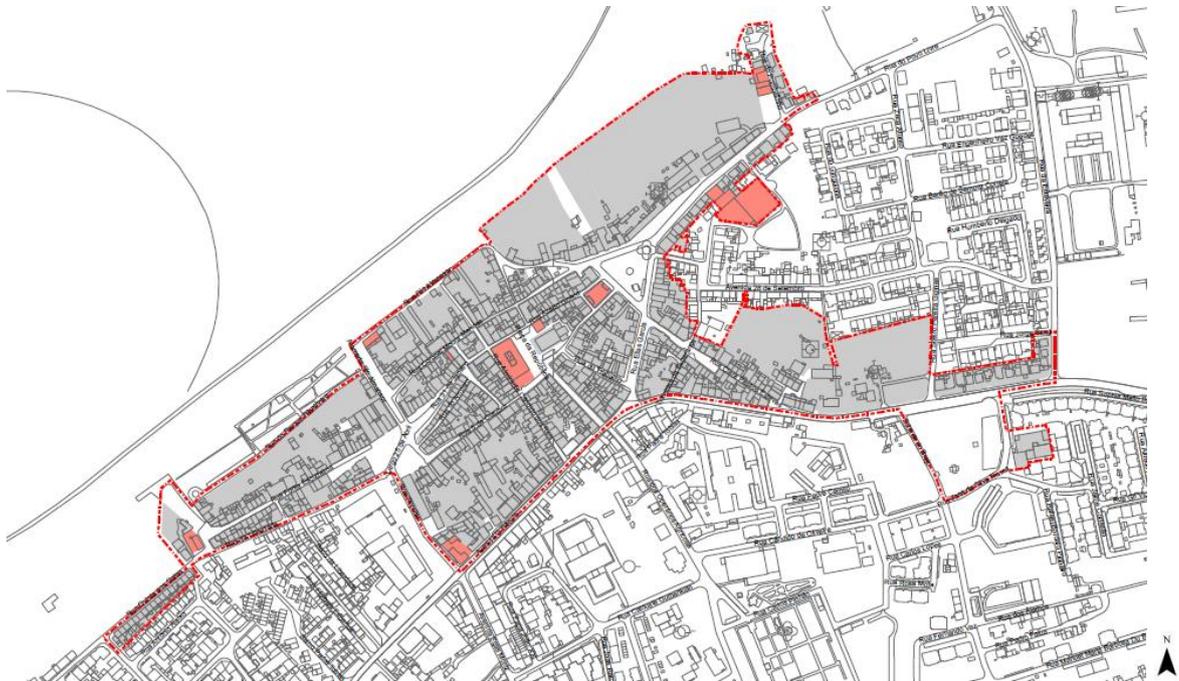
1.3.2 Tipo de proprietário



TIPO DE PROPRIETÁRIO	Nº.	%
Privado	572	98,45%
Público	9	1,55%
Total	581	Propriedades

Gráfico 2 - Tipo de proprietário

³ - O número de proprietários apresentado não contempla o facto de edifícios e/ou unidades terem o mesmo proprietário. Trata-se de uma contabilização baseada no número total de unidades e terrenos identificados no interior da ARU02.



Planta 5 - Extrato da Planta 1.15 – Tipo de proprietário

A maior parte dos edifícios existentes no interior da ARU são propriedade de privados, apenas 11 propriedades, são propriedade pública, nomeadamente:

Proprietário	Cod_Prop	Código SIG Edifício	Ocupação	Uso	Nome do Estabelecimento
Município de Benavente	1405_A02_Q15_15	1405_0380_12	Ocupada	Equipamento	Mercado de Samora Correia
	1405_A02_Q15_01	1405_0387_4	Ocupada	Equipamento	MUSEU Espaço Justino João
	1405_A02_Q11_21	1405_0387_6	Ocupada	Serviços	Biblioteca Municipal
	1405_A02_Q09_21	1405_0391_1	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q01_20	1405_0393_57	Ocupada	Equipamento	Lavadouro Municipal
	1405_A02_Q08_12	1405_0499_9	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q22_11	1405_0373_23	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q22_11	1405_0373_23	Desocupada	Armazém	Antigo Celeiro
Junta de Freguesia de Samora Correia	1405_A02_Q23_38	1405_0374_5	Ocupada	Armazém	Estaleiro do Pombalinho
	1405_A02_Q05_57	1405_0392_6	Ocupada	Serviços	Sede da Junta de Freguesia de Samora Correia

Outros Proprietários relevantes:

Santa Casa da Misericórdia de	1405_A02_Q02_14	1405_0394_8	Ocupada	Habitação	-
-------------------------------	-----------------	-------------	---------	-----------	---

Alcochete					
	1405_A02_Q23_36	1405_0373_10	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_35	1405_0373_12	Ocupada sazonalmente	Habitação	-
	1405_A02_Q23_33	1405_0373_14	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_32	1405_0373_16	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_30	1405_0373_20	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_29	1405_0373_22	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_28	1405_0373_24	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_27	1405_0373_26	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_26	1405_0373_28	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_25	1405_0373_30	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_24	1405_0373_32	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_23	1405_0373_34	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_22	1405_0373_36	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_21	1405_0373_38	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_20	1405_0373_40	Sem informação	Habitação	-
	1405_A02_Q23_19	1405_0373_42	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_18	1405_0373_44	Ocupada	Habitação	-
Companhia das Lezírias S.A.	1405_A02_Q23_17	1405_0373_48	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_37	1405_0373_8	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q23_31	1405_0373_A1	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q23_31	1405_0373_A2	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q23_31	1405_0373_A3	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q23_34	1405_0373_A4	Desocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q18_19	1405_0376_6	Desocupada	Sem informação	-
	1405_A02_Q18_07	1405_0378_10	Desocupada	Sem informação	-
	1405_A02_Q05_01	1405_0388_1	Ocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q03_31	1405_0388_10	Ocupada	Serviços	-
	1405_A02_Q03_31	1405_0388_11	Ocupada	Serviços	-
	1405_A02_Q03_31	1405_0391_10	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q03_31	1405_0391_8	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q03_31	1405_0391_9	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q05_62	1405_0392_1	Ocupada	Armazém	-
	1405_A02_Q03_23	1405_0393_11	Ocupada	Serviços	-
	1405_A02_Q03_23	1405_0393_13	Sem informação	Habitação	-
	1405_A02_Q15_04	1405_0492_11	Ocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q18_19	1405_0494_10	Desocupada	Habitação	-
	1405_A02_Q09_01	1405_0499_2	Ocupada	Armazém	-

2 | LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO

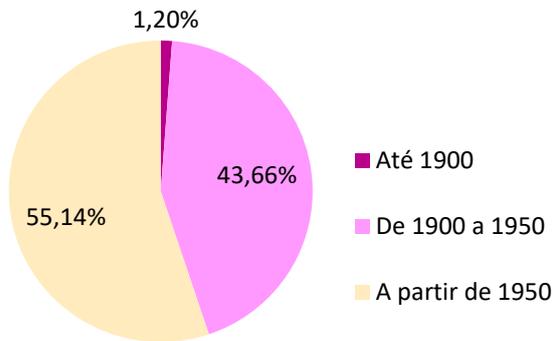
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

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

- **Propriedades:** Área de terreno devidamente delimitada, com construção ou sem construção. Pode ser constituída por uma ou mais edificações e encontrar-se em regime de propriedade total ou horizontal. Cada propriedade é identificada pelo código 1405(concelho)_A01(ARU)_Q0X(quarteirão)_XX(numeração da propriedade);
- **Edifícios:** Construções permanentes de acesso independente, cobertas, limitadas por paredes exteriores ou meeiras, destinadas a utilização humana ou para outros fins, com mais de 10 m². Cada edifício é identificado pelo código SIG 1405(concelho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício);
- **Unidades:** São consideradas unidades, os conjuntos de compartimentos encerrados e com acessos independentes. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal.⁴ Cada unidade é identificada com o código 1405(concelho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício)_XX(numeração da unidade).

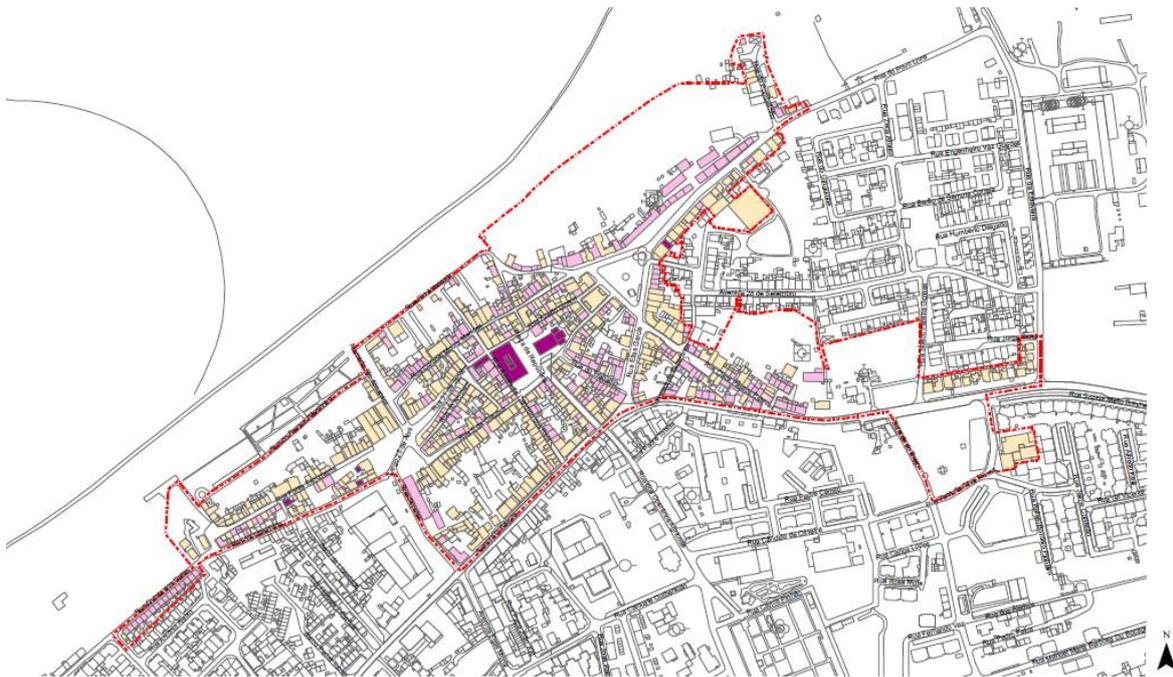
⁴ - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação

2.1.1 Datas aproximadas de construção



DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO	Nº.	%
Até 1900	7	1,2%
De 1900 a 1950	255	43,66%
A partir de 1950	322	55,14%
Total	584	Edifícios

Gráfico 3 – Datas aproximadas de construção



Planta 6 - Extrato da Planta 1.08 – Datas aproximadas de construção

Na ARU de Samora verifica-se que a maior parte do edificado foi construído a partir do ano 1950.

Verifica-se que a ARU de Samora Correia possui 55.14% de edifícios construídos após 1950 correspondendo a 322 edifícios. Depreende-se que já foram construídos segundo o disposto

no Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, sendo em alguns casos detentores de processo de obras e Licença de utilização. Na pesquisa aos arquivos da câmara foi possível identificar cerca de 230 processos, que corresponde a uma percentagem de 39%.

Cerca de 43.66% dos edifícios foram construídos entre 1900 e 1950, Cerca de 1.2% dos edifícios foram construídos antes do ano de 1900.

2.1.2 Número de pisos

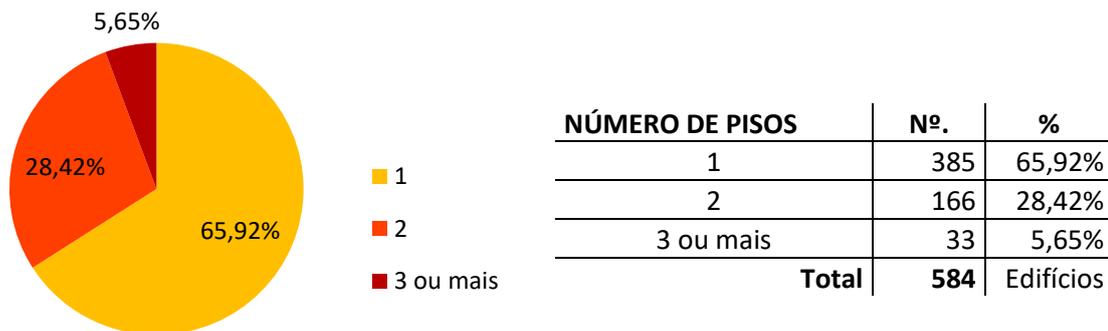
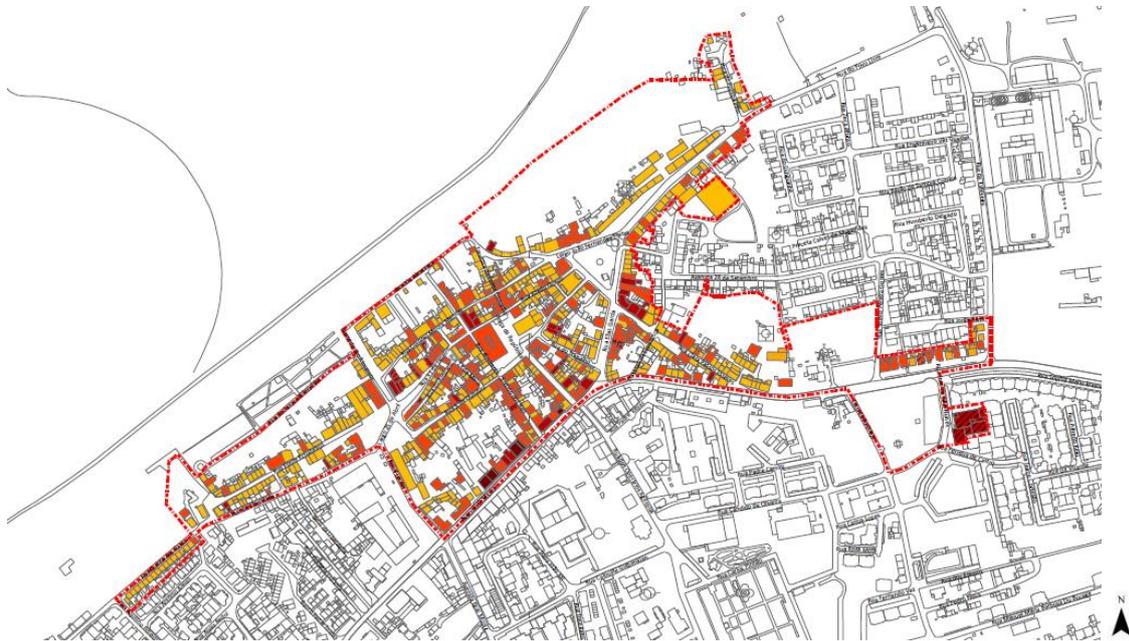


Gráfico 4 – Número de Pisos Acima do Solo



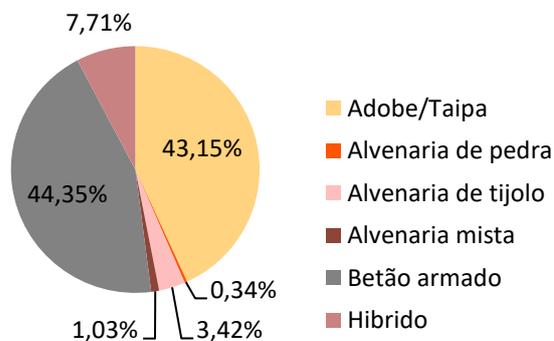
Planta 7 – Extrato da Planta 1.09 - Número de Pisos Acima do Solo

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

Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com 65.92%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 28.42%, e os de 3 ou mais pisos constituem com uma expressão reduzida apenas 5.65%.

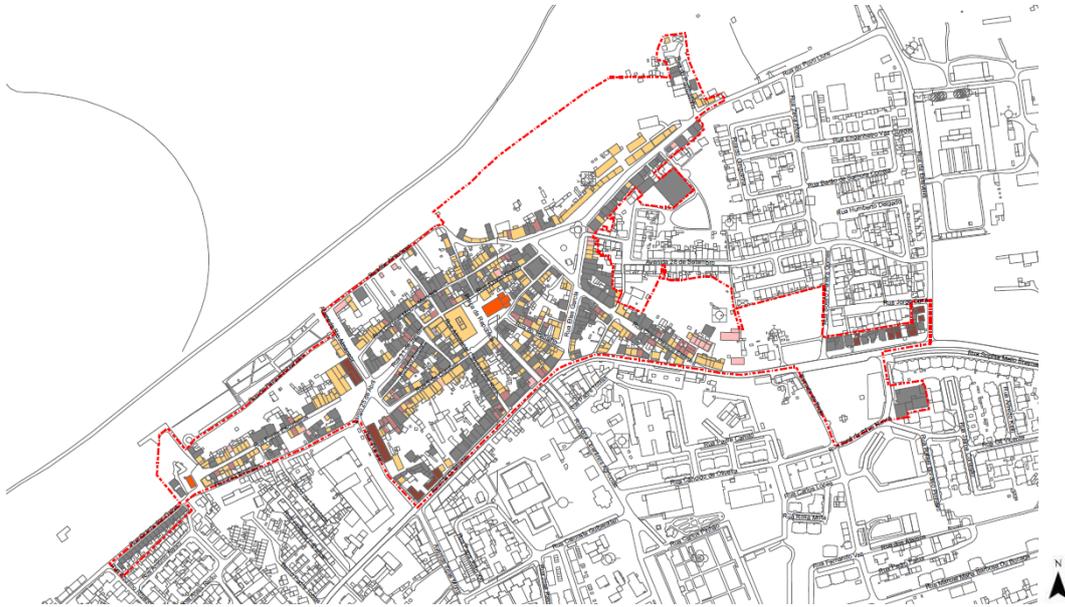
Os edifícios de 3 pisos ou mais concentram-se sobretudo ao longo da Avenida O Século, O eixo estruturante que atravessa Samora Correia.

2.1.3 Sistema construtivo



SISTEMA CONSTRUTIVO	Nº.	%
Adobe/Taipa	252	43,15%
Alvenaria de pedra	2	0,34%
Alvenaria de tijolo	20	3,42%
Alvenaria mista	6	1,03%
Betão armado	259	44,35%
Híbrido	45	7,71%
Total	584	Edifícios

Gráfico 5 - Sistema Construtivo



Planta 8 - Extrato da Planta 1.07 – Sistema Construtivo

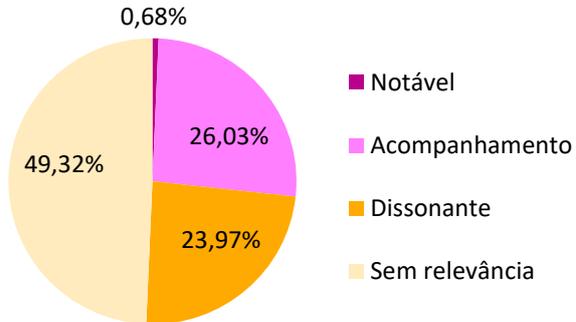
Constata-se que os sistemas construtivos dominantes são o betão e o adobe/taipa.

Cerca de 44.35% dos edifícios da ARU possuem estrutura em betão armado. Verifica-se que o betão armado é o elemento construtivo mais aplicado, associado a edifícios de construção mais recente.

Na sua origem os edifícios mais antigos de Samora Correia eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível. Estes constituem cerca de 43.15% da ARU.

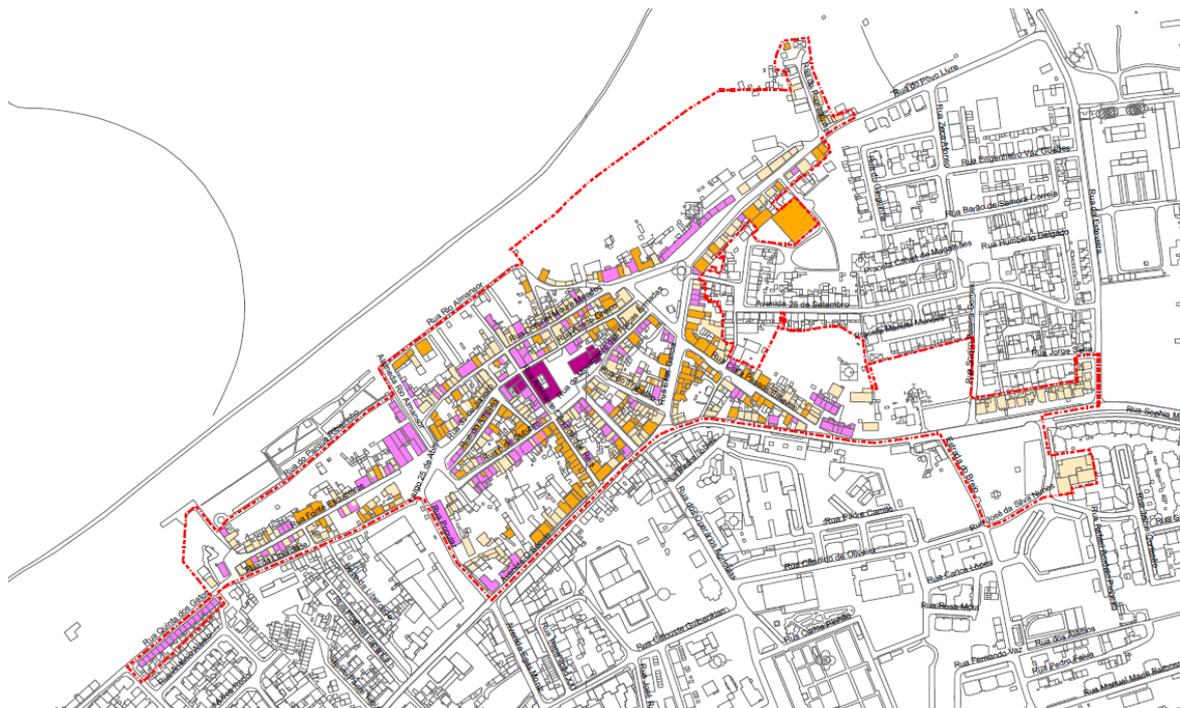
Devido a ampliações e a obras de recuperação, constata-se a existência de vários edifícios com estrutura híbrida, nomeadamente cerca de 7.71%, sobretudo pela introdução de elementos estruturais de betão.

2.1.4 Classificação Patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	4	0,68%
Acompanhamento	152	26,03%
Dissonante	140	23,97%
Sem relevância	288	49,32%
Total	584	Edifícios

Gráfico 6 - Classificação Patrimonial



Planta 9 - Extrato da Planta 1.06 – Classificação Patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

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



Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável

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



Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento

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



Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante

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



Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância

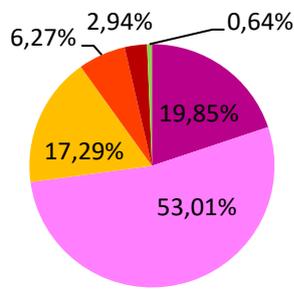
Verifica-se que a maior parte dos edifícios são sem relevância, cerca de 49.32%.

Os edifícios de acompanhamento representam uma percentagem de 26,03%.

A percentagem de edifícios dissonantes é significativa, atingido uma expressão de 23.97%, o que denota a introdução de elementos que perturbam a traça tradicional e característica do edificado de Samora Correia.

Como edifícios notáveis foram identificados apenas 4 edifícios, por possuírem características arquitetónicas marcantes, que sobressaem no interior da malha urbana.

2.1.5 Estado de conservação



- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo
- Em Obras

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Nº.	%
Excelente	155	19,85%
Bom	414	53,01%
Médio	135	17,29%
Mau	49	6,27%
Péssimo	23	2,94%
Em Obras	5	0,64%
Total	781	Unidades

Gráfico 7 - Estado de Conservação - Unidades



Planta 10 - Extrato da Planta 1.05 – Estado de Conservação - Edifícios

A avaliação do estado de conservação fez-se com a observação *in loco* do estado das fachadas e das coberturas ao nível exterior, bem como dos pormenores construtivos, reportando-se sempre a uma avaliação geral. Também foram efetuadas visitas ao interior dos edifícios, com o objetivo de avaliar não só o estado de conservação mas também as condições higiénico-sanitárias. Não foi possível analisar o interior de todos os edifícios e por essa razão a avaliação do estado de conservação, na sua maioria, baseia-se nos sinais aparentes no exterior dos edifícios.

Para a determinação do estado de conservação do edifício e suas unidades foram atribuídos aos vários elementos funcionais exteriores e interiores, que constituem o imóvel, níveis de anomalias que refletem o seu estado atual. Os níveis de anomalias são calculados, dando origem a um estado de conservação final.

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- **Excelente (predominância de anomalias nível 5):** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom (predominância de anomalias nível 4):** Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio (predominância de anomalias nível 3):** Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau (predominância de anomalias nível 2):** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Péssimo (predominância de anomalias nível 1):** Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem

trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infra-estrutura básica.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios, observou-se uma predominância de patologias no exterior, sobretudo ao nível da estrutura e cobertura, paredes exteriores e caixilharias e portas exteriores. Numa análise geral, verifica-se que existe uma predominância de patologias muito graves (1) ao nível da caixilharia e portas exteriores e da cobertura. As patologias graves (2) e de nível médio (3) foram detetadas maioritariamente ao nível das paredes exteriores e novamente ao nível da cobertura. As patologias muito ligeiras (5) foram detetadas sobretudo ao nível da estrutura.

Pode concluir-se que ao nível exterior a cobertura é o elemento que apresenta maior problema. As caixilharias também têm problemas profundos, especialmente as de madeira.

Faz-se em seguida uma pequena síntese das patologias identificadas ao nível dos elementos funcionais exteriores.

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

Ao nível das unidades (interior dos edifícios), foi possível verificar as seguintes patologias, sobretudo nos elementos funcionais paredes, pavimentos e tetos:

Paredes interiores:

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

Pavimentos interiores:

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

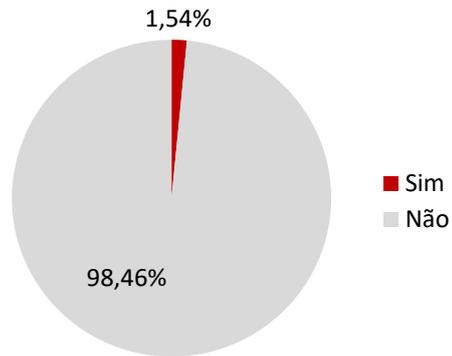
Tetos:

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

No geral os edifícios da ARU, no período do levantamento de campo, encontravam-se em excelente e bom estado de conservação, nomeadamente cerca de 569 unidades, o que corresponde a 72,86% da ARU. Em médio estado de conservação encontrava-se cerca de 135 unidades representando 17,29% da ARU, em mau cerca de 6,27% e em péssimo cerca de 2,94%.

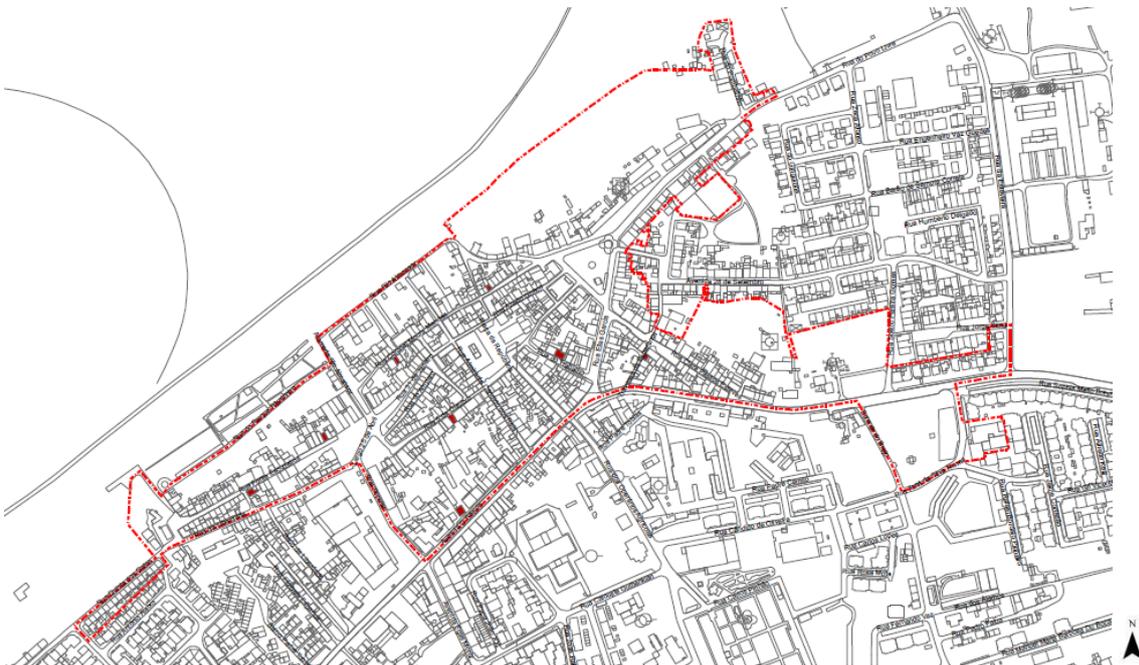
Constata-se que apesar de cerca de 574 unidades se encontrarem em bom estado de conservação e não apresentarem problemas graves que necessitem de obras de reabilitação significativas, uma realidade de 207 unidades começa a apresentar problemas que poderão em curto espaço de tempo motivar a obras mais profundas, ou até mesmo a demolições parciais ou totais.

2.1.6 Intervenções Urgentes



INTERVENÇÕES URGENTES	Nº.	%
Sim	9	1,54%
Não	575	98,46%
Total	584	Edifícios

Gráfico 8 – Intervenções urgentes



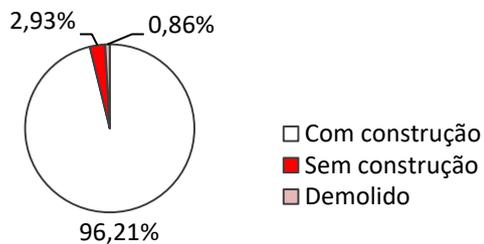
Planta 11 – Extrato da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes

No âmbito do estudo desenvolvido, consideram-se Intervenções urgentes, os edifícios que estejam em muito mau estado de conservação e que colocam em risco a saúde e segurança públicas (como complemento à informação, consultar Planta 1.14 – Risco de Segurança, Mau e

Péssimo Estado de Conservação). No interior da ARU foram identificados 9 edifícios que pelo seu estado de conservação atual e pelo facto, de alguns deles, serem acessíveis pelo exterior, colocam em risco a saúde segurança públicas, nomeadamente:

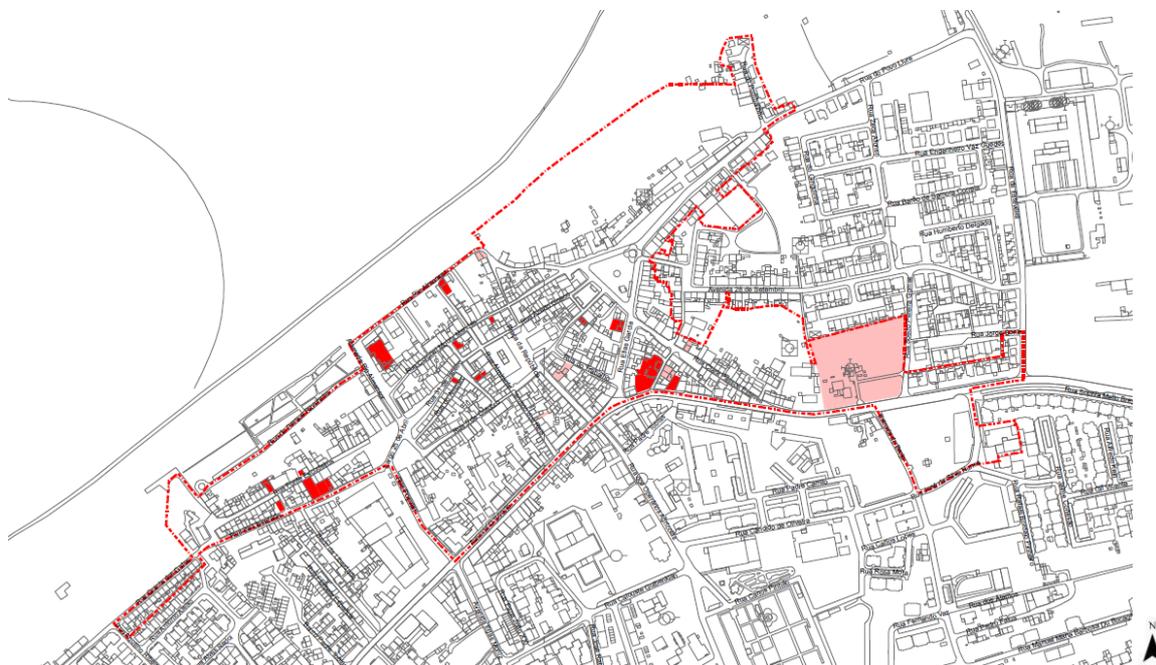
Código de Propriedade	Código de Edifício
➤ 1405_A02_Q03_28	1405_0393_1
➤ 1405_A02_Q04_01	1405_0393_26
➤ 1405_A02_Q05_18	1405_0383_25
➤ 1405_A02_Q05_19	1405_0383_27
➤ 1405_A02_Q05_52	1405_0375_A2
➤ 1405_A02_Q08_07	1405_0499_z2
➤ 1405_A02_Q17_07	1405_0499_56
➤ 1405_A02_Q18_15	1405_0377_3
➤ 1405_A02_Q19_23	1405_0372_29

2.1.7 Vazios urbanos



CONDIÇÃO DO TERRENO	Nº.	%
Com construção	558	96,21%
Sem construção	17	2,93%
Demolido	5	0,86%
Total	579	Propriedades

Gráfico 9 - Condição do terreno



Planta 12 - Extrato da Planta 1.14 – Vazios Urbanos

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

No interior da ARU existem terrenos sem construção, por se tratarem de terrenos que nunca foram edificados ou que se encontram vazios ou com resíduos de construções derivado a demolições. Estes terrenos representam cerca de 4341,5 m² da área da ARU, nomeadamente cerca de 3.79% do total de propriedades existentes na ARU.

Através da Tabela 7 e Planta 12, identificam-se as 22 propriedades sem construção/demolidas existentes no interior da ARU de Samora Correia.

Vazios urbanos na ARU de Samora Correia

Código da Propriedade	Área do Prédio
1405_A02_Q10_05	81,18
1405_A02_Q13_19	99,67
1405_A02_Q14_04	253,28
1405_A02_Q19_21	229,01
1405_A02_Q20_17	103,31
1405_A02_Q02_16	89,8
1405_A02_Q03_15	146,29
1405_A02_Q03_19	38,99
1405_A02_Q04_04	328,36

1405_A02_Q04_22	95,78
1405_A02_Q04_23	201,16
1405_A02_Q07_11	47,78
1405_A02_Q09_27	691,79
1405_A02_Q11_10	98
1405_A02_Q12_07	86,69
1405_A02_Q12_15	45,04
1405_A02_Q13_23	175,93
1405_A02_Q18_06	81,9
1405_A02_Q18_21	218,9
1405_A02_Q19_19	204,51
1405_A02_Q21_18	425,94
1405_A02_Q21_19	598,19
Total	4341,5m2

Tabela 7 – Identificação das propriedades sem construção

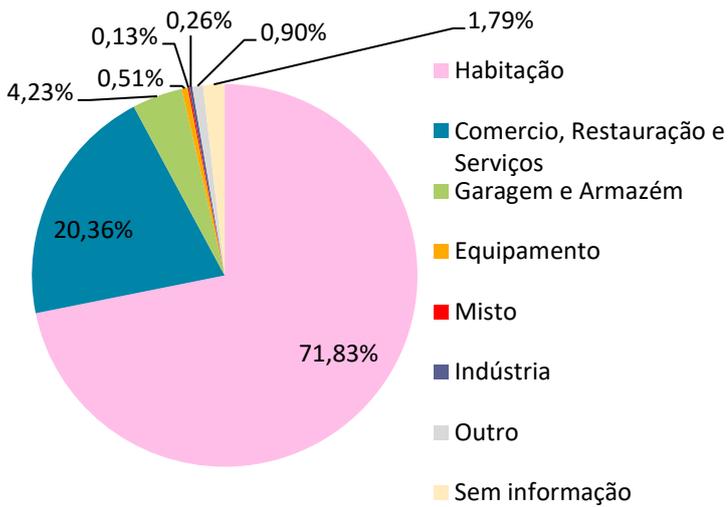
Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 8), nomeadamente 143309,33m², a implantação de edifícios representa 40% (cerca de 56736,85m²) e a área descoberta representa 60% (cerca de 86572,48m²).

ARU de Samora Correia	M2	%
Área Coberta Total	56736,85	40%
Área Descoberta Total	86572,48	60%
TOTAL	143309,33	100%
ABC Total	85176,83	

Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU de Samora Correia

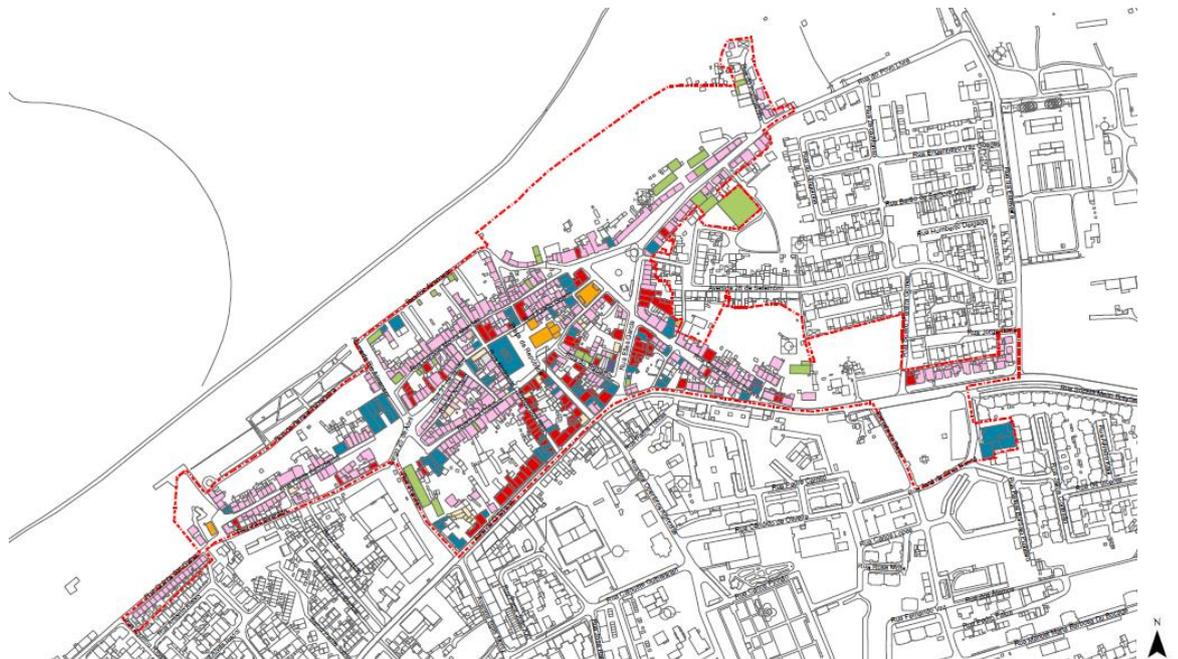
2.1.8 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

2.1.8.1 Uso dos edifícios e unidades



USOS	Nº.	%
Habitação	561	71,83%
Comercio, Restauração e Serviços	159	20,36%
Garagem e Armazém	33	4,23%
Equipamento	4	0,51%
Misto	1	0,13%
Indústria	2	0,26%
Outro	7	0,90%
Sem informação	14	1,79%
Total	781	Unidades

Gráfico 10 - Tipos de usos - Unidades



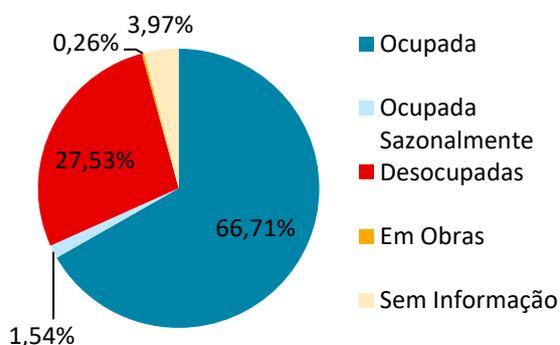


Planta 13 - Extrato da Planta 1.11 – Usos (edifícios)
A ARU é constituída sobretudo por edifícios habitacionais. Alguns deles possuem frações não habitacionais, sobretudo ao nível do rés-do-chão.

Verifica-se que a maior parte das unidades destinam-se a habitação, nomeadamente cerca de 561, das 781 apuradas, constituindo cerca de 71.83% da ARU. As unidades destinadas ao comércio, serviços e restauração também têm alguma expressão no interior da ARU, somando uma percentagem de 20.36%, distribuindo-se sobretudo pela Avenida O Século com as vias perpendiculares a esta de entrada na ARU como a Rua Almirante Cândido dos Reis, Rua Associação Comercial de Lisboa e Rua Elias Garcia. Também foram identificados vários edifícios destinados a garagem e armazém, por vezes integrados em propriedades com edifícios de habitação.

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

2.1.8.2 Ocupação



SITUAÇÃO DAS UNIDADES	Nº	%
Ocupada	521	66,71%
Ocupada Sazonalmente	12	1,54%
Desocupadas	215	27,53%
Em Obras	2	0,26%
Sem Informação	31	3,97%
Total	781	Unidades

Gráfico 11 - Situação das Unidades



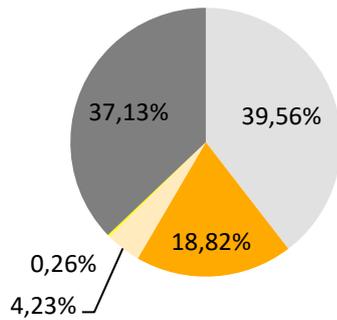
Planta 14 - Extrato da Planta 1.10 – Situação dos imóveis

Verifica-se que a maior parte das unidades da ARU se encontram ocupadas, nomeadamente cerca de 521, adquirindo uma percentagem de 66.71%. As unidades desocupadas, adquirem no entanto, uma expressão significativa, atingindo uma percentagem de 27.53%, tendo sido contabilizadas cerca de 215 unidades sem ocupação, no período do levantamento de campo.

Existe uma margem de 3.97 % de unidades cuja ocupação não foi possível apurar.

Apesar de mais de metade das unidades estarem ocupadas, a desocupação, associada normalmente aos edifícios mais degradados, está a ganhar expressão no interior da ARU. Esta desocupação está associada à falta de população residente, aliada à falta de oferta de emprego, sobretudo para os mais jovens. A falta de residentes leva ao crescimento de alojamentos vagos e ao abandono progressivo dos edifícios, levando à sua degradação, por vezes bastante acentuada.

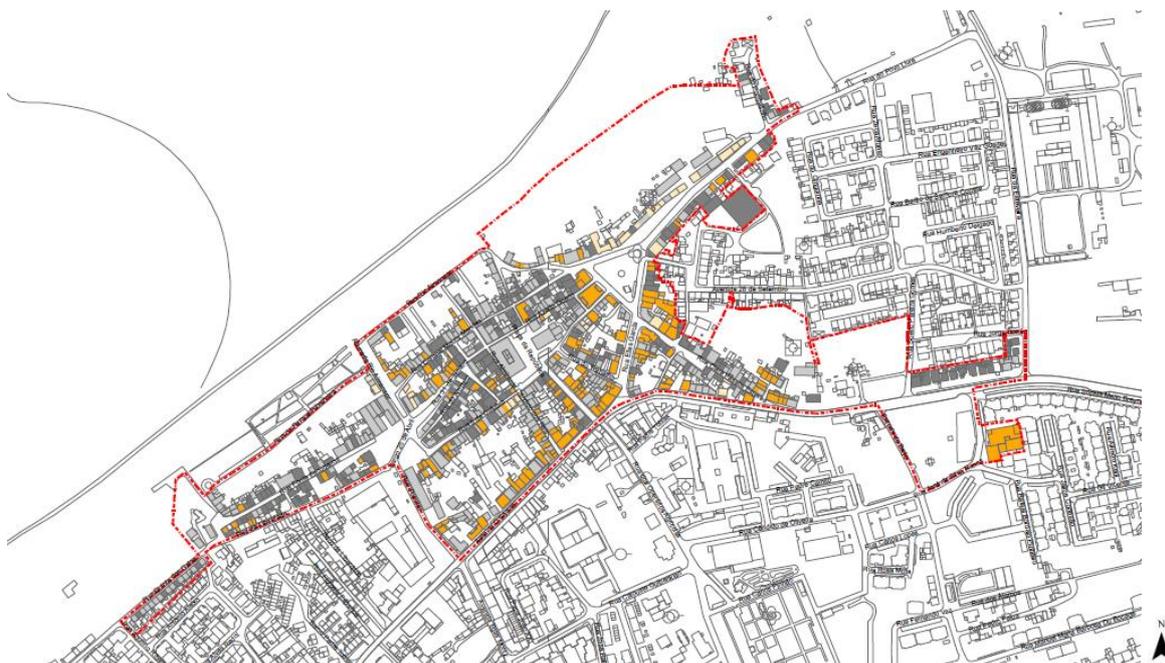
2.1.8.3 Situação contratual dos ocupantes



- Não se aplica
- Arrendamento
- Cedência a título precário
- Outras Situações
- Sem informação

SITUAÇÃO CONTRATUAL	Nº.	%
Não se aplica	309	39,56%
Arrendamento	147	18,82%
Cedência a título precário	33	4,23%
Outras Situações	2	0,26%
Sem informação	290	37,13%
Total	781	Unidades

Gráfico 12 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades



Legenda:

- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
- Propriedade do ocupante
- Arrendamento
- Cedência a título precário
- Misto (com unidade Arrendada)
- Misto (com cedência a título precário)
- Misto (com propriedade do ocupante)
- Sem informação

Planta 15 - Extrato da Planta 1.12 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios

Verifica-se através do gráfico e planta acima que a maior parte das unidades dos edifícios são ocupadas pelos seus proprietários. Apenas foram detetadas 147 unidades arrendadas, no entanto, não foi possível averiguar 290 casos, pelo que o número de unidades arrendadas poderá ser superior.

ARRENDAMENTO/USOS	Unidades	%
Habitação	71	48,30%
Comercio	40	27,21%
Equipamento	1	0,68%
Indústria	2	1,36%
Outro	2	1,36%
Serviços	20	13,61%
Restauração	11	7,48%
Total	147	100,00%

Tabela 9 – Usos das unidades arrendadas

Como se pode verificar através da Tabela 9, que a maior parte das unidades arrendadas são unidades habitacionais, nomeadamente cerca de 71. No total foram contabilizadas cerca de 76 unidades não habitacionais arrendadas.

Do que foi possível apurar os valores das rendas variam entre os 2.40€ e os 1000€. Os valores mais elevados estão normalmente associados a arrendamentos de unidades destinadas a serviços, comércio e restauração. Verifica-se que quanto mais antigos são os contratos de arrendamento, mais baixos são os valores da renda.

2.1.8.4 Dinâmicas Imobiliárias

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

Através do levantamento de campo foi possível apurar que entre os meses de levantamento de Campo - abril e setembro de 2014, existiam cerca de 13 unidades à venda e 24 para arrendar, correspondendo respetivamente a 1.6% e 3.1% do total das unidades da ARU.

DINÂMICA IMOBILIÁRIA	Nº.	%
Arrendar	24	3,07%
Vender	13	1,66%
Sem dinâmica	739	94,62%
Sem Informação	5	0,64%
Total	781	

Tabela 10 – Dinâmicas imobiliárias

Verifica-se através das tabelas 11 e 12, que as unidades que se encontram para arrendamento são 50% de Habitação e 50% Comércio. Por outro lado, as unidades destinadas a venda, são na maioria habitacionais, o que revela uma perda de população residente no interior da ARU.

ARRENDAR Unidades/usos	Nº.
Habitação	12
Comércio	12

Tabela 11 – Usos das unidades para arrendar

VENDER Unidades/usos	Nº.
Habitação	11
Serviços	1
Sem Informação	1

Tabela 12 – Usos das unidades para vender

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

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

2.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE AMPLIAÇÃO DA ARU

Na área de ampliação da ARU foram caracterizadas um total de 18 propriedades, sendo todas privadas.

2.2.1 Caracterização da Estrutura Edificada

Apresenta-se uma análise das características da estrutura edificada dos edifícios na área de ampliação da ARU de Samora Correia.

Quanto às datas aproximadas de construção, verifica-se mais uma vez que a maior parte do edificado foi construído a partir do ano 1950, sendo que na área de ampliação apenas um edifício é anterior a 1950 e os restantes construídos a partir do ano de 1950.

Relativamente ao número de pisos, os edifícios são predominantemente de baixa altura, sendo a área de ampliação caracterizada por 11 edifícios de dois pisos acima do solo, 7 edifícios com um piso acima do solo e um edifício, o centro comercial, caracterizado por 3 pisos acima do solo.

Os sistemas construtivos dominantes na área de ampliação são o betão armado e a alvenaria mista.

A avaliação do estado de conservação das construções fez-se com observação in loco do estado das fachadas e das coberturas pelo exterior. Foram caracterizados um total de 18 edifícios, com o estado de conservação no nível excelente 2 edifícios, no nível bom 10 edifícios, 4 edifícios no nível médio e 2 edifícios no nível mau. No levantamento efetuado não há registo de edifícios em muito mau estado de conservação e que coloquem em risco a saúde e segurança pública.

Quanto aos vazios urbanos, verificou-se que todas as propriedades apresentam construção, com exceção de uma em que o edifício foi demolido recentemente.

2.2.2 Usos e Tipo de Ocupação

Na avaliação aos usos e tipo de ocupação, verifica-se que, a grande maioria das unidades destinam-se a comércio, cerca de 59 de um total de 80. Sendo todas as unidades de comércio localizadas no edifício do Centro Comercial. Dentro da área de ampliação existe 19 unidades

destinadas a habitação, uma unidade destinada a serviços e uma unidade destinada a armazém.

Quanto á ocupação, 20 unidades estão ocupadas e 3 desocupadas, 87% e 13% respetivamente.

Relativamente à dinâmica imobiliária verificou-se que 19 unidades estão sem dinâmicas, uma unidade sem informação e três unidades em que este parâmetro não se aplica.

2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO

Espaço público é considerado para o efeito como todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU de Samora Correia.

2.3.1 Mobiliário Urbano

Em seguida apresentam-se algumas tipologias de mobiliário urbano, existentes no interior da ARU. (Figuras 9 a 23)



Figura 9 - Tipologia de papelreira. Largo João Fernandes Pratas



Figura 10 - Tipologia de papelreira junto ao mercado



Figura 11 - Tipologia de bebedouro no Largo João Fernandes Pratas



Figura 12 - Coreto Largo João Fernandes Pratas



Figura 123 - Tipologia de bancos e mesa de jardim Largo João Fernandes Pratas



Figura 14 - Tipologia de bancos na Praça da República



Figura 15 - Tipologia de bancos na Praça da República



Figura 13 - Tipologia de estacionamento de bicicletas na Praça da República



Figura 14 - Tipologia de Contentores



Figura 18 – Paragem de autocarro.



Figura 15 – Tipologia de Banco



Figura 20 - Tipologia de iluminação pública



Figura 21 - Tipologia de Eco pontos



Figura 22 - Tipologia de Óleo pontos e contentor de doação de roupa



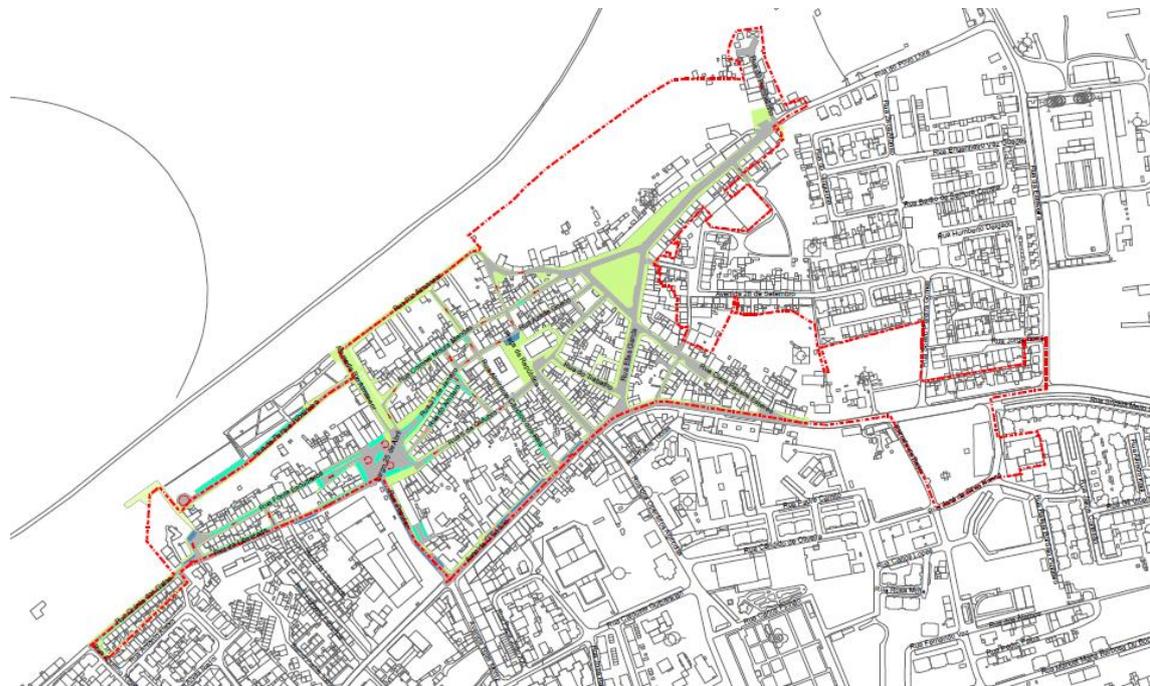
Figura 23 - Tipologia de Iluminação pública



Planta 16 – Planta geral de mobiliário urbano

2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal, por circulação automóvel tem-se acesso a todos os espaços da ARU. A rede viária da ARU é delimitada a sul pelo eixo estruturante regional/municipal - a EN 118 (Av. O Século) – que responde ao tráfego de passagem e de entrada e saída do aglomerado de Samora Correia (ARU) e por vias distribuidoras principais e locais, que se articulam, facilitando a circulação rodoviária urbana e assegurando a função de acesso local. (Planta 17)



Legenda:

	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana		Circulação viária
	Sentido de circulação		Estacionamento demarcado
	Circulação mista		Estacionamento proibido
	Circulação pedonal		Estacionamento sem demarcação



Planta 17 – Hierarquia Viária

Em relação aos sentidos de circulação constata-se que a maioria das vias principais e locais possuem apenas um sentido de circulação, apenas situações em que as vias têm um perfil generoso com mais de 6m possuem dois sentidos de trânsito. As vias locais, na sua maioria possuem perfis transversais estreitos e passeios de dimensões reduzidas. Nestas vias existem locais delimitados para estacionamento, paralelos à faixa de rodagem, num dos lados da via e do outro lado é interdito o estacionamento, para que seja possível a circulação automóvel e pedonal. (ver planta 2.02 – Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento)

O tráfego automóvel no interior da ARU é intenso no troço da estrada nacional N118, que atravessa a ARU, constituída pela Av. O Século. Esta estrada é atualmente muito utilizada por veículos pesados, que não possuem grandes alternativas. O tráfego intenso neste arruamento

também perturba a qualidade de vida da população residente na sua proximidade e dos próprios espaços comerciais em funcionamento, pois o ruído associado à circulação automóvel é intenso durante todo o dia. (figuras 24 e 25)

Este troço da EN 118 possui em geral passeios de dimensões razoáveis, no entanto existem pontos de grande afunilamento tornando-se bastante desconfortável e perigosa a circulação de peões.



Figura 24 – Transito Automóvel na Avenida O Século



Figura 25 - Transito Automóvel na Avenida O Século

ESTACIONAMENTO

Verifica-se a existência de estacionamento demarcado ao longo de toda a ARU. No entanto a quantidade de carros é superior e vêem-se situações de estacionamento ilegal ao longo da via, nos largos e praças.



Figura 26 - Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado.



Figura 27 - Estacionamento proibido



Figura 28 - Local de estacionamento não regulado.

2.3.3 Tipo de Pavimento

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é o asfalto betuminoso, existe no entanto raras exceções em calçada. Os passeios são na sua grande maioria em calçada fina que em algumas áreas possui desenhos com calçada de basalto, existindo pequenas áreas em argamassa de cimento e em lajetas de betão. (Planta 2.04 – Tipo de pavimento)

Verifica-se que os materiais utilizados nos pavimentos dos espaços exteriores públicos são homogéneos, não existindo grande variedade de materiais. Esta característica torna a ARU homogénea o que contribui para a qualidade estética e espacial dos espaços exteriores públicos.

As praças e largos da ARU são pautados por elementos arbóreos e áreas relvadas, conjugadas por áreas pedonais e de estadia em calçada de calcário e basalto, destacam-se o Largo João Fernando Pratas, em excelente estado de conservação e com uma manutenção minuciosa. (Figura 29), o pequeno jardim entre as ruas da Fonte do Concelho e a Rua Coronel Moura Mendes (Figura 31) e a Rua do Parque Ribeirinho.



Figura 29 – Largo João Fernandes Pratas



Figura 30 – Parque Ribeirinho (em área adjacente à ARU)



Figura 31 – Jardim entre a Rua da Fonte do Concelho e a Rua Coronel Moura Mendes

2.3.4 Estado de Conservação do Pavimento

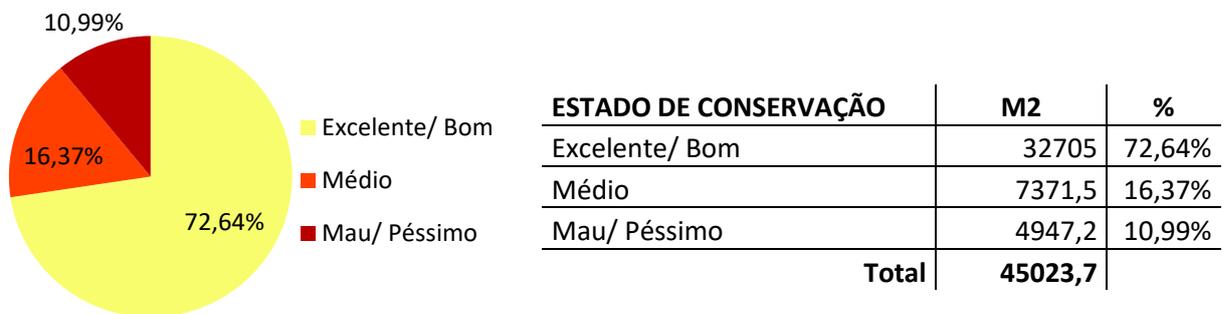


Gráfico 13– Estado de conservação dos espaços exteriores públicos



Planta 18 – Extrato da Planta 2.04 – Estado de Conservação dos pavimentos

O aspeto visual e espacial constituem fatores fundamentais na perceção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspetos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam espacialmente bem como à sua estética e consequentemente com o estado de conservação dos edifícios envolventes, dos

pavimentos, mobiliário urbano e elementos arbóreos, pois estes são elementos fundamentais na sua constituição.



Figura 32 - Praça da República – espaço exterior em bom estado de conservação

No geral os espaços públicos exteriores da ARU de Samora Correia encontram-se em Excelente e Bom estado de conservação. No entanto verifica-se alguma degradação dos materiais, sujidades e irregularidades nos pavimentos e deterioração do mobiliário urbano. Verifica-se através do gráfico acima que 72.64% da ARU encontra-se em excelente e bom estado, perfazendo uma área de espaço público exterior de 32 705 m². Em médio estado de conservação 16,37% com uma área total de 7371,5m² e em péssimo estado de conservação encontra-se cerca de 10,99% dos espaços públicos, correspondendo a uma área de 4947,2m². Nesta situação destacam-se o largo do calvário, a Rua da Pombalinho e pequenos troços pontuais distribuídos por toda a ARU.

A ARU faz fronteira com o Parque Ribeirinho de Samora Correia (Figura 30). Trata-se de um parque perfeitamente equipado para a permanência e circulação de pessoas, constituído por passadiços e zonas de estar, integrados numa área verde de beleza natural e ambiental. No entanto, é visível a falta de utilização pelos moradores da zona que acaba por exponenciar a

deterioração natural do espaço. O parque devido ao seu aspeto visual pouco cuidado torna-se pouco agradável e atrativo.



Figura 33 – Jardim do Parque Ribeirinho

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspetos:

- Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente;
- O asfalto de algumas ruas apresenta irregularidades devido a remendos, consequência de intervenções ao nível das infra-estruturas da Rede de Abastecimento de Água ou da Rede de Saneamento;
- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a ação da humidade e a existência de materiais soltos, o que denota um aspeto pouco cuidado;



Figura 34– rebaixamento do pavimento para pessoas com mobilidade condicionada



Figura 35 - Pavimentos irregulares e destruídos devido à ação das raízes das árvores



Figura 36 - Pedras de calçada soltas



Figura 37 - Pavimentos irregulares, derivado a várias intervenções



Figura 38 - Transição entre pavimentos mal executada.



Figura 39 - Pavimento betuminoso em mau estado de conservação.

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



Figura 40 - Marcação de lugares de estacionamento mal executada



Figura 41 – Marcação para estacionamento especial



Figura 42 - Estacionamento ao longo da via pública e em locais proibidos, que dificulta a circulação automóvel e circulação de peões nos passeios.

- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal adquirem passeios de dimensões reduzidas.
- Alguns arruamentos não possuem passeios.
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada, sobretudo devido à largura insuficiente dos passeios, à altura dos lancis e aos obstáculos existentes nos passeios que reduzem significativamente a sua área livre para a circulação;



Figura 43 – Perfis viários com passeios de dimensões reduzidas



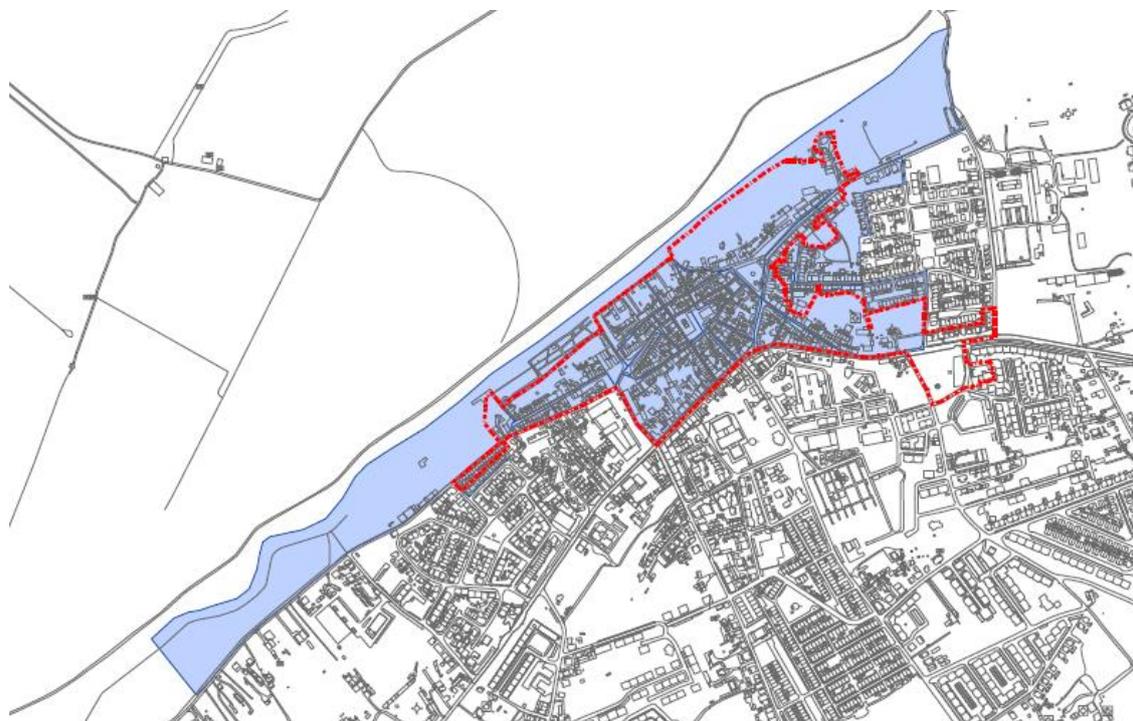
Figura 44 - Passeios de dimensões reduzidas e com objetos impeditivos de circulação no passeio



Figura 45 - Elementos construtivos que impedem a circulação nos passeios

2.4 BREVE CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU

A análise efetuada à ARU de Samora Correia relativamente à estrutura sócio económica é baseada nos Censos 2011 divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (doravante chamado INE). A compatibilização das subsecções definidas pelo INE com a delimitação da ARU é aproximada podendo existir uma ligeira disparidade nos valores apresentados. Abaixo apresenta-se mapa com a sobreposição da ARU de Samora Correia e das respetivas subsecções para enquadramento.



Planta 19 – Sobreposição Área de Reabilitação Urbana 2 e Subsecções censos 2011

IDADE DA POPULAÇÃO

Segundo valores das subsecções dos censos de 2011 a população da ARU de Samora Correia é de aproximadamente 1000 residentes, distribuída conforme Tabela:

Residentes/Censos	2011	
	Nº residentes	Percentagem
Total residentes	1000	100,00%
Residentes Homens	462	46,20%
Residentes Mulheres	538	53,80%

Tabela 13 - Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

Na ARU de Samora Correia cerca de metade da população (44%) é ativa (com idades compreendidas entre 25 a 64 anos). A percentagem de população com mais de 65 anos é elevada representando aproximadamente 36%, superior à média do concelho que é de 29.4%.

A percentagem de população dependente jovem dos 0 aos 9 anos é de 5%, e a população dos 10 aos 24 representa 16% do universo total de residentes.

Faixa etária/Censos	2011	
	Nº residentes	%
0 a 14	85	9 %
15 a 24	121	12 %
25 a 64	435	44 %
Mais de 65	359	36 %
Total	1000	100 %

Tabela 14 - Faixa etária dos Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

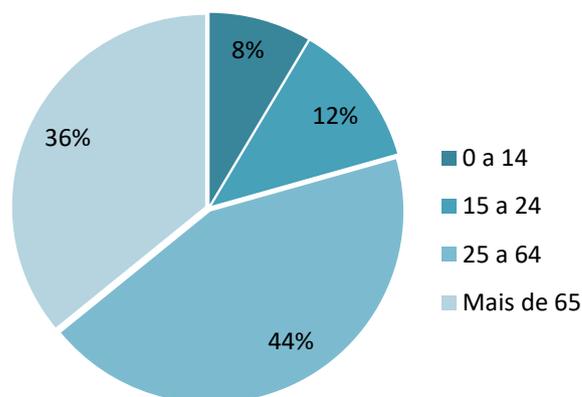


Gráfico 14 - Faixa etária dos residentes na ARU (fonte:INE)

ESCOLARIDADE

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se um baixo nível de escolaridade da população residente, sendo que 32% têm apenas o 1º ciclo, 28% têm entre o 2º e 3º ciclo e 12% tem o ensino obrigatório completo.

É de notar que uma percentagem significativa de população que não sabe ler nem escrever é de 10%.

A população com ensino pós secundário e curso superior é de 6%.

Verifica-se uma percentagem de 12% da população residente que ainda está em atividade escolar.

Grau de escolaridade	2011	%
não sabe ler nem escrever	104	10 %
1º ciclo do ensino básico completo	318	32 %
2º ciclo do ensino básico completo	145	14 %
3º ciclo do ensino básico completo	140	14 %
ensino secundário completo	116	12 %
ensino pós secundário	9	1 %
curso superior completo	52	5 %
a completar o ensino	116	12 %
TOTAL	1000	100 %

Tabela 15 – Grau de Escolaridade dos Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

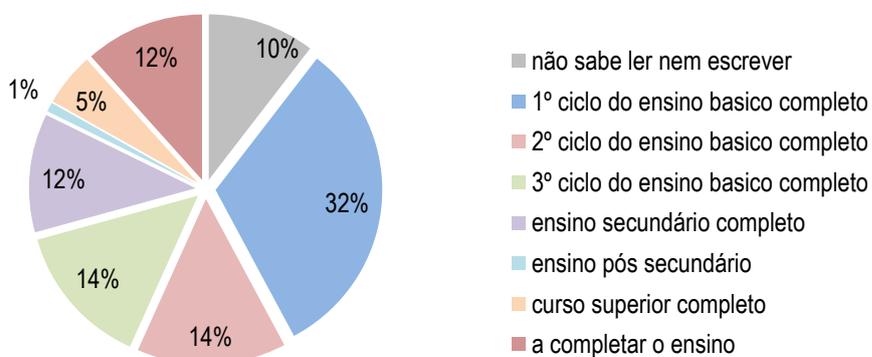


Gráfico 15 - Grau de Escolaridade dos residentes na ARU (fonte:INE)

População economicamente ativa		População Residente e Desempregada	
População ativa	400	População desempregada	74
População ativa empregada	326	Procura do 1º emprego	10
Sector primário	16	Procura de um novo emprego	64
Sector secundário	86	Taxa de desemprego	18,5%
Sector terciário	224		
Taxa de atividade	82,0 %		

Tabela 16 - População economicamente ativa e População Residente e Desempregada

RENDIMENTO

A ARU de Samora Correia está subdividida em três grupos, quanto ao tipo de rendimento. A maior percentagem enquadra-se no rendimento dos Reformados e pensionistas (48%). Seguidamente, com uma taxa de 43% o grupo dos Empregados, e por fim (9%) dos residentes vive do apoio social-subsídio de desemprego.

Emprego/Censos	2011	
	Nº residentes	%
Desempregados à procura do primeiro emprego	10	1 %
Desempregados à procura de novo emprego	64	8 %
Empregados	326	43 %
Reformados e pensionistas	364	48 %
Total	764	100 %

Tabela 17 - Taxa de Empregabilidade dos residentes nas subsecções (Fonte: Censos, INE)

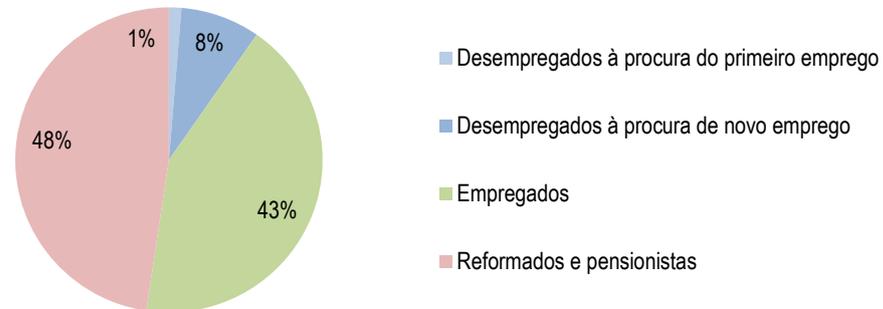


Gráfico 16 - Taxa de empregabilidade

SETOR DE ATIVIDADE

Do universo da população ativa (assinalado na Tabela anterior – 326), o sector terciário é o que emprega mais habitantes (66%), seguido do secundário (22%) e primário (16%).

Setor/Censos	2011	
	Nº residentes	%
Primário	16	12 %
Secundário	86	22 %
Terciário	224	66 %
Total	326	100 %

Tabela 18 - Setor de Atividade dos residentes empregados nas subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE)

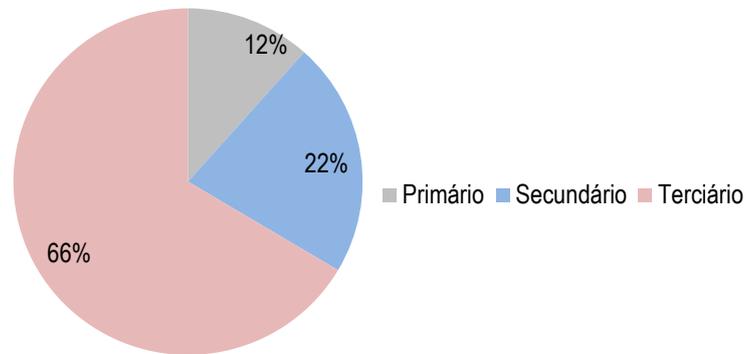


Gráfico 17 - Setor de atividade

2.5 CONCLUSÕES

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

2.5.1 Cruzamento de Dados

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Numa realidade de 26.7% de edifícios classificados como de acompanhamento e notável, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Bom e Médio Estado de Conservação, o que reflete um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios. Nos 158 edifícios identificados como de acompanhamento e Notável, 20 encontram-se em mau estado de conservação e 8 em péssimo estado.

Como edifícios notáveis distinguem-se 5 edifícios, que maioritariamente se encontram em bom e excelente estado de conservação, apenas 1 deles se encontra em estado médio de conservação.

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



Planta 20 – Extrato da Planta 3.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO

Verifica-se que na ARU os edifícios com pelo menos uma unidade desocupada encontram-se na sua maioria em bom e médio estado de conservação com uma percentagem global de 62,79% (Tabela 18), no entanto, existe uma percentagem significativa de unidades em mau estado, cerca de 17.67% e em péssimo estado, nomeadamente 10.70%.

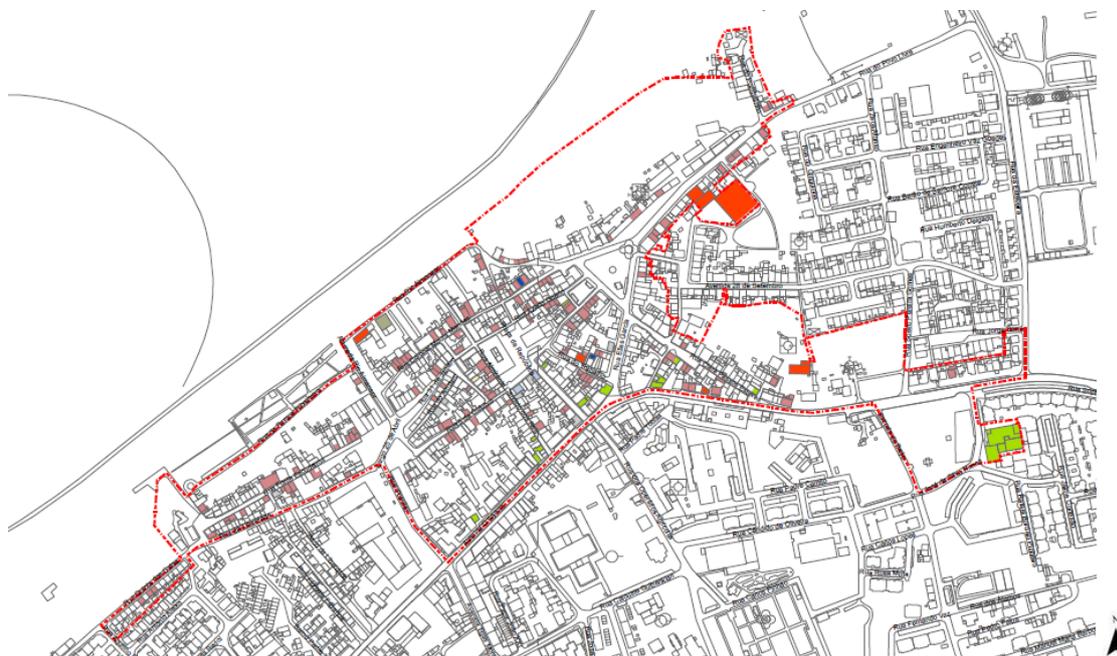
Constata-se que o mau estado geral de conservação dos edifícios da ARU, está diretamente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 21).



Planta 21 - Extrato da Planta 3.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Unidades Desocupadas	%
Excelente	19	8,84%
Bom	86	40,00%
Médio	49	22,79%
Mau	38	17,67%
Péssimo	23	10,70%
Total	215	

Tabela 19 – Estado de conservação de edifícios desocupados



Planta 22 - Extrato da Planta 3.03 – Planta de edifícios/unidades desocupados e seus usos

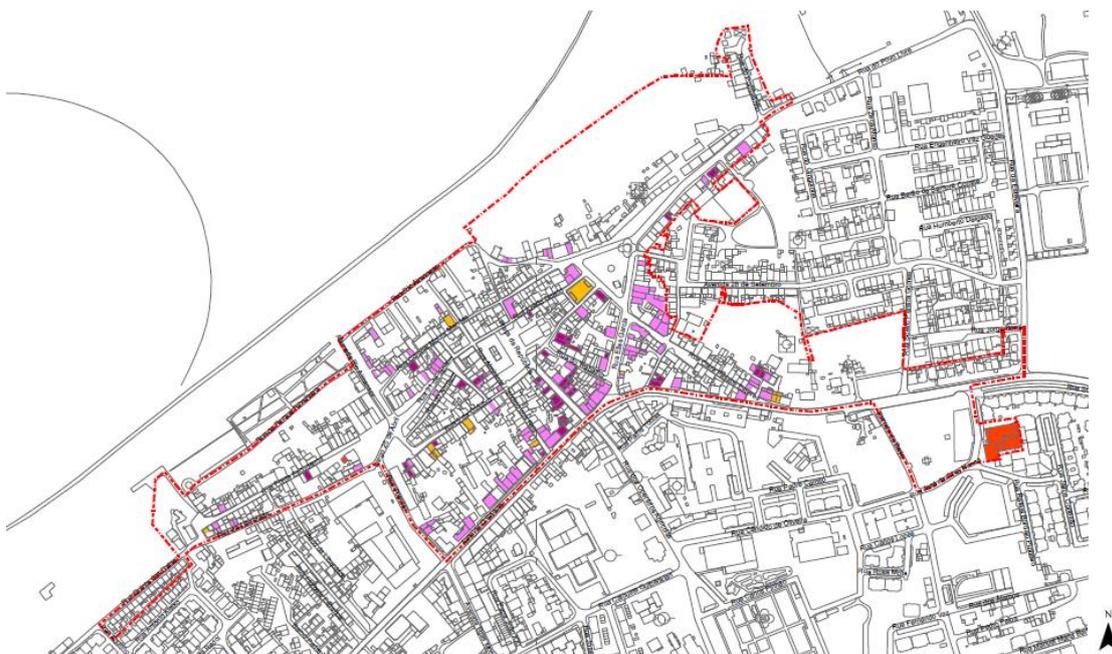
DESOCUPADOS/USOS	Unidades	%
Habitação	151	70,23%
Armazém	8	3,72%
Comercio	34	15,81%
Garagem	5	2,33%
Serviços	5	2,33%
Restauração	1	0,47%
Sem informação	11	5,12%
Total	215	100,00%

Tabela 20– Usos das unidades desocupadas

Tendo em conta que área da ARU é sobretudo habitacional, é normal que se verifique que a maior parte das unidades desocupadas se destinem a habitação cerca de 70,23% (Tabela 19). (Planta 22 – Extrato da Planta 3.03 – Planta de situação de edifícios/unidades desocupados e seus usos). Constata-se mais uma vez que existem mais alojamentos disponíveis, que residentes no interior da ARU. Verifica-se um progressivo abandono e a desertificação da ARU. O número de unidades desocupadas para comércio também representa uma fatia significativa com cerca de 15,81%..

ARRENDAMENTO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Pode afirmar-se, que o arrendamento no interior da ARU de Samora Correia tem uma expressão aproximada da existente em Portugal (cerca de 19%), com 18,82% de unidades arrendadas. Analisando o seu estado de conservação, verifica-se que a maioria se encontra em bom estado de conservação 58,23% seguido de excelente com 24,05%. Apenas 5 edifícios com pelo menos uma unidade arrendada se encontram em mau estado de conservação, o que revela que os proprietários e muitas vezes os próprios arrendatários mantêm o edifício em bom estado de conservação, mesmo com poucas possibilidades económicas para o efeito. (Tabela 20).



Planta 23 - Extrato da Planta 3.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação

ARRENDAMENTO/CONSERVAÇÃO	Unidades	%
Excelente	19	24,05%
Bom	46	58,23%
Médio	9	11,39%
Mau	5	6,33%
Péssimo	0	0,00%
Total	79	100,00%

Tabela 21 – Estado de conservação das unidades arrendadas

2.5.2 Conclusões

A ARU de Samora Correia é caracterizada por uma malha urbana consolidada, constituída por edifícios maioritariamente térreos e modestos em termos arquitetónicos, pontuada por edifícios esteticamente mais interessantes e por edifícios de construção recente que atingem os 3 e mais pisos. Apesar de ainda se verificar alguma homogeneidade ao nível volumétrico apresenta dissonâncias significativas ao nível da arquitetura, provenientes de intervenções nem sempre reguladas e sem respeito pela malha envolvente ou pelas características originais do edifício, especialmente em relação à tipologia de fachada. As construções mais recentes nem sempre se enquadram na malha urbana, pois a integração da contemporaneidade numa malha consolidada de características particulares, nem sempre é bem sucedida.

A introdução de dissonâncias nos edifícios começa a ser uma tendência negativa, sobretudo quando existem obras de ampliações em que a traça original nem sempre é respeitada, provocando alterações significativas na leitura de fachada e da estrutura edificada no seu todo.

Alguns edifícios desta malha urbana começam a apresentar problemas na sua construção, alguns deles apresentam-se em muito mau estado de conservação, constituindo ruínas e em alguns casos um risco para a segurança e saúde públicas.

Os edifícios abandonados e em gradual degradação deveriam ser reabilitados, contribuindo assim para a revitalização do local. A reabilitação do edificado em Samora Correia, revela-se como uma solução para a criação de oferta de habitação e para a introdução de novos usos, que convenientemente adaptados às necessidades locais, podem ser de grande valia para voltar a vitalizar esta ARU.

A ARU é pautada por áreas sem construção, inseridas na malha consolidada. São terrenos sem construção, que constituem espaços ociosos, sem utilização e em alguns casos propícios à acumulação de lixo. (ver planta 3.06 – Planta dos imóveis desocupados e vazios urbanos).

O uso habitacional predomina na ARU. Em contrapartida, os serviços, o comércio e a restauração são reduzidos e revelam-se principalmente nas artérias principais de Samora. Ao longo das últimas décadas os espaços comerciais e serviços que outrora existiam na parte mais velha da Vila de Samora Correia instalaram-se na parte nova, onde se concentra a população

tanto residente como presente. Este fator contribui de forma acentuada para a gradual desertificação da ARU.

A ARU conserva ainda equipamentos públicos como os lavadouros, o mercado, a igreja e o palácio que possuem um importante papel no seu futuro desenvolvimento.

Os espaços públicos no interior da ARU estão bem distribuídos e tratados e oferecem uma panóplia de locais aprazíveis de estar e lazer na ARU de Samora Correia. Apenas consideramos o Jardim do Parque Ribeirinho em risco de degradação pois apesar de muito bem equipado não possui praticamente visitantes e infelizmente apesar de reabilitado está-se a tornar num ponto negativo da ARU.

Foi possível averiguar que praticamente não existe mercado de arrendamento no interior da ARU. Este facto está associado à oferta reduzida de habitações para arrendamento regular e sobretudo à cultura local, que ainda não vê no arrendamento uma forma de rentabilizar o seu património. Outra questão que deverá ser analisada é a procura. Se não existe dinamismo, qualidade urbana e de vida na ARU, não existe interesse em lá residir. Torna-se fundamental revitalizar a ARU, tornando-a dinâmica social, económica e culturalmente, por forma a chamar novos residentes.

A falta de estacionamento na ARU e de condições para a circulação de pessoas com mobilidade reduzida é um obstáculo à vivência dos espaços exteriores públicos, por parte da população.

Em suma, através do estudo efetuado é possível detetar como principais problemas da ARU:

1. Envelhecimento da população residente;
2. Existência de edifícios degradados e sem condições de habitabilidade;
3. Número significativo de edifícios em perigo de salubridade e segurança pública;
4. Desertificação da ARU, associada à falta de interesse em residir na zona;
5. Decréscimo de oferta de comércio e serviços na ARU;
6. Falta de dinamismo comercial, social e cultural.

Estes problemas se conjugam e contribuem para a degradação e desertificação gradual da ARU de Samora Correia.

2.5.3 Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Boas acessibilidades e localização estratégica na região; • Existência de espaços atrativos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de atividades comerciais/lúdicas; • Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios; • Zona ribeirinha com interesse paisagístico; • Sistema de vistas panorâmicas para os campos da Lezíria; 	<ul style="list-style-type: none"> • Existência de edifícios desocupados; • Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada; • Falta de qualidade visual e espacial dos espaços públicos exteriores; • Desertificação, falta de dinamismo social, económico e cultural;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Preservação do conjunto edificado e das tipologias características de Samora Correia; • Eliminação de barreiras arquitetónicas e de barreiras visuais; • Valorização dos espaços públicos; • Valorização do Parque Ribeirinho de Samora Correia; • Potencial turístico da área, pela sua beleza natural e paisagística, e pelo valor histórico e cultural a ela inerente; 	<ul style="list-style-type: none"> • Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente; • Crescimento exponencial de edifícios em mau estado de conservação pois existe um significativo abandono da habitação; • Circulação de tráfego pesado a sul da ARU, dificultando a circulação automóvel e dos peões na Avenida O Século; • População residente envelhecida. Jovens sem interesse em residir na zona antiga da Vila;

3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Benavente 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 infra-estruturas, 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.

As opções estratégicas do Município advêm sobretudo da necessidade de renovação e revitalização da ARU de Samora Correia, através do tratamento do tecido edificado, social e económico, através da sua readaptação às novas exigências da vida contemporânea. Posto isto, o Município de Benavente tem como **VISÃO ESTRATÉGICA** para Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia:

FIXAR NA ARU NOVOS:	Residentes
	Atividades
	Visitantes e turistas
OFERECER NA ARU:	Mercado de arrendamento dinâmico
	Tecido económico e empresarial renovado
	Espaços públicos mais atrativos e confortáveis
	Oferta cultural diversificada
	Identidade reconhecida e valorizada

Tendo em conta a visão estratégica apresentada, a **Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU de Samora Correia estrutura-se em 5 eixos estratégicos:**

A - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

A oferta comercial constitui uma âncora fundamental para a dinâmica económica e social da ARU. A opção estratégica deverá orientar-se no sentido de qualificar e modernizar o pouco comércio existente e sobretudo potenciar a instalação de novo comércio, atraindo pessoas para a ARU.

A estratégia de reabilitação da ARU deverá assentar num processo de modernização das funções e atividades instaladas. Na aposta na atração de atividades relacionadas com o sector da criação e produção de serviços ligados à cultura, bens e serviços pessoais, qualidade de vida, tecnologias de informação e comunicação.

B - FIXAR POPULAÇÃO

Atingir eficácia no processo de revitalização da ARU está estreitamente relacionada em conseguir fixar população na parte antiga da Cidade de Samora Correia. A ARU tem perdido a sua dimensão residencial, associada a um aumento de edifícios e parcelas devolutas. Torna-se **fundamental estimular o aumento da população residente** de forma orientada, tentando equilibrar a estrutura etária e social da população, atraindo segmentos de população jovem e qualificada.

C - REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

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

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

D - PROMOVER A OFERTA CULTURAL

A centralidade desta área também passa por fomentar a atração de atividades artísticas e culturais. Nesta área destaca-se a presença do Palácio do Infantado e a Casa Museu Justino João, como locais que realizam e promovem algumas atividades culturais, contribuindo para a dinamização da atividade em Samora Correia.

Contribuir para a fixação de estruturas e competências ligadas ao domínio do conhecimento e criatividade, constitui um suporte para a revitalização económica e social da ARU, atraindo inclusive instituições e atividades ligadas ao setor da cultura.

E - VALORIZAR A IDENTIDADE DA ARU

No âmbito da presente estratégia torna-se fulcral a valorização, divulgação e promoção das dimensões económicas, sociais, históricas, culturais, cívicas e identitárias da ARU de Samora Correia, ainda incorporadas na estrutura edificada da ARU e na população residente. Pretende-se assim desenvolver um conjunto de ações de comunicação que visem valorizar e promover a identidade e a imagem de Samora Correia. A sua origem e a sua história não deverão ser desvalorizadas e esquecidas num processo de reabilitação e revitalização, de outra forma não faria sentido intervir numa área rica em valores tangíveis e intangíveis.

3.2 DEFINIR PRIORIDADES

Cada Eixo é constituído por um conjunto de objetivos que se definem como prioritários na execução da operação de reabilitação urbana:

A - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

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

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

2. Instalação de Novas Iniciativas Empresariais:

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

B - FIXAR POPULAÇÃO

1. Dinamizar a oferta de arrendamento, aumentando a oferta diversificada de habitação em edifícios reabilitados

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

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

3. Promover soluções de estacionamento

4. Incentivar novos negócios:

Na área dos serviços de apoio doméstico (por ex: lavandarias, *take away*, mercearias, serviços de limpezas, reparações domésticas etc), que facilitam a vida quotidiana;

C - REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

1. Promover a fixação de associações de jovens:

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

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

Oferta de alojamento turístico orientada para segmentos de turistas jovens

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

Criação de incentivos;

4. Implantação de Sinalética Turística

Reforço da atratividade turística da ARU, com a implementação de modelo de sinalização direcional e interpretativa, em várias línguas, criando circuitos pedonais de visitaçãõ;

D - PROMOVER A OFERTA CULTURAL

1. Dinamizar a criação de espaços para a realização/criação de atividades culturais e criativas:

Através de sistemas de incentivos, projetos de ocupação periódica de edifícios e espaços desocupados;

2. Promover indicadores de atividades culturais e criativas no interior da ARU:

Desenvolvimento de sinalética para divulgação e informação do valor histórico patrimonial e cultural existente na ARU de Samora Correia, bem como de entidades e agentes culturais e criativos que estejam instalados na ARU;

E - VALORIZAR A IDENTIDADE DA ARU

1. Ações de sensibilização sobre arquitetura e reabilitação

2. Promover ações e programas de sensibilização das pessoas para a história urbana da ARU:

Concertando essa sensibilização com outras instituições na área do ensino e formação e de produção cultural, orientando-a para todos os segmentos etários e sociais;

3. Elaboração de um Manual de Boas práticas de Intervenção na ARU:

Disponibilização, nos serviços municipais e junto dos proprietários e/ou moradores da ARU e dos operadores na área da construção civil, de um referencial que enquadra e orienta as intervenções no parque edificado e no espaço público desta área;

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

Criando condições de apoio financeiro, logístico e de informação/divulgação;
Reduzindo os valores aplicados às vistorias e procedimentos administrativos desenvolvidos no âmbito da presente operação de reabilitação urbana;

3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

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

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

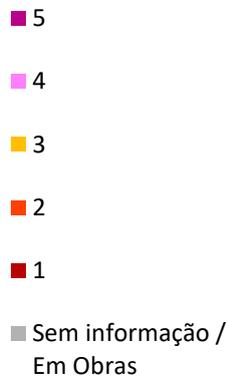
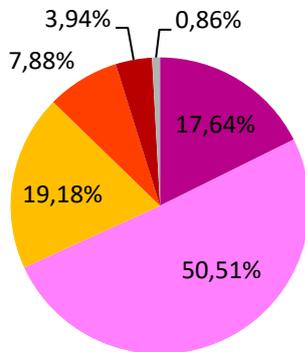
Nível 4 – Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação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

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

Nível 2 – Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais;

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

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



NÍVEIS DE INTERVENÇÃO	Nº.	%
5	103	17,64%
4	295	50,51%
3	112	19,18%
2	46	7,88%
1	23	3,94%
Sem informação / Em Obras	5	0,86%
Total	584	Edifícios

Gráfico 18 – Níveis de Intervenção



Planta 24 – Extrato da Planta 4.03 – Níveis de Intervenção

Pela análise do gráfico acima pode verificar-se que os edifícios em excelente e bom estado são uma percentagem significativa respetivamente 17,64% (103 edifícios) e 50,51% (295 edifícios) não necessitando de grandes intervenções apenas da manutenção periódica.

Cerca de 19,18% (112 edifícios) já necessita de maiores intervenções e cerca de 11,82% (69 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com o estado de conservação do edificado, foram aplicados níveis de intervenção, aos quais estão associados valores estimados para a reabilitação dos edifícios, no âmbito da presente ORU Sistemática (Tabela 21).

Nível	Valor
5 (Edifícios em Excelente Estado de Conservação)	- €
4 (Edifícios em Bom Estado de Conservação)	110,00 €
3 (Edifícios em Médio Estado de Conservação)	260,00 €
2 (Edifícios em Mau Estado de Conservação)	440,00 €
1 (Edifícios em Péssimo Estado de Conservação)	635,00 €

Tabela 22 – Custos de intervenção

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos derivados, como por exemplo: compra do imóvel, indemnizações, realojamentos, projeto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas⁵.

Assim, para um total de 572 edifícios privados, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 10.886.331,90 € (Dez milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, trezentos e trinta e um euros e noventa cêntimos), cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.

Para os doze edifícios públicos existentes na ARU foi estimado o valor de 781.058,90€ (setecentos e oitenta e um mil e cinquenta e oiti euros e noventa cêntimos) em função do nível de intervenção e o custo por metro quadrado de construção.

O valor global de reabilitação estimado é de 11.667.390,80€ (Onze milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos e noventa euros e oitenta cêntimos).

⁵ - Os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como caderno de encargos com especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5	23.261,31	- €
4	43.858,77	4.824.464,70 €
3	12.284,17	3.193.884,20 €
2	4.055,5	1.784.420,00 €
1	1.274,78	1.083.563,00 €
Em Obras	442,3	- €
Total	85.176,83	10.886.331,90 €

Tabela 23 – Custos de Intervenção no edificado

Através da tabela acima verifica-se que a maior percentagem de custos está associada a edifícios que se encontram em Bom Estado de Conservação, dado que ocupam no interior da ARU uma área de construção de 43 858,77 m2.

3.3.3 Ações estruturantes de Reabilitação Urbana

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU de Samora Correia, o Município apresenta as seguintes ações estruturantes de Reabilitação Urbana ⁶ :

- 01 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DA REPÚBLICA – SAMORA CORREIA**
- 02 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO 25 DE ABRIL – SAMORA CORREIA**
- 03 – REQUALIFICAÇÃO DO CELEIRO DA COMPANHIA PARA MUSEU DO CAMPINO**
- 04 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO JOÃO FERNANDES PRATAS – SAMORA CORREIA**
- 05 – REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DO ANTIGO CELEIRO DOS OLIVEIRAS**
- 06 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA DE SAMORA CORREIA**
- 07 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO DO CENTRO COMERCIAL DE SAMORA CORREIA**

⁶ - 7 Anexos – Peças desenhadas – Planta 5.01 – Planta Síntese de Intervenção

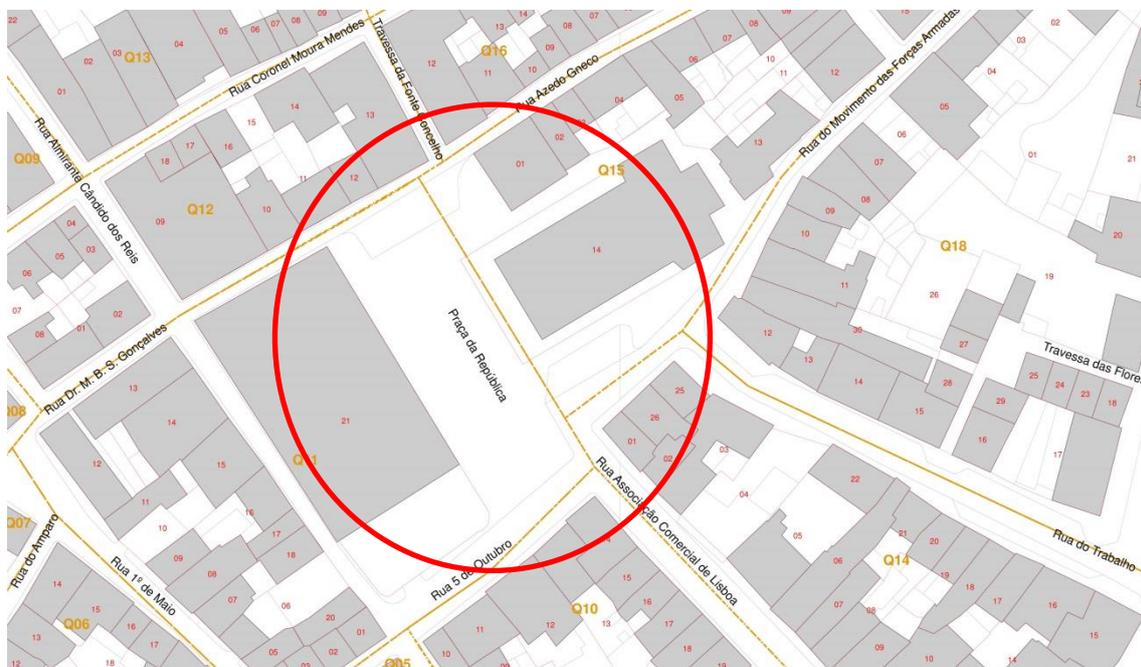
01 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DA REPÚBLICA – SAMORA CORREIA

DESCRIÇÃO	Revitalização da Praça da República, que integra o Palácio do Infantado, a Casa Museu Justino João, a Igreja Matriz de Samora Correia e dois arruamentos destinados à circulação automóvel com possibilidade de utilização de duas bolsas de estacionamento.
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Praça da República
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	5.400,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL⁷:	750.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO⁸:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O espaço sujeito à intervenção preconizada é a Praça da República, que integra o Palácio do Infantado, a Casa Museu Justino João, a Igreja Matriz de Samora Correia e dois arruamentos destinados à circulação automóvel com possibilidade de utilização de duas bolsas de estacionamento.</p> <p>Situando-se no centro histórico da cidade de Samora Correia, a praça ocupa um lugar relevante pela forte ligação às festas e outros acontecimentos culturais e religiosos, pelo que a necessidade desta intervenção tem por objetivo dignificar este espaço tão simbólico cuja reformulação fará ainda mais sentido atendendo à reabilitação em curso na Igreja Matriz de Samora Correia, edifício classificado com Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 41191, publicado no Diário do Governo de 28 de Julho de 1957).</p> <p>Com a requalificação desta praça, pretende-se obter um espaço com maior expressão de lazer, convívio, moderno e mais atrativo para a população e visitantes, cuja solução passa pela integração de parte de um dos arruamentos para o seu interior de forma a traduzir-se na melhoria do conforto do trânsito pedonal e no reordenamento da circulação automóvel, conferindo à praça uma maior atratividade quer pela possibilidade de instalação de esplanadas quer pela renovação do mobiliário urbano adequado para o local.</p>

⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

⁸ Possíveis enquadramentos a avaliar.

01 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DA REPÚBLICA – SAMORA CORREIA



 Localização da propriedade

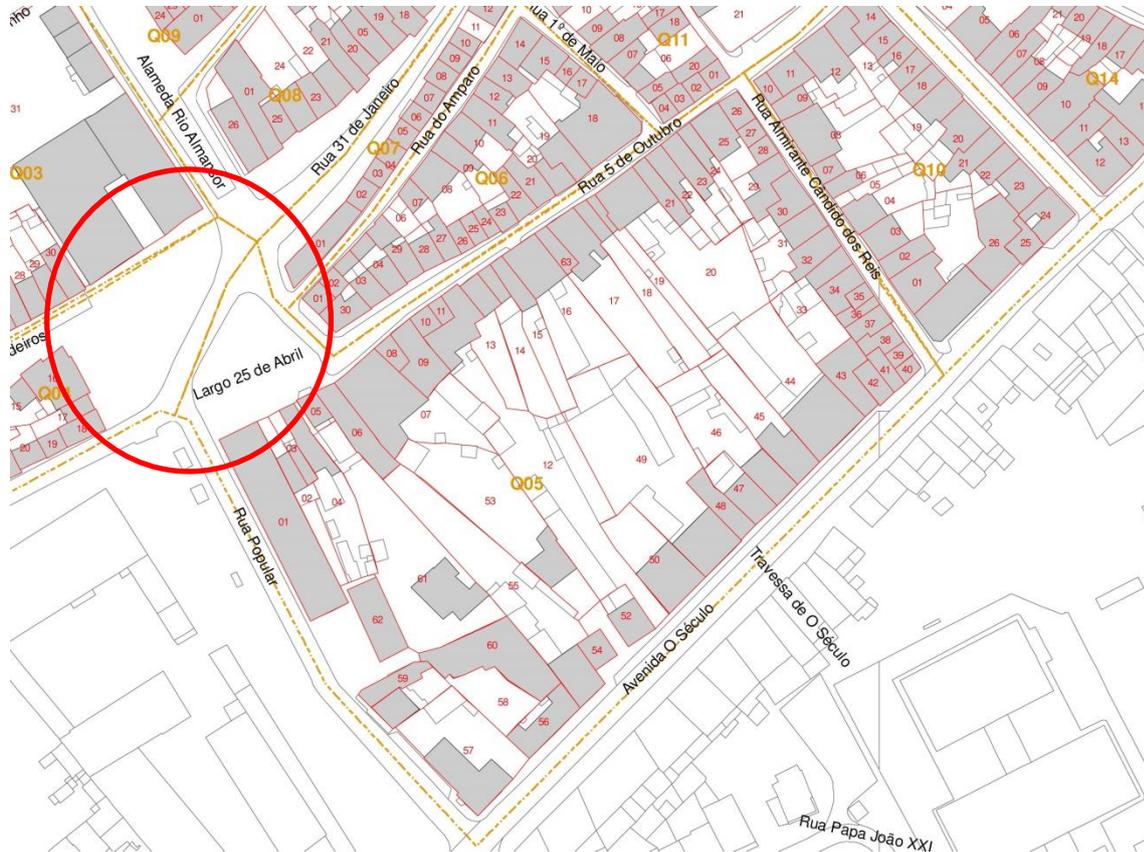
02 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO 25 DE ABRIL – SAMORA CORREIA

DESCRIÇÃO	Requalificação do Largo 25 de Abril – Samora Correia
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo 25 de Abril – Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	5.900,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL⁹:	885.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁰:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O Largo 25 de Abril apresenta-se como um grande espaço aberto situado no centro histórico da cidade de Samora Correia, sendo envolvido pelos edifícios mais emblemáticos da Companhia das Lezírias (administração, oficinas, antigo celeiro, etc.), caracterizando-se pelo estacionamento desordenado e pelo trânsito de atravessamento em virtude da sua localização nuclear. Este espaço, fortemente ligado às tradições agrícolas e taurinas integradas nas festividades da terra e a outras iniciativas do género, evidencia potencialidades geradoras de desenvolvimento turístico e económico. Pela sua proximidade à zona ribeirinha e pela existência de estabelecimentos de restauração que poderão tirar proveito do espaço para dinamizar a sua atividade pela instalação de esplanadas, impõe-se uma intervenção que articule o apoio tanto a atividades públicas como particulares.</p> <p>A proposta de intervenção possui um contributo relevante para a revitalização deste centro histórico, considerando-se fundamental proceder à disciplina e organização dos espaços de estacionamento, ao reordenamento do trânsito automóvel visando fomentar modos suaves de transporte, à afetação de áreas destinadas à instalação de esplanadas e colocação de mobiliário urbano adequado para o local.</p>

⁹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹⁰ Possíveis enquadramentos a avaliar.

02 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO 25 DE ABRIL – SAMORA CORREIA



 Localização da propriedade

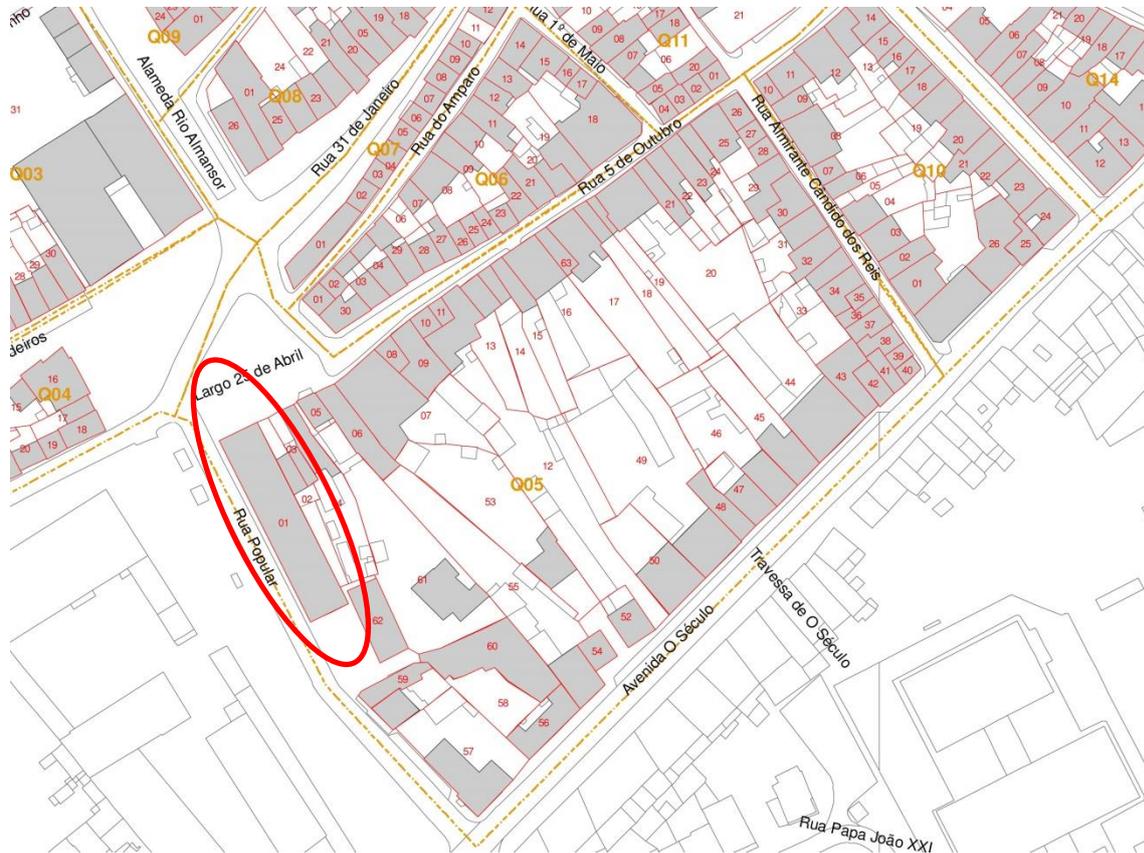
03 – REQUALIFICAÇÃO DO CELEIRO DA COMPANHIA PARA MUSEU DO CAMPINO

DESCRIÇÃO	Requalificação do Celeiro da Companhia para Museu do Campino
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A02_Q05_01 / 1405_0388_1
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente e Companhia das Lezírias
PROMOTOR:	Público/ Privado
LOCALIZAÇÃO:	Largo 25 de Abril – Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	650,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹¹:	787.500,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹²:	A definir
CALENDARIZAÇÃO	2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Pretende-se com a presente intervenção requalificar um antigo celeiro situado no Largo 25 de Abril, em Samora Correia, através de uma parceria a desenvolver entre o Município de Benavente e a Companhia das Lezírias, enquanto entidade proprietária do Imóvel, com vista à criação de Museu, incluindo Núcleo Museológico da Companhia das Lezírias e paralelamente Núcleo Museológico do Campino e das atividades agrícolas associadas, numa perspetiva de criação de um Programa Museológico Municipal Integrado com quatro polos, designadamente Museu Municipal de Benavente, Núcleo Museológico do Celeiro dos Arcos, Núcleo Museológico Agrícola e o Núcleo Museológico do Campino, concorrendo desta forma para o reforço da Rede Portuguesa de Museus.</p> <p>A Companhia das Lezírias, fundada em 1836, herdeira de grande parte do património da Casa do Infantado, é hoje uma das maiores e mais antigas empresas agrícola e pecuária do país e uma das maiores da Península Ibérica e tem a sua sede neste mesmo Largo.</p> <p>Como forma de promover o conhecimento, divulgação e coesão social/cultural na perspetiva da identidade cultural desta comunidade, propõe-se a instalação de um Museu/Núcleo que apresente aspetos relacionados com o património natural da região, a lezíria e a charneca, bem como da atividade tradicional mais significativa, a criação de gado bravo. Neste sentido, afigura-se o Campino como o elemento de referência da identidade cultural deste território, do ponto de vista do património material como imaterial.</p>

¹¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹² Possíveis enquadramentos a avaliar.

03 – REQUALIFICAÇÃO DO CELEIRO DA COMPANHIA PARA MUSEU DO CAMPINO



 Localização da propriedade

04 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO JOÃO FERNANDES PRATAS – SAMORA CORREIA

DESCRIÇÃO	Requalificação do Largo João Fernandes Pratas – Samora Correia
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço público
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo João Fernandes Pratas – Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	8.000,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹³:	1.000.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁴:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O espaço objeto de intervenção é o Largo João Fernandes Pratas é constituído por um jardim em forma triangular no qual se encontra construído o Coreto, sendo o seu perímetro delimitado por arruamentos destinados à circulação automóvel com demarcação de lugares de estacionamento. A malha urbana envolvente apresenta-se composta por edificações destinadas a habitação, comércio e serviços, dos quais se destacam o mercado diário, o posto de correios e os táxis, revelando toda esta zona um potencial de desenvolvimento e crescimento económico quer para as atividades económicas existentes assim como para outras que eventualmente venham a instalar-se, em complemento, por exemplo, ao referido mercado diário.</p> <p>A intervenção visa assim a fruição de uma zona que se quer de permanência e lazer para comunidade, com a possibilidade de realização de iniciativas ao ar livre, instalação de esplanadas e colocação de mobiliário urbano adequado. Propõe-se para o efeito a integração de umas das artérias no interior do Largo e a deslocação da praça de táxis para outro local, procedendo-se dessa forma ao reordenamento da circulação de trânsito e à promoção de deslocação em modos suaves num percurso que fará a interligação entre esta e outras áreas do centro histórico.</p> <p>Inclui-se ainda intervenção no edifício que funciona atualmente como mercado diário e nas zonas verdes dos arruamentos afluentes da referida praça, fazendo esta intervenção parte de uma estruturação maior que abrange a ligação à Praça da República e a Rua do Povo Livre.</p>

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

¹⁴ Possíveis enquadramentos a avaliar.

04 – REQUALIFICAÇÃO DO LARGO JOÃO FERNANDES PRATAS – SAMORA CORREIA



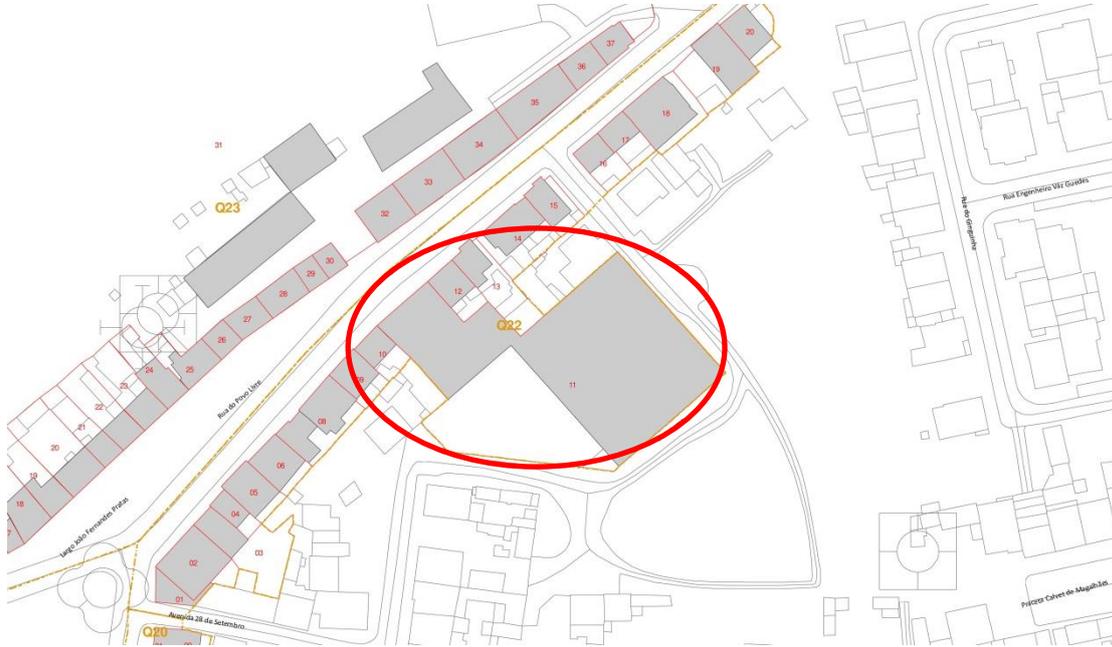
05 – REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DO ANTIGO CELEIRO DOS OLIVEIRAS

DESCRIÇÃO	Reabilitação de armazéns (antigo celeiro)
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A02_Q22_11 / 1405_0393_20
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Rua do Povo Livre – Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	2.900,00m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁵:	450.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁶:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Reabilitação de armazéns com a finalidade de adaptar o seu uso à prestação de serviços socioculturais onde se inclui o apoio às actividades associativas.</p> <p>Pretende-se que a reabilitação deste edifício funcione em complementaridade com a intervenção pública no Largo João Fernandes Pratas criando um espaço contínuo de usufruto público comprometido com a implantação de novas actividades económicas privadas.</p> <p>O espaço de usufruto público passará também pela criação de uma área verde associada à reabilitação do edifício.</p>

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

¹⁶ Possíveis enquadramentos a avaliar.

05 – REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO DO ANTIGO CELEIRO DOS OLIVEIRAS



 Localização da propriedade

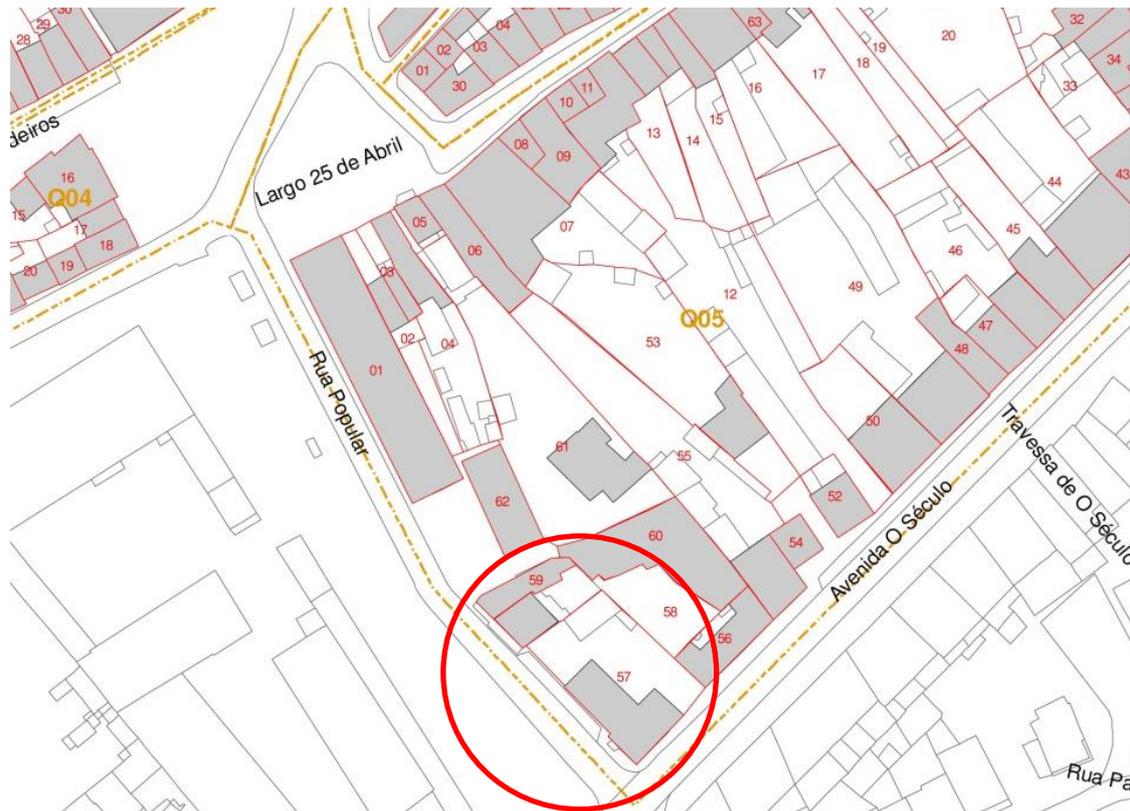
06 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA DE SAMORA CORREIA

DESCRIÇÃO	Reabilitação de edifício sede da Junta de Freguesia de Samora Correia
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A02_Q05_57/1405_0392_6
BENEFICIÁRIO:	Junta de Freguesia de Samora Correia
PROMOTOR:	Público - Serviços
LOCALIZAÇÃO:	Rua Popular, 17 - Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	530 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁷:	40.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁸:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	A definir
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Reparação de paredes interiores, de pavimentos, de vãos interiores, novas instalações sanitárias incluindo novas redes de águas e esgotos, novas instalações elétricas e de telecomunicações e pinturas. Requalificação da zona de arquivo, incluindo novos pavimentos, renovação de ar e pinturas. Ampliação da zona de secretaria. Nos anexos, colocação de nova cobertura e pinturas.

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

¹⁸ Possíveis enquadramentos a avaliar.

06 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA DE SAMORA CORREIA



 Localização da propriedade

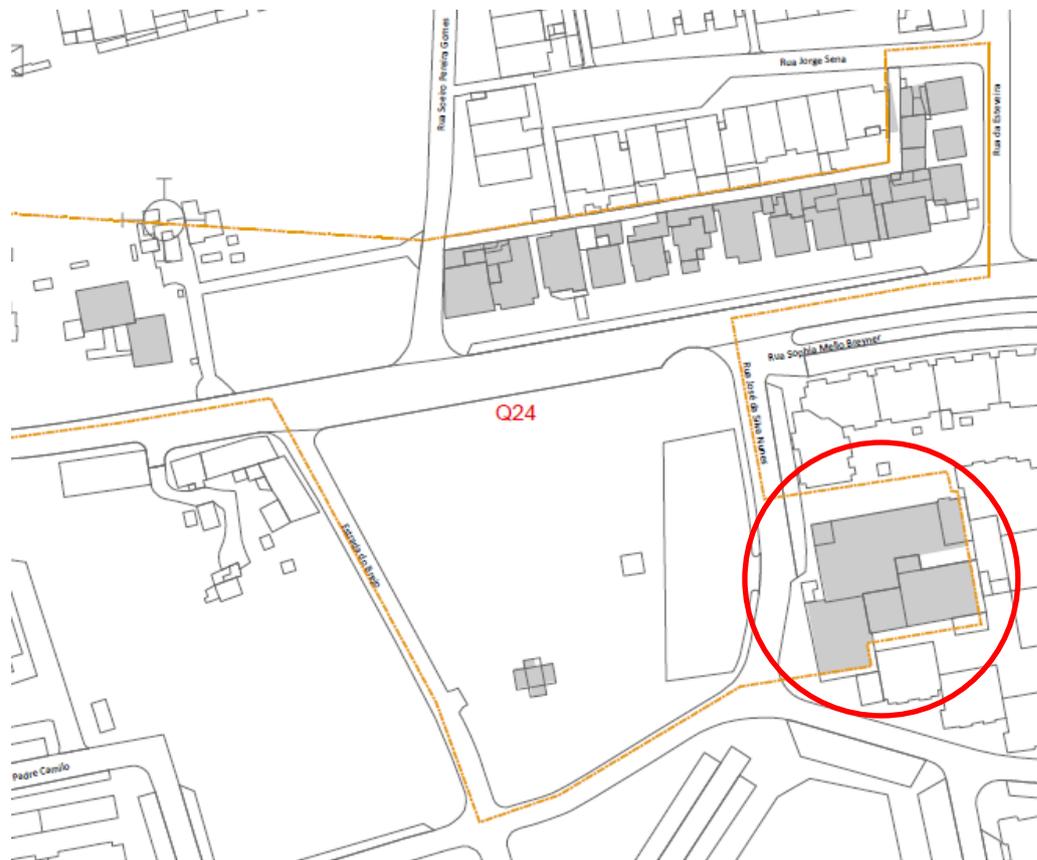
07 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO DO CENTRO COMERCIAL DE SAMORA CORREIA

DESCRIÇÃO	Reabilitação de edifício do Centro Comercial de Samora Correia
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A02_Q24_01/1405_0490_2
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Arneiro dos Corvos, Lote 72 - Samora Correia
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	530 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁹:	1.900.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²⁰:	PRR – Investimento RE-C02-i01 “Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”
CALENDARIZAÇÃO	A definir
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Prevê-se a aquisição e posterior reabilitação do edifício localizado no Arneiro dos Corvos. Concebido originalmente para uma utilização comercial, mas atualmente em abandono, numa zona urbana que o município pretende qualificar e dinamizar. A compra e reabilitação é integrada na Estratégia Local de Habitação de Benavente.

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

²⁰ Possíveis enquadramentos a avaliar.

07 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO DO CENTRO COMERCIAL DE SAMORA CORREIA



 Localização da propriedade

3.3.4 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática

Para os projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Samora Correia: para as ações estruturantes apresentadas o Município não possui uma calendarização pré-definida, pelo que se propõe a execução das ações durante a vigência do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

2016

Reabilitação generalizada do edificado

2031



3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

A Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia terá um modelo de gestão misto:

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

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

3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

3.5.1 Incentivos Fiscais

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

BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito de aplicação	de	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	de	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
IMI		Isenção de 3 anos após reabilitação prorrogáveis por mais 5 anos
IMT		Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA		Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS		Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS		Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
		Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Taxas vistoria		Taxa consoante legislação aplicável, definida pelo município
Fundo Investimento		Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
		Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

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

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam

cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. [ponto 1, art.º 45 EBF]

IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação. [ponto 2, art.º 45 EBF]

IMT

São isentas do IMT as aquisições de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. [ponto 2, art.º 45 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 para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo 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, I.P. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

IRS

São dedutíveis à coleta, 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 decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. [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 7, art.º 71 EBF]

3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais

'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 paramentos 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



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____ | _____
código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Fracção: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
1 _ _	1 _ _	_____	_____	1 _ _	_____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
14. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____					
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
34. Instalações de telecomunicações e contra intrusão	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____					
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____					

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)
(b)
(a/b)

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.

TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Considera-se que os terrenos expectantes/vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.

Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento.

Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

3.5.3 Outros Incentivos

Como incentivo à reabilitação urbana na ARU de Samora Correia, o Município prevê no **Regulamento de Taxas do Município de Benavente** (Aviso 15276/2013, publicado no DR. 2ª série, nº244, de 17 de Dezembro de 2013), o seguinte:

- Redução dos valores aplicados às vistorias realizadas no âmbito do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 21 de Dezembro, para definição do nível de conservação e definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, a imóveis localizados no interior das Áreas de Reabilitação Urbana de Benavente e Samora;
- De acordo com o Artigo 12º-A, do Regulamento de Taxas, *“Estão isentas das taxas devidas pelo licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas (...) as pessoas colectivas ou singulares que promovam obras de*

edificação com objectivos de reabilitação de edifícios localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana de Benavente e Samora (...)”.

3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

Faz parte do programa de investimento público do Município de Benavente na ARU de Samora Correia, os seguintes projetos (Planta 4.01 – Planta Síntese de Intervenção):

Designação	Promotor	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Requalificação da Praça da República	Município de Benavente	750 000 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Requalificação do Largo 25 de Abril		885 000 €	
Requalificação do Celeiro da Companhia da Lezírias e reconversão para Museu do Campino		787 500 €	
Requalificação do Largo João Fernandes Pratas		1 000 000 €	
Reabilitação e reconversão do antigo celeiro dos Oliveiras		450 000 €	
Reabilitação do edifício da sede da Junta de Freguesia de Samora Correia		40 000 €	
Reabilitação do edifício do Centro Comercial de Samora Correia		1 900 000 €	Investimento RE-C02-i01 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação do PRR
TOTAL de Investimento Público		5.812.500€	

Tabela 24 - Investimento Público Estruturante do PERU da ARU de Samora Correia

3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O programa de financiamento aponta para um investimento privado de **10.886.331,90 €** (Dez milhões oitocentos e oitenta e seis mil trezentos e trinta e um euros e noventa cêntimos), para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta para um investimento de **5.812.500€** (cinco milhões oitocentos e doze mil e quinhentos euros).

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

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

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

3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU

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

Ação privada:

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

Ação mista:

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

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

Ação pública:

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

Catalisação de apoios públicos para candidatura a possíveis fundos comunitários.

3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro

Novo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 (QEC) ²¹

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

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

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

FUNDO 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.

²¹ - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

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 artº 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.

Nota: Qualquer programa público de apoio à reabilitação urbana gerido pelo IHRU (Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana) está dependente de dotações orçamentais e de linhas específicas que estejam em vigor para a reabilitação.

3.8 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.

3.9 ENTIDADE GESTORA

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

O MUNICIPIO DE BENAVENTE assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Samora Correia, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o MUNICIPIO DE BENAVENTE 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 MUNICIPIO DE BENAVENTE, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Samora Correia, 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.

4 | NOTA FINAL

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

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

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

5 | CONCEITOS

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização 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 meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a 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 contractos 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 ocorrerem 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 n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas

entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

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

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

6 | INDICES

6.1 INDICE DE FIGURAS

- Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável pag 36
- Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento pag 36
- Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante pag 36
- Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância pag 36
- Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura pag 39
- Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura pag 40
- Figura 7 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores pag 40
- Figura 8 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia pag 40
- Figura 9 – Tipologia de papelreira. Largo João Fernandes Pratas pag 53
- Figura 10 – Tipologia de papelreira junto ao mercado pag 53
- Figura 11 – Tipologia de bebedouro no Largo João Fernandes Pratas pag 53
- Figura 12 – Coreto Largo João Fernandes Pratas pag 54
- Figura 13 – Tipologia de bancos e mesa de jardim Largo João Fernandes Pratas pag 54
- Figura 14 – Tipologia de bancos na Praça da República pag 54
- Figura 15 – Tipologia de bancos na Praça da República pag 54
- Figura 16 – Tipologia de estacionamento de bicicletas na Praça da República pag 54
- Figura 17 – Tipologia de Contentores pag 54
- Figura 18 – Paragem de autocarro pag 54
- Figura 19 – Tipologia de Banco pag 54
- Figura 20 – Tipologia de iluminação pública pag 54
- Figura 21 – Tipologia de Eco pontos pag 55
- Figura 22 – Tipologia de Óleo pontos e contentor de doação de roupa pag 55
- Figura 23 – Tipologia de Iluminação pública pag 55
- Figura 24 – Transito Automóvel na Avenida O Século pag 57
- Figura 25 – Transito Automóvel na Avenida O Século pag 57
- Figura 26 – Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Pag 57
- Figura 27 – Estacionamento proibido pag 57
- Figura 28 – Local de estacionamento não regulado. Pag 57
- Figura 29 – Largo João Fernandes Pratas Pag 58
- Figura 30 – Parque Ribeirinho (em área adjacente à ARU) pag 59
- Figura 31 – Jardim entre a Rua da Fonte Concelho e a Rua Coronel Moura Mendes pag 59
- Figura 32 – Praça da República – espaço exterior em bom estado de conservação pag 61
- Figura 33 – Jardim do Parque Ribeirinho pag 62
- Figura 34 – rebaixamento do pavimento para pessoas com mobilidade condicionada pag 63
- Figura 35 – Pavimentos irregulares e destruídos devido à ação das raízes das árvores pag 63
- Figura 36 – Pedras de calçada soltas pag 63
- Figura 37 – Pavimentos irregulares, derivado a várias intervenções pag 63
- Figura 38 – Transição entre pavimentos mal executada pag 63
- Figura 39 – Pavimento betuminoso em mau estado de conservação. Pag 63
- Figura 40 – Marcação de lugares de estacionamento mal executada pag 63
- Figura 41 – Marcação para estacionamento especial pag 63
- Figura 42 – Estacionamento ao longo da via pública e em locais proibidos, que dificulta a circulação automóvel e circulação de peões nos passeios pag 63
- Figura 43 – Perfis viários com passeios de dimensões reduzidas pag 64
- Figura 44 – Passeios de dimensões reduzidas e com objetos impeditivos de circulação no passeio pag 64
- Figura 45 – Elementos construtivos que impedem a circulação nos passeios pag 64

6.2 ÍNDICE DE PLANTAS

- Planta 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º44 de 4 de março de 2013 sob o Aviso nº 3121/2013 pag 6
- Planta 1.1 – Planta de sobreposição da delimitação da ARU aprovada em Assembleia Municipal de 7 de abril de 2016, e publicada no Diário da República, 2ª série, de 19 de abril de 2016 sob o Aviso nº 5110/2016., pag 7
- Planta 1.2 – Planta da nova delimitação da ARU, pag 8
- Planta 2 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Samora Correia [A vermelho o limite da ARU de Samora Correia] pag 10
- Planta 3 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia pag 10
- Planta 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Samora Correia pag 18
- Planta 5 – Extrato da Planta 1.15 – Tipo de proprietário pag 28
- Planta 6 – Extrato da Planta 1.08 – Datas aproximadas de construção pag 31
- Planta 7 – Extrato da Planta 1.09 - Número de Pisos Acima do Solo pag 33
- Planta 8 – Extrato da Planta 1.07 – Sistema Construtivo pag 34
- Planta 9 – Extrato da Planta 1.06 – Classificação Patrimonial pag 35
- Planta 10 – Extrato da Planta 1.05 – Estado de Conservação – Edifícios pag 37
- Planta 11 – Extrato da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes pag 42
- Planta 12 – Extrato da Planta 1.14 – Vazios Urbanos pag 44
- Planta 13 – Extrato da Planta 1.11 – Usos (edifícios) pag 47
- Planta 14 – Extrato da Planta 1.10 – Situação dos imóveis pag 48
- Planta 15 – Extrato da Planta 1.12 – Situação contratual dos ocupantes – Edifícios pag 49
- Planta 16 – Planta geral de mobiliário urbano pag 55
- Planta 17 – Hierarquia Viária pag 56
- Planta 18 – Extrato da Planta 2.05 – Estado de Conservação dos pavimentos pag 60
- Planta 19 – Sobreposição Área de Reabilitação Urbana 2 e Subsecções censos 2011 pag 65
- Planta 20 – Extrato da Planta 3.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação pag 71
- Planta 21 – Extrato da Planta 3.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação pag 72
- Planta 22 – Extrato da Planta 3.03 – Planta de edifícios/unidades desocupados e seus usos pag 73
- Planta 23 – Extrato da Planta 3.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação pag 74
- Planta 24 – Extrato da Planta 4.03 – Níveis de Intervenção pag 84

6.3 ÍNDICE DE TABELAS

- Tabela 1 – População residente – variação entre 2001 e 2011 pag 14
- Tabela 2 – Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residente pag 15
- Tabela 3 – População economicamente ativa e População Residente e Desempregada pag 16
- Tabela 4 – População Residente segundo o nível de escolaridade pag 16
- Tabela 5 – Pesquisa de artigos matriciais pag 25
- Tabela 6 – Identificação de Proprietários pag 27
- Tabela 7 – Identificação das propriedades sem construção pag 45
- Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU de Samora Correia pag 45
- Tabela 9 – Usos das unidades arrendadas pag 50
- Tabela 10 – Dinâmicas imobiliárias pag 51
- Tabela 11 – Usos das unidades para arrendar pag 51
- Tabela 12 – Usos das unidades para vender pag 51
- Tabela 13 – Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE) pag 65

Tabela 14 – Faixa etária dos Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE) Pag 66
Tabela 15 – Grau de Escolaridade dos Residentes nas Subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE) pag 67
Tabela 16– População economicamente ativa e População Residente e Desempregada pag 68
Tabela 17 – Taxa de Empregabilidade dos residentes nas subsecções (Fonte: Censos, INE) pag 68
Tabela 18 – Setor de Atividade dos residentes empregados nas subsecções da ARU (Fonte: Censos, INE) pag 69
Tabela 19 – Estado de conservação de edifícios desocupados pag 72
Tabela 20 – Usos das unidades desocupadas pag 73
Tabela 21– Estado de conservação das unidades arrendadas pag 74
Tabela 22 – Custos de intervenção pag 85
Tabela 23 – Custos de Intervenção no edificado pag 86
Tabela 24 – Investimento Público Estruturante do PERU da ARU de Samora Correia pag 109

6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Visitas efetuadas ao interior dos edifícios e suas unidades pag 25
Gráfico 2 – Tipo de proprietário pag 27
Gráfico 3 – Datas aproximadas de construção pag 31
Gráfico 4 – Número de Pisos Acima do Solo pag 32
Gráfico 5 – Sistema Construtivo pag 33
Gráfico 6 – - Classificação Patrimonial pag 34
Gráfico 7 – Estado de Conservação – Unidades pag 37
Gráfico 8 – Intervenções urgentes pag 42
Gráfico 9 – Condição do terreno pag 43
Gráfico 10 – Tipos de usos – Unidades pag 46
Gráfico 11 – Situação das Unidades pag 47
Gráfico 12 – Situação contratual dos ocupantes – Unidades pag 49
Gráfico 13 – Estado de conservação dos espaços exteriores públicos pag 60
Gráfico 14 - Faixa etária dos residentes na ARU (fonte:INE) pag.66
Gráfico 15 - Grau de Escolaridade dos residentes na ARU (fonte:INE) pag.67
Gráfico 16 – Taxa de empregabilidade pag 69
Gráfico 17 – Setor de atividade pag 70
Gráfico 18 – Níveis de Intervenção pag 84

7 | ANEXOS

ANEXO I - PEÇAS ESCRITAS (confidencial)

Fichas de caracterização das Propriedades/Edifícios e Unidades da ARU de Samora Correia

(em formato digital)

ANEXO II - PEÇAS DESENHADAS

Lista de desenhos e Cartografia de Apoio

(em formato digital)