



## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana -2 de Rio Maior

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



## INDICE

PARTE I.....	3
01   INTRODUÇÃO.....	3
02   CARACTERIZAÇÃO DA ARU.....	5
03   ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	9
04   METODOLOGIA DE TRABALHO.....	12
05   LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO.....	14
05.1 EDIFICADO.....	14
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL.....	38
05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE.....	42
05.4 ESPAÇO PÚBLICO.....	44
05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES.....	52
05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS.....	53
05.7 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO.....	54
05.8 ANÁLISE SWOT / FOFA.....	56
05.9 GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO.....	57
PARTE II.....	63
06   ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO.....	63
06.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS.....	63
06.2 PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....	64
06.3 PRAZO DE EXECUÇÃO.....	68
06.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU.....	69
06.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	70
06.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	78
06.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	87
06.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO.....	90
06.9 ENTIDADE GESTORA.....	92
GLOSSÁRIO.....	96
ANEXOS.....	98

## PARTE I

### 01 | INTRODUÇÃO

#### ENQUADRAMENTO DA ARU - 2 DE RIO MAIOR NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

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

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

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

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena.

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

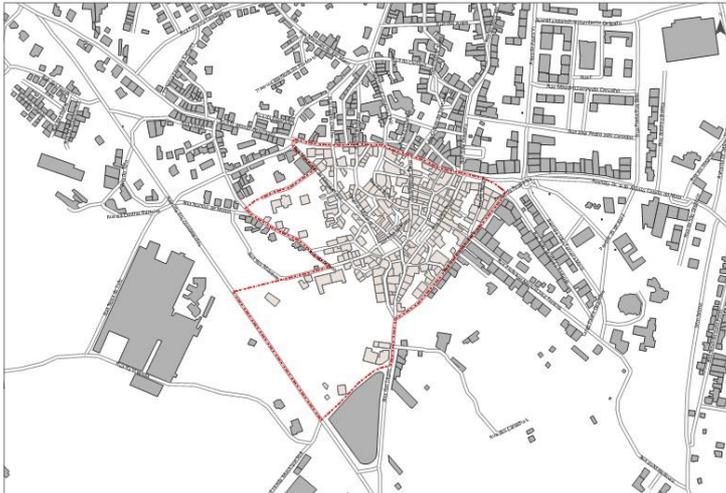
Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LT-SRU).

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

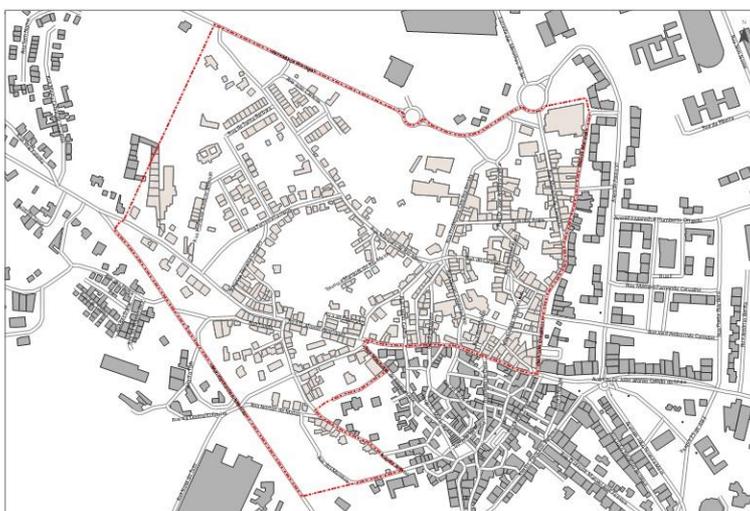
## ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito da atividade da LT-SRU, o Município de Rio Maior cria as seguintes áreas de reabilitação urbana:

- Área de Reabilitação Urbana 1 de Rio Maior, aprovada a Delimitação a 22 de Dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com a publicação em Diário da República a 29 de janeiro de 2013.
- Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior, aprovada a Delimitação a 22 de Dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com a publicação em Diário da República a 29 de janeiro de 2013.



Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 de Rio Maior



Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior

## 02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

### LOCALIZAÇÃO

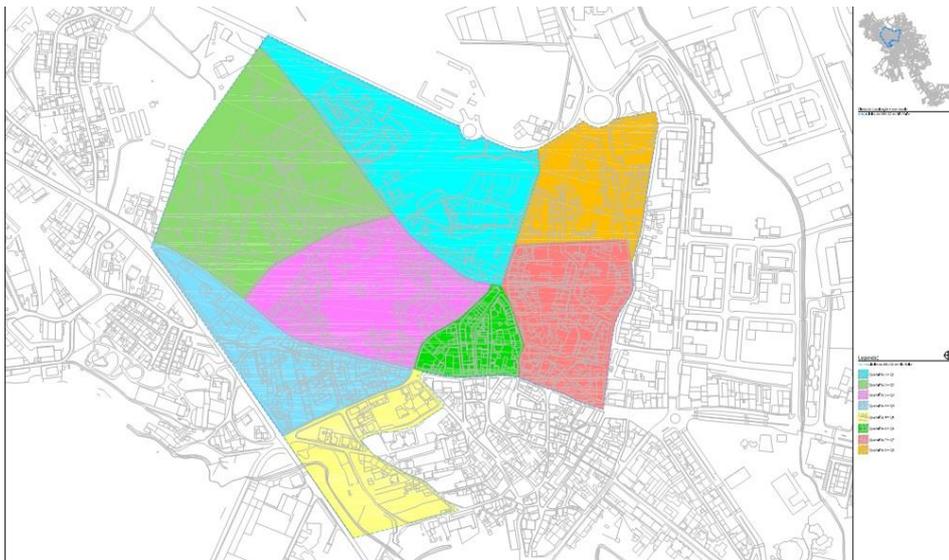


Planta 3: Localização

## CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior abrange uma área de 413.741,58 m<sup>2</sup>, é composta por 597 propriedades («prédio» é o termo oficial utilizado pela autoridade tributária-finanças), 594 edifícios construídos, 29 terrenos vazios (totalizando 623 analisados) com 901 frações/unidades, sendo que 740 são habitacionais e 229 não habitacionais. A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é tendencialmente habitacional, no entanto o número de construções anexas para armazéns/anexos/garagens/comercio/serviços, justificam os valores apresentados.

A Cidade de Rio Maior é o maior aglomerado do concelho, com cerca de 12005 residentes nesta cidade e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município



Planta 4: Quarteirões ARU2 – Rio Maior

## ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A génese histórica da área da cidade de Rio Maior explica o posicionamento-formação da estrutura urbana embrionária dirigida por duas componentes fundamentais:

- Relação com o Rio, progressivamente perdida com os desenvolvimentos para as zonas mais altas.
- Relação com os eixos históricos de acessibilidade Norte-Sul (Estrada Real) e mais tarde, com o eixo Santarém-Litoral (Vale do Rio) e EN 1.

Desta forma, o núcleo central organizou-se em função da estrutura medieval, redefinida a partir da situação de atravessamento desse núcleo pela Estrada Real e consequentes expansões, acompanhando o seu desenvolvimento nas áreas adjacentes (Alto Pina) até à inflexão para Poente. A criação do Concelho de Rio Maior, em 1836, introduziu no tecido urbano, em função da localização de um novo centro definido pela instalação da Câmara no edifício do antigo “Hospício” (Praça da Republica), a lógica da sua expansão para as zonas a Nascente e a constituição de eixos de penetração alternativos a partir do ponto de atravessamento do Rio.

Esta situação “Oitocentista” implicou ainda a gradual reconversão edificada da área central, a marcação do eixo constituído pela Av. 5 de Outubro e a fixação da unidade espacial da Praça do antigo mercado, permanecendo claramente identificável o sentido direcional do atravessamento Nascente-Poente (Praça da Republica – Rua D. Afonso Henriques). O Processo de expansão neste Século define a apropriação a Nascente desse eixo direcional e a captação das áreas mais próximas da confluência do Rio Maior com a Ribeira de São Gregório. Anote-se, quanto a este aspeto, o posicionamento desde o início, em parte significativa desta área de espaço afeto ao uso de Parque Verde Urbano, onde no princípio da década de 70 , se irá implantar o edifício do Tribunal.

A definição do traçado do eixo viário Norte-Sul junto à área urbana, mas já des- solidarizado do tecido, veio a instituir, por outro lado, uma débil tendência de expansão nessa direção. Esta tendência será fortalecida a partir da implantação da “Indústria de Carnes Nobre”, na sua base consolidada, junto intersecção desse eixo com o Rio na década de 60.

Todo o processo de formação do tecido atual é, no entanto, pouco intenso, sem a constituição de períodos notáveis, muito ligado a reutilizações de áreas próximas da central e dirigido pela pouca dinâmica da estrutura económica agrícola.

Mesmo as atividades entretanto surgidas, relacionadas com a exploração dos recursos (Lenhites da Mina do Espadanal) e a consequente construção do ramal ferroviário de Rio Maior, nunca vieram a ter factos relevantes no domínio da consolidação/expansão ordenada da malha urbana.

Esta situação no início da década de 70, vem a ser alterada na correspondência da implantação e desenvolvimento de alguns tipos industriais e da própria atividade pecuária emergente que se virá progressivamente a consolidar. Ainda neste enquadramento, o processo de promoção imobiliária passará, numa primeira fase, pela redefinição de parcelas posicionadas no interior da estrutura urbana. Radica neste período a origem do estabelecimento de programas “coletivos” cada vez mais amplos e de que resultam, pela ausência de planeamento de novas áreas acentuadas, pressões de edificabilidade e o consequente surgimento de blocos habitacionais com volumetrias ausentes no tecido urbano.

Complementarmente, são esboçados os processos que estabelecerão a promoção dos primeiros

equipamentos públicos de dimensão urbana (Tribunal) e nomeadamente em 1978/79, a construção da Escola Secundária que, conjuntamente com as estruturas aligeiradas do Ciclo Preparatório, virão a determinar a vocação do “uso” das áreas onde se implantam.

A nova dinâmica implicou a necessidade da intervenção do planeamento público na determinação das respostas às solicitações de natureza funcional, entretanto cada vez mais diversificadas. Esta situação traduziu o esgotamento das possibilidades de prática espontânea dirigida às áreas centrais e veio a fornecer os contornos da primeira operação concertada de intervenção no território:

O Plano Geral de Urbanização (1983), nunca ratificado, procurava articulação de um novo sistema de acessibilidades internas (Av. Paulo VI) e a constituição de áreas residenciais alternativas a partir do fecho pelo lado poente das traseiras das parcelas com frente para o Eixo até aí limite, definido pela Av. 5 de Outubro. O Plano estabeleceu complementarmente as seguintes operações:

- Circulação envolvente à área urbana edificada com o posicionamento da Av. Portugal.
- Preenchimento da área entre esse eixo e a Rua Afonso Henriques – troço Norte da Av. Afonso Henriques com programas habitacionais.
- Reapropriação do canal constituído pela linha férrea, entretanto desativada, por eixo circundante à área urbana Nascente.
- Ligação entre a E.N.-1 e a E.N.-114.
- Ocupação de programas residenciais em situações periféricas pontuais (Bairro da Mãe D'Água, Rua de São Gregório, Chainça, extensão da Rua Professor Manuel José Ferreira).

Este plano em conjunto com outros (Plano de Urbanização/Plano da Zona Industrial) já definia uma proposta de implantação no território de uma teia de articulações funcionais complexas e organizadas já numa lógica que se poderá estabelecer como “de Cidade”, significando a rotura com a tendência de reapropriação das áreas interiores ao perímetro consolidado.

No início da década de 90 determina a reinstalação da Câmara Municipal na Praça da República e o detetar da tendência de dinamização funcional do Centro, ainda suporte da maior concentração de unidades e comércio e serviços. A estratégia municipal na especialização das redes de equipamentos e nomeadamente dos tipos urbanos consolida-se.

Salienta-se a abertura do troço variante que integra o IC2, Asseiceira-Alto da Serra. Esta foi uma situação funcionalmente inovadora, pois o centro urbano passa na adjacência ao eixo viário Norte-Sul a uma forma de “localização próxima”, libertando para a expansão urbana as áreas envolventes (Av. dos Combatentes).

## PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NA ARU

A ARU - 2 de Rio Maior não apresenta património classificado.

## ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

De acordo com o CENSOS 2011, o concelho de Rio Maior tem 21192 residentes, considerando que o Censos 2001 registou 21110 residentes, concluímos que entre 2001 e 2011 se ganharam 82 residentes, uma variação de 0,39%.

### RESIDENTES NO CONCELHO DE RIO MAIOR (EM 2011 E 2001) FAIXA ETÁRIA

Censos/Faixa etária	0-14	15-24	25-64	65 ou mais	TOTAIS
2001	3258	2856	11132	3864	21110
2011	3199	2223	11385	4385	21192
Variação %	-1,81%	-22,16%	2,27%	13,48%	0,39%

Quadro 1: Residentes em Rio Maior por faixa etária entre 2001-2011 (Fonte: Censos)

Da análise da variação da população por faixa etária, verifica-se à excepção do grupo 25-64 anos e de mais 65 anos, um decréscimo dos residentes.

## 03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

### 1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU2 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação da ARU-2 de Rio Maior e do respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

## **2 | REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO**

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infra-estruturas de telecomunicações em edifícios.

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

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

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

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

A ARU-2 de Rio Maior encontra-se formal e legalmente abrangida, na totalidade, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) e pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Rio Maior.

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

## **5 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)**

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/95, de 16 de Março com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 212/2008 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 112 — 12 de Junho de 2008)

A ARU-2 de Rio Maior encontra-se abrangida pela jurisdição do PDM de Rio Maior, em vigor desde Março de 1995 (RCM n.º 47/95, de 16 de Março com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 212/2008 publicado em Diário da República, 2.ª série— N.º 112 — 12 de Junho de 2008) que

apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana de Rio Maior, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Conforme a Planta de Ordenamento, a ARU-2 de Rio Maior está inserida nas seguintes classes:

- Área Urbana de centro Consolidado;
- Área Urbana em Regulamento Urbanístico – Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior (PPZCRM);
- Área Urbana de Consolidação
- Área Urbana de Reconversão/Expansão
- Área Urbana de Expansão Urbanizável e Enquadramento; Área de Estrutura Verde Urbana



Planta 5: Extrato da planta de ordenamento do PDM

## 6 | OUTROS REGULAMENTOS MUNICIPAIS

A ARU-2 de Rio Maior do presente programa encontra-se ainda abrangida por outros regulamentos municipais, nomeadamente:

- **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação**

(Aviso nº 12268/2013 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 191 — 3 de outubro de 2013 e Aviso nº 6655/2013, publicado em Diário da República, 2ª série – Nº 97 – de 21 de maio de 2013)

- **Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Central de Rio Maior**

(Publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 124 — 30 de Maio de 1990)

- **Regulamento de Taxas do Município de Rio Maior**

(Aviso nº 9154/2010, publicado em Diário da República, 2ª série – Nº 88 – de 6 de maio de 2010)

- **Regulamento Municipal de Apoio à Melhoria das Condições Habitacionais de Estratos Sociais Desfavorecidos**

(Edital da Câmara Municipal de Rio Maior n.º 28/2013, de 20 de junho)

## 04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

O trabalho desenvolvido dividiu-se em várias fases e consistiu na seguinte metodologia:

### FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

No dia 11 de Setembro de 2013, realizou-se uma sessão pública no Auditório da Câmara Municipal de Rio Maior pelas 18.30h, apresentada pela Sra. Presidente Isaura Morais com a presença do Sr. Vice-presidente Carlos Frazão, técnicos municipais e da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM., com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo.

### FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre os dias 6 de Março e 10 de Outubro de 2014, executado por uma equipa de técnicos do Município de Rio Maior e da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

A metodologia adotada consistiu na caracterização de todo o edificado, pelo exterior. O levantamento do estado de conservação do interior dos edifícios, com inquérito porta-a-porta, aconteceu quando autorizado pelos residentes.

As tarefas principais abrangeram, averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior /interior (aquando a presença de patologias).

Foi criada uma base de dados em formato “Access”, onde se compila toda a informação, estando esta subdividida em 3 níveis: Propriedade, Edifício e Unidade Habitacional.

### FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

De Novembro de 2014 a Janeiro de 2015, iniciou-se uma exaustiva fase de tratamento de dados, pesquisa de processos municipais para complementar a informação de campo, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT e elaboração de peças desenhadas temáticas e espaço público.

Para as plantas foi utilizado o software AUTOCAD.

### FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico foi apresentado e discutido com o executivo municipal em Fevereiro 2015, após vários encontros. Posteriormente o documento será submetido à Câmara Municipal, e estará em período de discussão pública

O Programa Estratégico será submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

Fig1: Formulário para a 'Propriedade'

**02 - Edifícios**

Código de Propriedade:  Código de Edifício:

**Caracterização do Edifício**

Área Bruta de Construção:  0 Área de Implantação:  0

Nº de Piso acima do solo:  Nº de Piso abaixo do solo:  Equipamento Colectivo:

Revestimento da Cobertura:  Tipo de Estrutura da Cobertura:

Último Piso:  Tipo de Estrutura:

Revestimento Dominante:  Cor Dominante:  Caixilharia:

Class. Patrimonial Oficial:  Classificação Patrimonial:

Época de Construção:

**Elementos Valorativos Exteriores**

Cantarias:  Azulejos:  Guardas:

Frisos e Relevos:  Caixilharias:  Vitrais:

**Classificação das Anomalias de elementos funcionais - Edifício**

Estrutura:  0 Cobertura:  0 Elementos Salientes:  0

Paredes Exteriores:  0 Caixilharia e Portas Ext.:  0 Disp. de protecção contra queda:  0

Fig 2: Formulário para o 'Edifício'

**03 - Unidades**

Código SIG Edifício:  Nº de Unidade:  Código de Unidade:

Código de Propriedade:  Visitada:  Data da visita: 30-05-2013

**Identificação das Unidades**

Nome do Proprietário:

Morada:

NIF:  Telefone:

Email:

**Caracterização das Unidades**

Localização:

Nº de Divisões:  Ocupação:  Uso:

Nome do Estabelecimento:

Dinâmica Imobiliária:  Intenção de fazer obras:

Certificação Energética:  Energias Renováveis:

Local de Estacionamento:

Fig 3: Formulário para a 'Unidade/Fração' 'Inquérito Social'

**04 - Inquérito Social**

Nº de registo:  [Novo]

Código de Unidade:

Sexo:  Idade:  0

Nacionalidade/ Origem:

Nível de Ensino:

Condição perante o trabalho:

Sector de Actividade:

Local de Trabalho/ Estudo:

Fig 4: Formulário para o

## 05 | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO

### 05.1 EDIFICADO

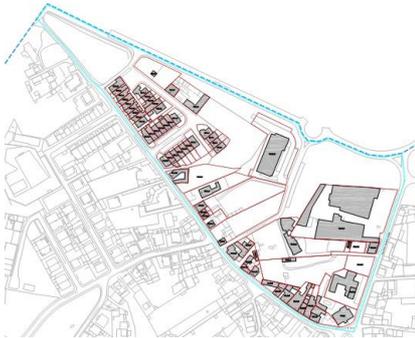
#### CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

No quadro 3 verifica-se que o **Índice de Construção é 0,60**, a área bruta de construção por propriedade é de 304,37 m<sup>2</sup> (média) e a média de número de pisos não atinge os 2. Considera-se por isso uma zona de baixa densidade.

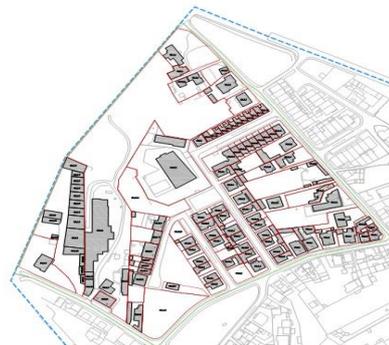
Quanto à identificação de propriedade, foi possível obter 13,76% de artigos matriciais através de processos municipais e indicação dos proprietários, assim como 9,77% do nome dos proprietários. No

entanto alguns edifícios desocupados ou devolutos, não foi possível contactar o proprietário/arrendatário ou ainda tem o nome e artigo matricial por identificar.

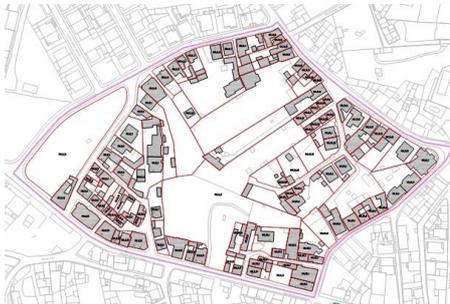
Pretendemos desde já frisar que os dados obtidos têm por base o levantamento, fundamentalmente pelo exterior dos edifícios, em virtude da baixa taxa de visitas ao interior do edificado; logo os dados obtidos poderão ter uma significativa margem de erro. A baixa taxa de sucesso das visitas é justificado pela ausência dos proprietários/ou arrendatários à hora do levantamento ou, porque os edifícios se encontram desocupados ou devolutos.



Limite Propriedade Q1



Limite Propriedade Q2



Limite Propriedade Q3



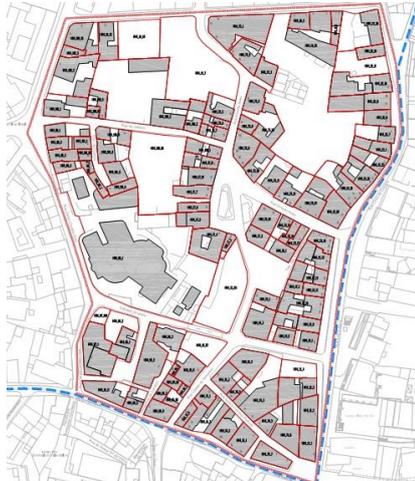
Limite Propriedade Q4



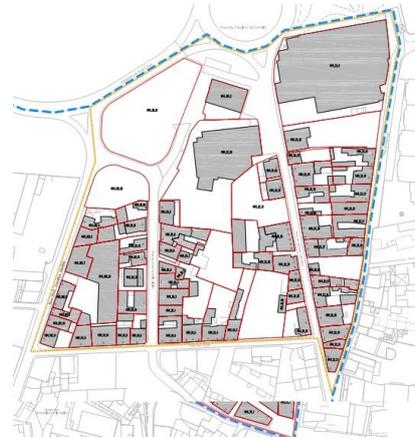
Limite Propriedade Q5



Limite Propriedade Q6



Limite Propriedade Q7



Limite Propriedade Q8

Planta(s) 6: Delimitação Propriedade

Quarteirões	Propriedades	Edifícios	Frações	Frações habitacionais	Frações não habitacionais
1	65	62	89	73	16
2	93	110	134	98	36
3	105	102	185	123	62
4	67	65	159	118	41
5	32	30	82	75	7
6	57	56	86	65	21
7	112	106	143	127	16
8	66	63	116	86	30
<b>Total</b>	<b>597</b>	<b>594</b>	<b>994</b>	<b>765</b>	<b>229</b>

Quadro 2: Propriedades, Edifícios e Frações (nota não contempla terrenos/vazios urbanos)

Índice de construção	0,60
Área de Propriedade - Média	509,07 m <sup>2</sup>
Área de Implantação - Média	190,32 m <sup>2</sup>
Área de Logradouro - Média	318,75 m <sup>2</sup>
Área Bruta de Construção por Propriedade - Média	304,37 m <sup>2</sup>
Nº Frações por Propriedade - Média	1,72
Nº de Pisos - Média	1,36
Artigos Matriciais Identificados (%)	13,76%
Nomes de Proprietários Identificados (%)	9,77%

Quadro 3: Áreas gerais e outras informações

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O estado de conservação dos edifícios caracteriza-se em 5 estados:

**Excelente** – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado;

**Bom** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspecto, e que requerem trabalhos de fácil execução;

**Médio** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspecto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;

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

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

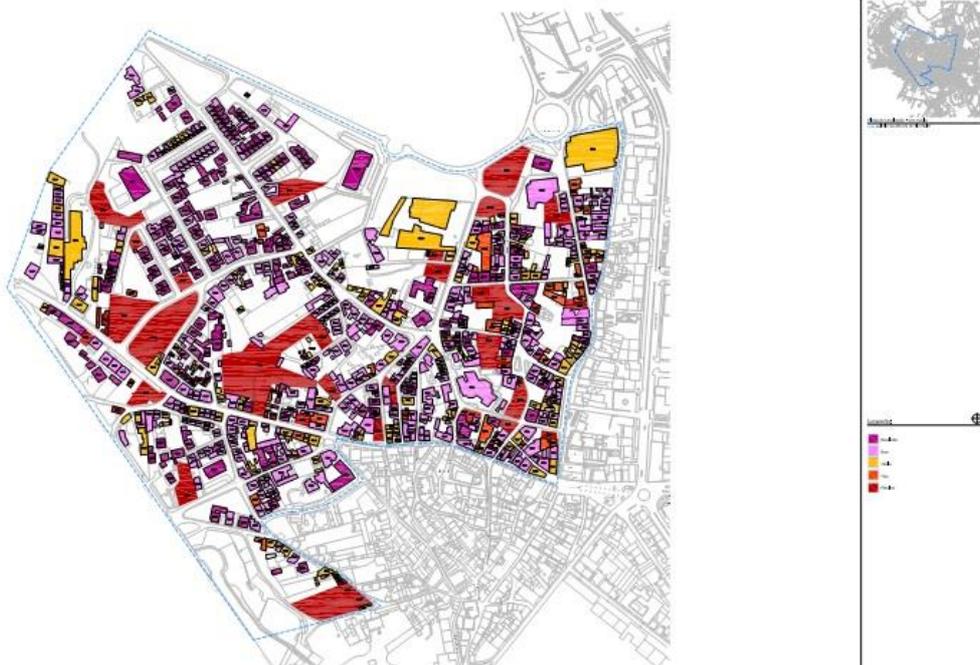
Nota: o estado de conservação foi aferido de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Guia do NRAU de Instruções de Aplicação.

Quanto ao seu estado de conservação, a Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada por três grupos:

- (1) **Excelente e Bom**, corresponde a **70%** dos edifícios, necessitam de pouca manutenção ou nenhuma;
- (2) **Médio**, corresponde a **18%** dos edifícios, necessitam de obras de conservação não estruturais;

- (3) **Mau e Péssimo**, corresponde a **12%** dos edifícios, necessitam de obras de reabilitação profundas, vazios urbanos (expectantes ou demolidos);

Apesar de ter uma pequena representação, é importante concentrar esforços no último grupo (Mau e Péssimo), para que se evite o alastrar da degradação aos edifícios adjacentes e a desvalorização do contexto urbano.



Planta 7: Estado de conservação Geral

Estado de Conservação	Custo de m <sup>2</sup>	Área	Custo Estimado	Custo Total Estimado
Excelente	0 €/m <sup>2</sup>	52.899,86	- €	13.290.328,50 €
Bom	150 €/m <sup>2</sup>	88.602,19	13.290.328,50 €	
Médio	350 €/m <sup>2</sup>	30.718,11	10.751.338,50 €	10.751.338,50 €
Mau	600 €/m <sup>2</sup>	8455,5	5.073.300,00 €	27.052.337,78 €
Péssimo (inclui ABC em terrenos vazios)	850 €/m <sup>2</sup>	1115,5	21.979.037,78 €	
<b>Total</b>	-	<b>181.791,16</b>	<b>51.094.004,78 €</b>	<b>51.094.004,78 €</b>

Quadro 4: Estimativa de custos de intervenção

*Nota: A aferição do Estado de conservação tem por base a verificação pelo exterior do edificado, pelos motivos já mencionados na caracterização da propriedade.*

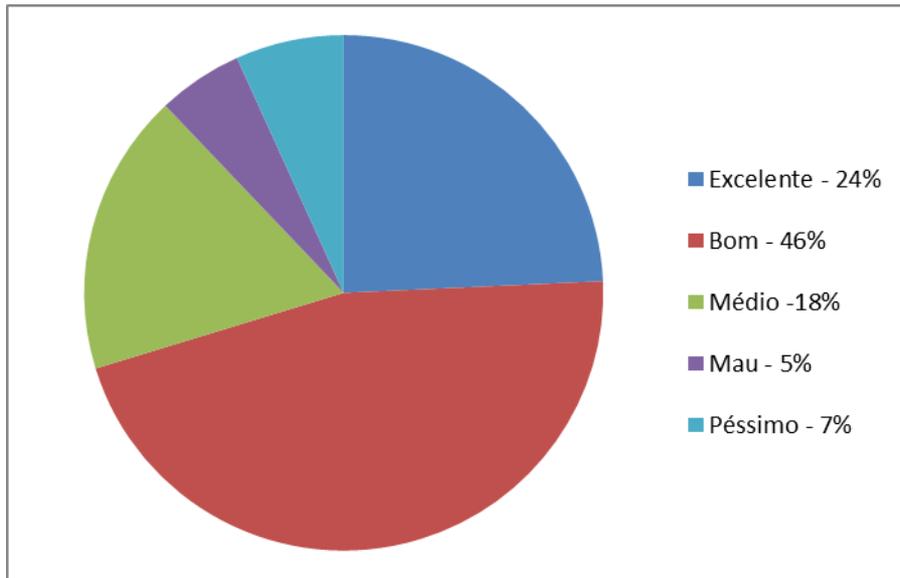


Gráfico 1: Estado de Conservação

## CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

Em relação à classificação patrimonial, os edifícios podem-se classificar nos seguintes grupos:

**Notável** - Edifício que apresenta características arquitectónicas e construtivas representativa de uma época e/ou denota qualidade de composição arquitectónica de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento de elevada qualidade.

**Acompanhamento** - Edifício que apesar de não apresentar qualidade arquitectónica e construtiva notável, contribui para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se insere.



Foto 1 Acompanhamento

**Sem relevância** - Edifício que não apresenta qualidade arquitectónica, mas também não é dissonante, sendo um elemento comum na malha urbana.



Foto 2: Sem relevância

**Dissonante** - Edifício que apresenta elementos que se tornam dissonantes, nomeadamente: alterações de volumetria, descontinuidade da frente urbana, alteração de proporções de vãos, alteração de revestimentos, bem como outras características arquitectónicas e construtivas.

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada maioritariamente por edifícios **Sem Relevância** (74%), contudo existem vários edifícios **Dissonantes** a salientar (11%), seja pela falta de escala comparativamente com a envolvente ou pelos materiais de revestimento aplicados.

Nesta área de reabilitação urbana, não foram identificados edifícios que se enquadrem na classificação patrimonial **Notável**.



Foto 3: Dissonante

Classificação Patrimonial	Quantidade	%
Notável	-	0%
Acompanhamento	59	9%
Sem relevância	460	74%
Dissonante	67	11%
Não se aplica	37	6%
<b>TOTAIS</b>	<b>623</b>	<b>100%</b>

Quadro 5: Classificação patrimonial

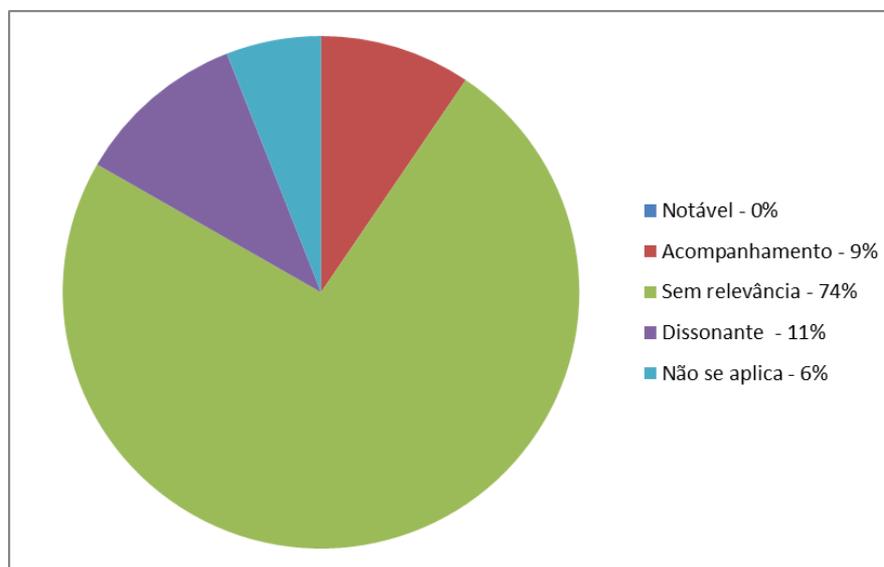


Gráfico 2: Classificação patrimonial

## TIPO DE ESTRUTURA

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada por diversos tipos de estrutura. A predominância é respeitante ao betão armado (68,4%) - sistema de construção mais recente, seguido de Adobe/Taipado (14,3%) - sistema de construção antigo, Alvenaria de pedra (10%), sendo os restantes residuais.

Tipo de Estrutura	Quantidade	%
Adobe / Taipa/	89	14,3%
Alvenaria de pedra	62	10,0%
Alvenaria de tijolo	4	0,6%
Betão Armado	426	68,4%
Não se aplica	34	5,5%
Perfis metálicos	2	0,3%
Alvenaria Mista	1	0,2%
Hibrido	3	0,5%
Outros	2	0,3%
<b>TOTAIS</b>	<b>623</b>	<b>100%</b>

Quadro 6: Tipo de estrutura

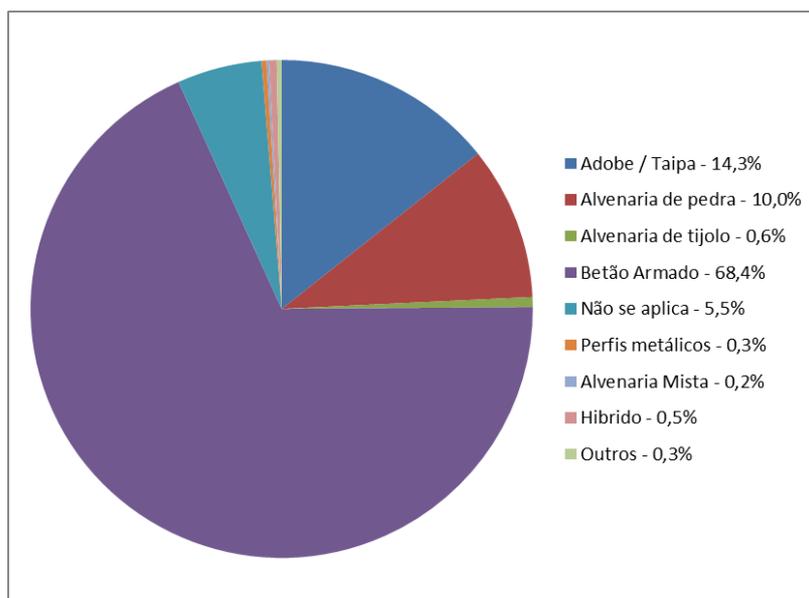


Gráfico 3: Tipo de estrutura

## ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada maioritariamente por construção A partir de 1950 (63%), seguida da época De 1900 a 1950 (23%) e a Até 1900 (9%).

Época de Construção	Quantidade	%
Até 1900	57	9%
De 1900 a 1950	145	23%
Apartir de 1950	391	63%
Não se aplica	30	5%
<b>TOTAIS</b>	<b>623</b>	<b>100%</b>

Quadro 7: Época de construção

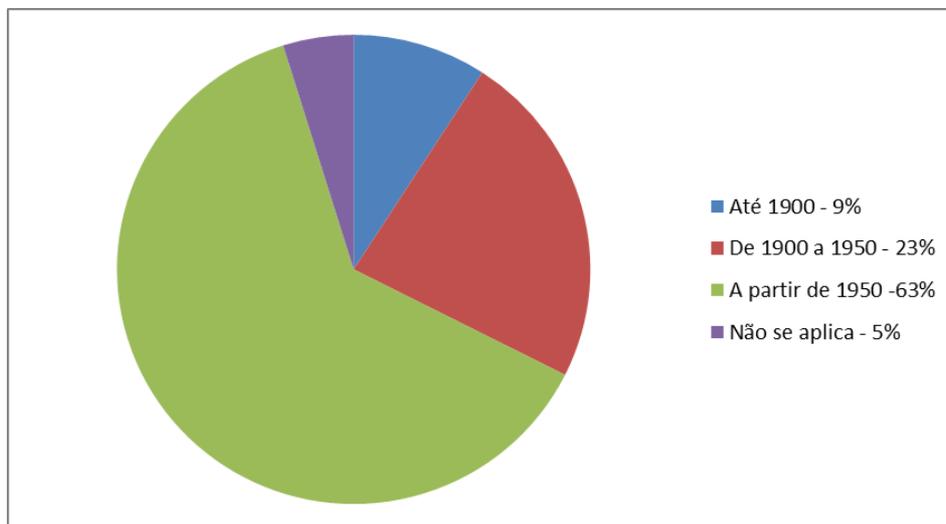


Gráfico 4: Época de construção

### Nº DE PISOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada maioritariamente por construções de 1 piso (44%) e 2 pisos (42%), que se localizam dispersos por toda a área em análise.

Nº de Pisos	Quantidade	%
0 Piso	33	5%
1 Piso	276	44%
2 Piso	261	42%
3 Piso	36	6%
+4 Piso	17	3%
<b>TOTAIS</b>	<b>623</b>	<b>100%</b>

Quadro 8: Número de Pisos

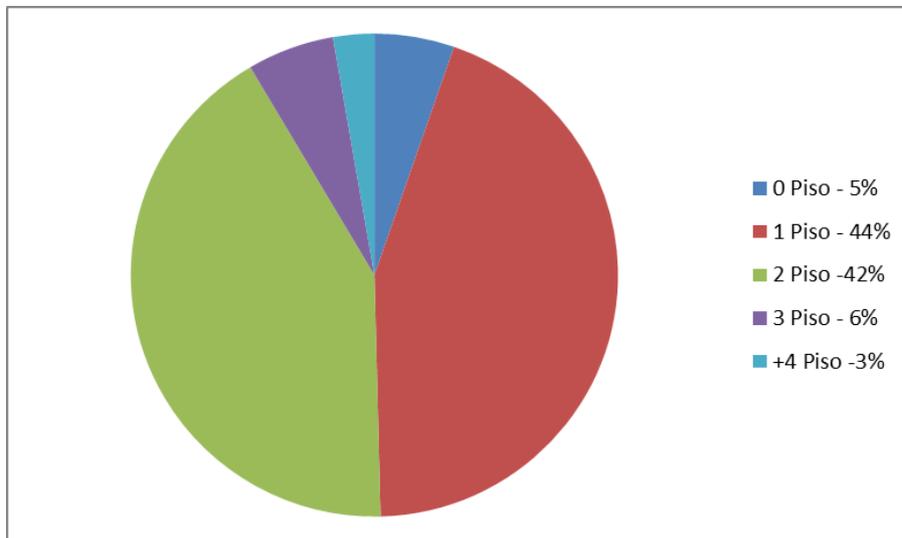


Gráfico 5: Número de pisos acima do solo



Fig. 4: Alçado de Rua 5 de Outubro – 2 Pisos



Fig. 5: Alçado de Rua Ferreira Campos – 1 Piso

## TIPO DE PROPRIETÁRIO

O tipo de proprietário pode ser definido como privado ou público.

As unidades/frações da Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior, são maioritariamente de domínio privado (99%), as de domínio público correspondem assim a uma minoria com apenas 1% do edificado; o Município de Rio Maior e o Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território são as entidades públicas que detêm os respectivos 1% deste edificado.

Tipo de Proprietário	Quantidade	%
Privado	588	99%
Público	8	1%
<b>TOTAIS</b>	<b>596</b>	<b>100%</b>

Quadro 9: Tipo de Proprietário

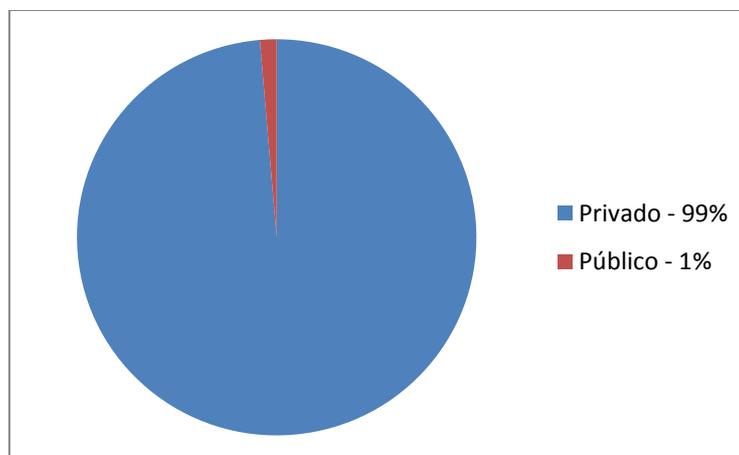


Gráfico 6: Tipo de proprietário

## SITUAÇÃO DAS FRAÇÕES

A Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada por diversas situações quanto à ocupação das fracções/idades.

Apesar de a maioria das fracções (76,7%) estarem ocupadas permanentemente para habitação ou outro uso, correspondendo a uma taxa de ocupação elevada, o nível de desocupação e sem informação (estado de ocupação, dado a ausência de residentes ou falta de informação da vizinhança) ainda se pode considerar alto (16% e 2% respectivamente).

Como pode ser aferido pela planta abaixo, a ocorrência de fracções ocupadas/desocupadas/ocupadas sazonalmente está dispersa por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.



Planta 8: Situação das fracções

Situação das Frações	Quantidade	%
Desocupada	165	16,1%
Não se aplica	29	2,7%
Ocupada	785	76,7%
Ocupada sazonalmente	15	1,6%
Sem informação	17	1,7%
Em obras	12	1,2%
<b>TOTAIS</b>	<b>1023</b>	<b>100%</b>

Quadro 10: Situação das Frações

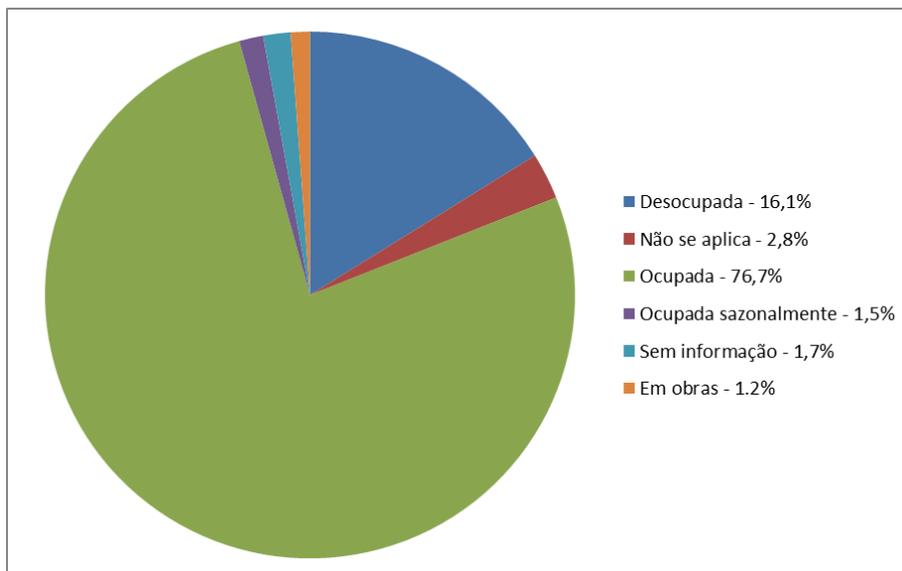
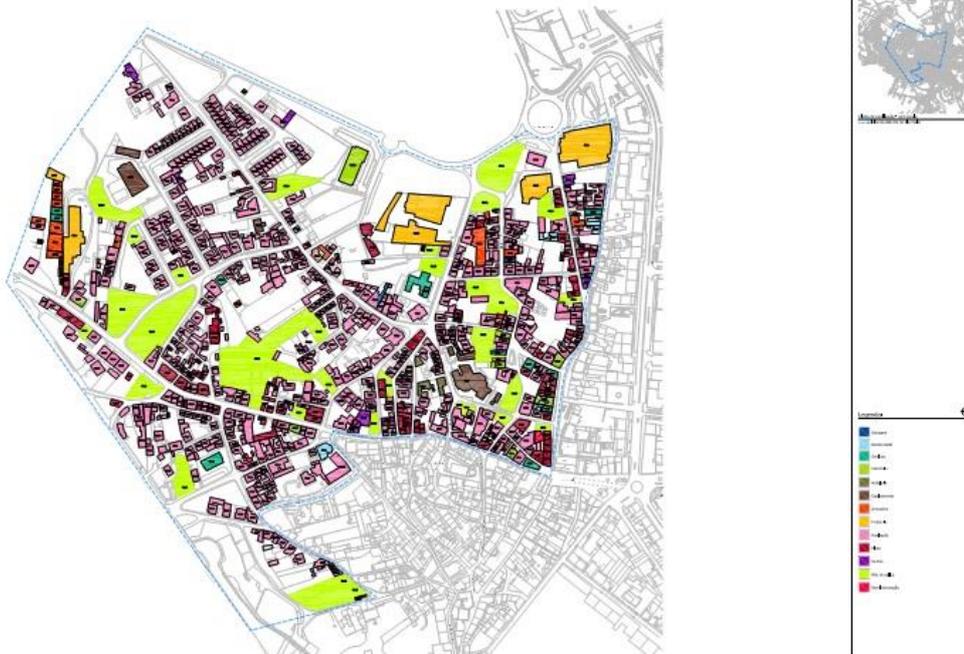


Gráfico 7: Situação das frações

## USOS

A Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é tendencialmente habitacional (74,8%).

Ao nível da concentração, os diversos usos encontram-se dispersos por toda a área em análise, estando os equipamentos públicos/privados concentrados apenas na zona oeste e a este da ARU 2, nomeadamente o centro escolar e o lar de idosos.



Planta 9: Usos

Uso das Fracções	Quantidade	%
Armazém - 3%	23	2%
Comércio - 2%	42	4%
Equipamento - 2%	4	0%
Garagem - 3%	17	2%
Habitação - 73%	765	75%
Hotelaria- 1%	1	0%
Industria - 1%	6	1%
Misto - 1%	16	2%
Não se aplica - 1%	29	2%
Outro - 11%	25	2%
Restauração - 0%	12	1%
Sem informação - 3%	57	6%
Serviços - 0%	26	3%
<b>TOTAIS</b>	<b>1023</b>	<b>100%</b>

Quadro 11: Usos

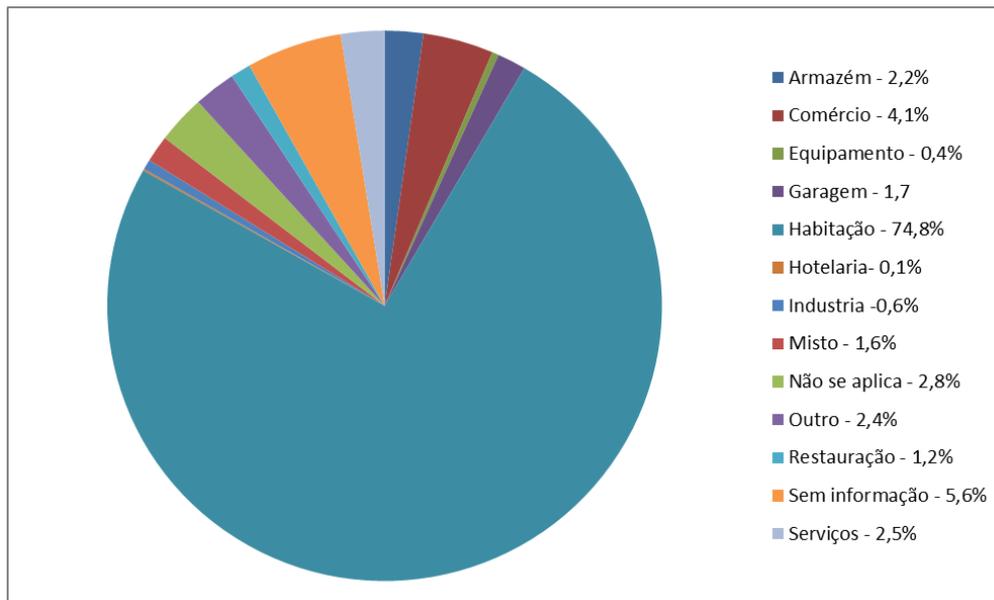


Gráfico 8: Usos

## ARRENDAMENTO

Em virtude da baixa taxa de sucesso nas visitas na Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior, entendeu-se, que apesar de não se possuir dados concretos da área em questão, a informação deverá constar no relatório de diagnóstico.

Para tal recorreremos aos dados disponíveis nos Censos 2011 da Freguesia de Rio Maior, que de alguma forma podem demonstrar a “realidade” desta ARU no tema Arrendamento.

Assim de acordo com fonte do INE - Censos 2011, na Freguesia de Rio Maior e para um universo de 6870 alojamentos da freguesia estão em arrendamento 732 o que corresponde a 10,7%.

Os números demonstram que ainda é um mercado pouco dinamizado na ARU.

Valores [€]	Quantidade	%
Menos de 20 €	32	4,4%
20 - 34,99 €	39	5,3%
35 - 49,99 €	23	3,1%
50 - 74,99 €	17	2,3%
75 - 99,99 €	26	3,6%
100 - 149,99 €	25	3,4%
150 - 199,99 €	42	5,7%
200 - 299,99 €	209	28,6%
300 - 399,99 €	253	34,6%
400 - 499,99 €	32	4,4%
500 - 649,99 €	17	2,3%
650 € ou mais	17	2,3%
<b>TOTAIS</b>	<b>732</b>	<b>100%</b>

Quadro 12: Arrendamento (Fonte: INE, Censos 2011 – Freguesia Rio Maior)

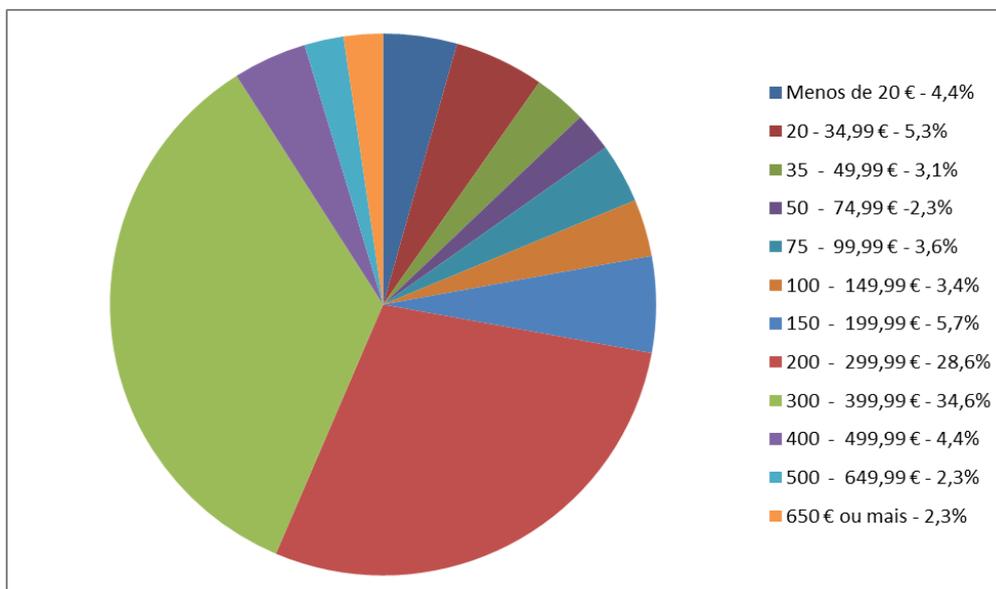


Gráfico 9: Arrendamento – Freguesia Rio Maior

## VISITAS FRACÇÕES

Na Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior da totalidade das 1023 frações, 17 habitacionais e não habitacionais, foram visitadas pelo interior, o que representa apenas 1,6% do universo levantado.

Existe desta forma uma margem de erro a considerar quanto ao estado de conservação atribuído; contudo a caracterização exterior também se considera reveladora do estado interior.

O motivo pelo qual não foi possível visitar o interior prende-se essencialmente com as seguintes razões:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente o Município de Rio Maior ou a LT-SRU, EM., para a marcação de uma visita conforme aviso colocado na caixa de correio;
- as frações encontrarem-se desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada na fracção.

Visitas Frações	Quantidade	%
Não	999	97,7%
Não se aplica	7	0,7%
Sim	17	1,6%
<b>TOTAIS</b>	<b>1023</b>	<b>100%</b>

Quadro 13: Visitas frações

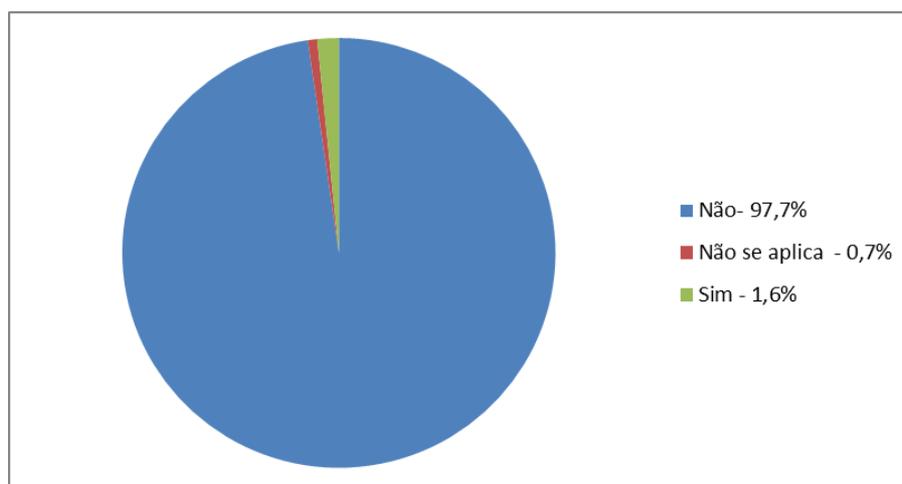
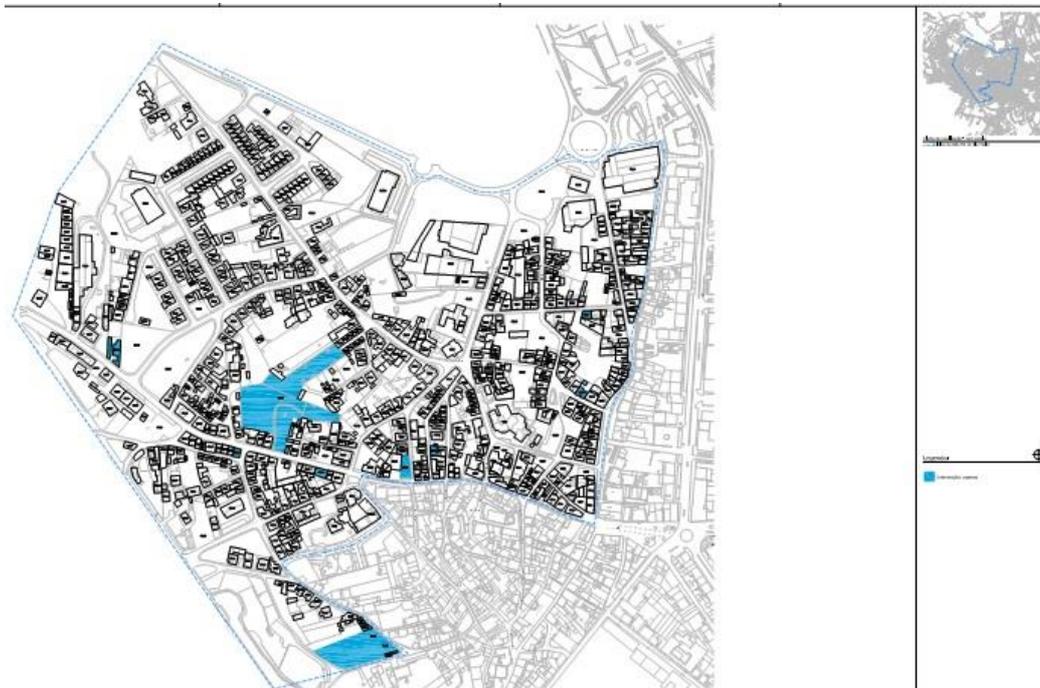


Gráfico 10: Frações visitadas

## INTERVENÇÕES URGENTES E MAU/PÉSSIMO ESTADO

A Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior tem 16 edifícios/vazios urbanos, cujo estado de conservação ou elementos construtivos se encontram em risco de segurança (perigo de queda para a via pública) ou saúde pública (insalubridade de terrenos ou pragas).

Estes encontram-se entre mau e péssimo estado de conservação, estando os mesmos referenciados pelo seu Código SIG; sendo eles os SIG: 1414\_16\_66, 1414:105\_X4, 1414\_16\_X6, 1414\_16\_X7, 1414\_104\_8, 1414\_70\_X15, 1414\_16\_30, 1414\_111\_1, 1414\_64\_X1, 1414\_64\_X3, 1414\_64\_9, 1414\_99\_11, 1414\_49\_X6, 1414\_73\_12, 1414\_19\_2, 1414\_73\_3:



Planta 10: Intervenções urgentes



Foto 4: Edifício SIG 1414\_16\_66, sito na Rua D. Afonso Henriques



Foto 5: Edifício SIG 1414\_105\_X4, sito na Rua da Esperança



Foto 6: Edifício SIG 1414\_16\_X6, sito na Rua D. Afonso Henriques



Foto 7: Edifício SIG 1414\_16\_X7, sito na Rua D. Afonso Henriques



Foto 8: Edifício SIG 1414\_104\_8, sito na Rua Duque de Coimbra



Foto 9: Edifício SIG 1414\_70\_X15, sito na Rua Marquês de Rio Maior



Foto 10: Edifício SIG 1414\_16\_30, sito na Rua D. Afonso Henriques



Foto 11: Edifício SIG 1414\_111\_1, sito na Rua Funda



Foto 12: Edifício SIG 1414\_64\_X1, sito na Rua do Arraial



Foto 13: Edifício SIG 1414\_64\_X3, sito na Rua do Arraial



Foto 14: Edifício SIG 1414\_64\_9, sito na Rua do Arraial



Foto 15: Edifício SIG 1414\_99\_11, sito na Rua Fernando Cunha Figueiredo



Foto 16: Edifício SIG 1414\_99\_X6, sito na Rua Latino Coelho



Foto 17: Edifício SIG 1414\_73\_12, sito na Rua Ernesto Alves



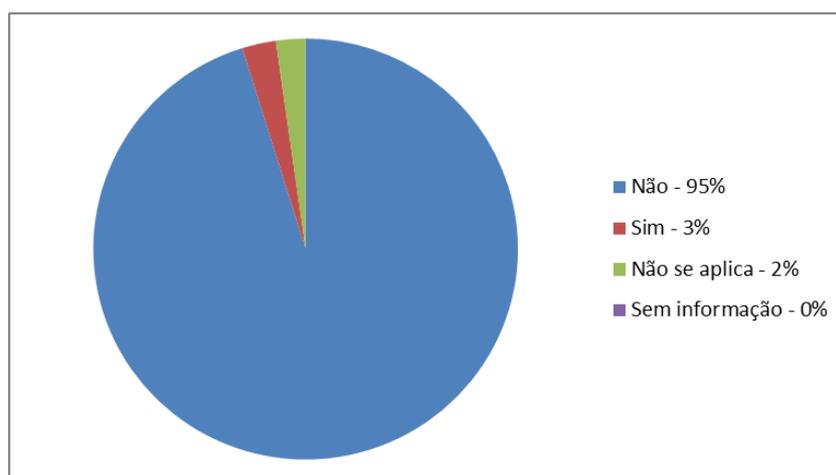
Foto 18: Edifício SIG 1414\_19\_2, sito na Rua dos Anjos



Foto 19: Edifício SIG 1414\_73\_3, sito na Rua Ernesto Alves

Risco de segurança e saúde pública	Quantidade	%
Não - 95%	593	95%
Sim - 3%	16	3%
Não se aplica - 2%	14	2%
Sem informação - 0%	0	0%
<b>TOTAIS</b>	<b>623</b>	<b>100,0%</b>

Quadro 14: Risco de segurança e saúde pública



Quadro 11: Risco de segurança e saúde pública

## 05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

### IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE

Também neste tema devido à baixa taxa de sucesso nas visitas na Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior, entendeu-se recorrer aos dados disponíveis nos Censos 2011 da Freguesia de Rio Maior, que de alguma forma podem demonstrar a “realidade” desta ARU no tema **IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE**.

Assim de acordo com fonte do INE - Censos 2011, na Freguesia de Rio Maior com um universo de 12005 residentes temos a salientar os: 6632 residentes entre uma faixa etária dos 25-64 anos (55%) e 2187 residentes com 65 anos ou mais (18%). Podemos considerar que a Freguesia de Rio Maior sofre do mesmo problema demográfico que as restantes zonas de Portugal, correspondendo a uma população envelhecida.

Idade da população	Quantidade	%
0-14 anos	1899	16%
15-24 anos	1287	11%
25-64 anos	6632	55%
65 ou mais anos	2187	18%
<b>TOTAIS</b>	<b>12005</b>	<b>100%</b>

Quadro 15: Idade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Rio Maior.

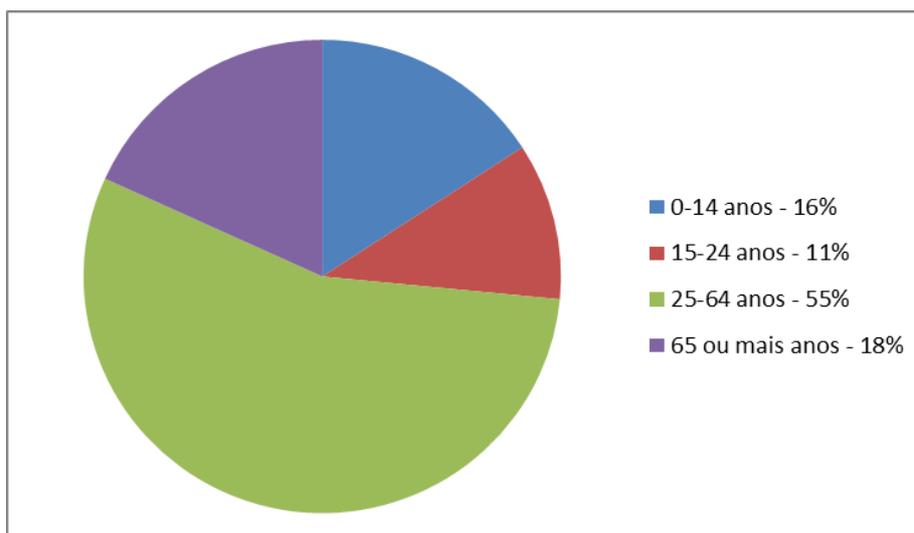


Gráfico 12: : Idade da população

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se uma fraca escolaridade dos residentes, sendo que 8% não possui nenhum nível de escolaridade, 3% ensino pré-escolar, 29% têm apenas o 1º ciclo e 28% têm entre o 2º e 3º ciclo, 19 % ensino secundário e 13% com ensino pós secundário e superior.

Demograficamente existem 1899 residentes entre os 0-14 anos, em que estes ou não possuem escolaridade, estão no pré-escolar e no 1º e 2º ciclo.

Logo teremos alguns residentes com idade de 65 ou mais anos, que não tem nenhum nível de escolaridade ou não sabem ler nem escrever.

Salienta-se que será uma pequena parte do total de residentes (8%) que não sabe ler nem escrever, mas que se deve ter em consideração.

Escolaridade dos residentes	Quantidade	%
Nenhum nível escolaridade	1411	8%
Ensino Pré-escolar	521	3%
Ensino básico 1º ciclo	5070	29%
Ensino básico 2º ciclo e 3º ciclo	5020	28%
Ensino secundário	3343	19%
Ensino pós-secundário	232	1%
Ensino superior	2187	12%
<b>TOTAIS</b>	<b>17784</b>	<b>100%</b>

Quadro 16: Escolaridade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Rio Maior

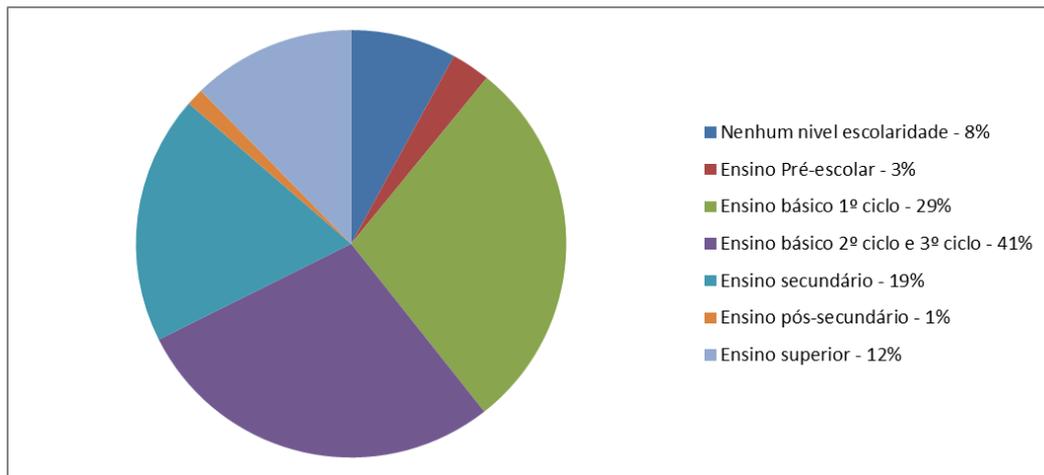


Gráfico 13: Escolaridade dos residentes

## SETOR DE ATIVIDADE E RENDIMENTO

Também neste tema devido à baixa taxa de sucesso nas visitas na Área Reabilitação Urbana 2 da Rio Maior, entendeu-se recorrer aos dados disponíveis nos Censos 2011 da Freguesia de Rio Maior, que de alguma forma podem demonstrar a “realidade” desta ARU no tema.

Assim de acordo com fonte do INE - Censos 2011, na Freguesia da Rio Maior e para um universo de 5267 residentes activos, tem-se o sector terciário como dominante, equivalendo a 66% da população, seguido do secundário com 31%, estando assim o primário remetido para o sector com menos expressão, 3%.

Sector da actividade	Quantidade	%
Primário	154	3%
Secundário	1640	31%
Terciário	3473	66%
<b>TOTAIS</b>	<b>5267</b>	<b>100%</b>

Quadro 17: Sector da actividade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Rio Maior.

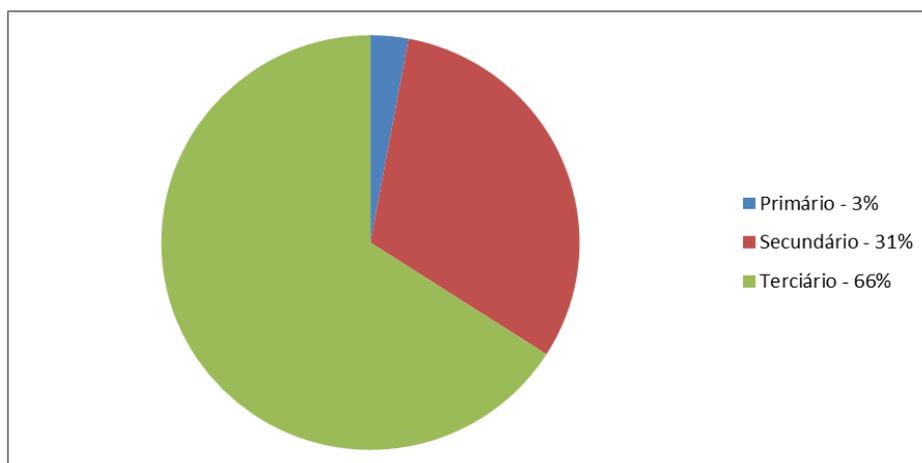


Gráfico 14: Sector de atividade dos residentes

Segundo a mesma fonte, verifica-se que quanto ao tipo de rendimento, encontram-se três grupos. A maior percentagem enquadra-se no rendimento do trabalho (52%), seguido de Pensão / Reforma (26%) e temos com Apoio Social/Subsidio Desemprego (5%). Concluimos que o rendimento do trabalho é a maior fonte de rendimento.

Tipo de Rendimento	Quantidade	%
Apoio Social/Subsidio desemprego /Subsidios	494	4,9%
Rendimento do trabalho	5266	52,1%
Pensão / Reforma	2597	25,7%
A cargo da familia	1484	14,7%
Outro	265	2,6%
<b>TOTAIS</b>	<b>10106</b>	<b>100%</b>

Quadro 18: Tipo de rendimento da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia de Rio Maior.

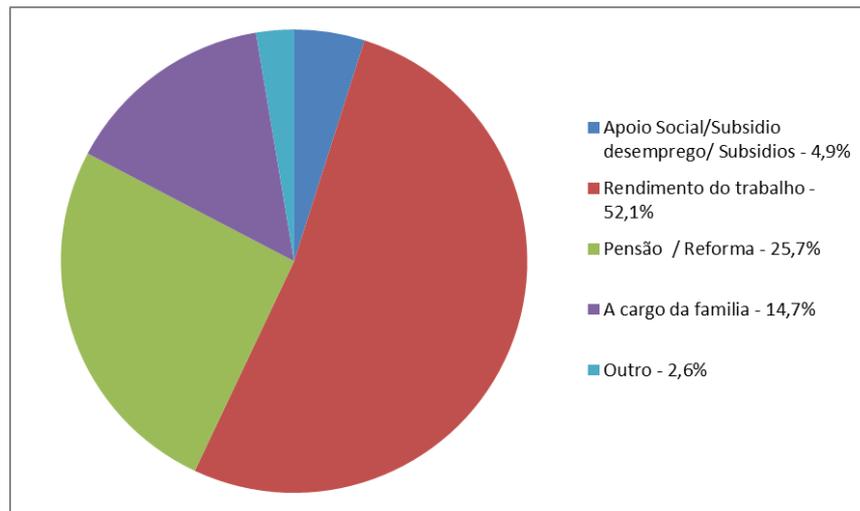


Gráfico 15: Tipo de rendimento

## 05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE

### ENERGIAS RENOVÁVEIS

A Área Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior é caracterizada pela quase inexistência de utilização de energias renováveis. A exceção é feita pelo total de 6 edifícios que têm painéis solares, painéis fotovoltaicos, e painéis solares, presentes nas coberturas ou nos logradouros.

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

Do que foi possível apurar, concluiu-se que **não existe qualquer certificado energético** emitido.

## PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

A implantação do edificado corresponde a 37% da área de propriedade, sendo a **permeabilização de solo corresponde a 63% da mesma**; no entanto, analisando os logradouros, verifica-se que existe um desequilíbrio na sua distribuição - as construções a poente e a nascente da ARU, onde as que se encontram a poente são as que apresentam maiores áreas de logradouro.



Foto 20: Ortofotomapa

## 05.4 ESPAÇO PÚBLICO

Para caracterizar o espaço público (médio, mau e péssimo) dos pavimentos e do espaço público em geral as patologias e características que foram analisadas são descritas no seguinte quadro:

ARRUAMENTO	EST. PAVIMENTOS	PASSEIOS	ESTACIONAMENTO	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	MOB. URBANO	ESP. VERDES/LAZER	OUTRAS SITUAÇÕES	ESTADO GERAL	FOTO
				SANEAMENTO	ÁGUAS						
Rua Júlio Carreira	MAU	Sim, mas irregulares, dificuldades de mobilidade	Sim, delimitado	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MAU	
Rua Santa Bárbara	MAU	Sim, mas muito irregulares, alguns locais sem revestimento, dificuldades de mobilidade	Sim, delimitado	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MAU	
Rua Marquês Rio Maior	MÉDIO	Sim, com alguma irregularidades, provocando em alguns locais dificuldade à mobilidade.	Sim, delimitado, em reduzido numero, considerando a extensão do arruamento, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua D. Afonso Henriques	MÉDIO	Sim, com alguma irregularidades, provocando em alguns locais dificuldade à mobilidade.	Sim, delimitado, em reduzido numero, considerando a extensão do arruamento, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário e com sistema separativo já com problemas de funcionamento.	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua dos Moinhos	PÉSSIMO	Não	Não	Não	Não	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	PÉSSIMO	

ARRUAMENTO	EST. PAVIMENTOS	PASSEIOS	ESTACIONAMENTO	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	MOB. URBANO	ESP. VERDES/LAZER	OUTRAS SITUAÇÕES	ESTADO GERAL	FOTO
				SANEAMENTO	ÁGUAS						
Rua Funda	PÉSSIMO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	PÉSSIMO	
Rua do Tufo	MAU	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	PÉSSIMO	
Rua de São Sebastião	MÉDIO	Sim, com largura inferior a 1,20 m descontinuos, com barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua Ernesto Alves	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua Dr. José António Vieira	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, em fibrocimento, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	

ARRUAMENTO	EST. PAVIMENTOS	PASSEIOS	ESTACIONAMENTO	INFRAESTRUTURAS BÁSICAS		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	MOB. URBANO	ESP. VERDES/LAZER	OURAS SITUAÇÕES	ESTADO GERAL	FOTO
				SANEAMENTO	ÁGUAS						
Rua do Mercado	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua Duque de Coimbra	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua Latino Coelho	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	
Rua Fernanda Cunha Figueiredo	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	Falta de sinalização de trânsito, conflito no entroncamento com a Rua da Boavista	MÉDIO	
Rua da Boavista	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	Falta de sinalização de trânsito, conflito no entroncamento com a Fernanda Cunha Figueiredo	MÉDIO	
Rua Daniel Cordeiro Feio	MÉDIO	Não, existência de barreiras à mobilidade	Não, estacionamento de viaturas ao longo da via.	Sistema unitário	Sim, já com idade média de mais de 20 anos de utilização, ausência de Bocas de Incêndio	Sim, pouco eficiente (ao nível dos consumos)	Não	Não	-	MÉDIO	

Quadro 19. – Diagnóstico Espaço Público

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PAVIMENTO

O espaço público da ARU - 2 de Rio Maior pode ser qualificado, ao nível do estado de conservação, entre o estado bom, e o péssimo estado de conservação.

Maioritariamente o pavimento existente consiste em betão betuminoso nas zonas de circulação automóvel, betão betuminoso e cubos de calçada de calcário ou granito em estacionamentos e de calçada de vidraço ou betão afagado ao nível de passeios rematados com lancil de calcário. Ao nível do estado de conservação dos materiais, encontram-se na sua maior parte entre o estado **Bom** e o **Médio**, existindo dois locais considerados **mau** e dois **péssimo estado**.



Planta 11: Estado do pavimento

## MOBILIÁRIO URBANO

Quanto ao mobiliário urbano na ARU-2 de Rio Maior, verifica-se que não é relevante, uma vez que destaca-se apenas a presença de papeleiras. Assim considerando a dimensão da ARU-2 de Rio Maior o mobiliário urbano presente revela-se escasso, não existindo bancos, suportes de bicicletas, mobiliário destinado a lazer (ex: parque infantil), ou ecopontos.

## CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A hierarquia viária e a circulação no interior da ARU-2 de Rio Maior, caracteriza-se por **Rede Estruturante e Distribuição Principal e Rede de Acesso Local**.

Na Rede Estruturante e Distribuição Principal enquadra-se a Avenida dos Combatentes, Avenida de Portugal, a Rua D. Afonso Henriques e a Rua Marquês de Rio Maior, sendo os restantes arruamentos pertencentes à Rede de Acesso Local.

Ao nível do estacionamento, a sua distribuição é incoerente e não uniforme, uma vez que na sua maioria encontra-se localizado, nomeadamente nos Quarteirões 1, 2 e 4 residual, no quarteirão 7 em maior quantidade e inexistente nos quarteirões 3, 5, e 8.

Verifica-se que na maioria da ARU 2 que o estacionamento existente é insuficiente, uma vez que se depara com viaturas estacionadas paralelamente aos passeios, ocupando parte da via pública.



Planta 12: Planta de Estacionamento

## EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE LAZER

Ao nível de equipamentos públicos a ARU-2 de Rio Maior possui 1 equipamento público e não de lazer, nomeadamente o Centro Escolar Rio Maior 1 que se encontra no quarteirão 2 e em excelente estado de conservação.



Foto 21: Equipamento público - Centro Escolar

Relativamente aos espaços verdes, não se verifica a existência destes espaços.

Depreende-se do levantamento que tanto ao nível dos equipamentos públicos como dos espaços verdes e lazer, a ARU-2 de Rio Maior encontra-se desprovida dos mesmos.

Esta situação justifica-se pela falta de espaço de propriedade pública (municipal) para a construção deste tipo de equipamentos.



Planta 13: Equipamentos públicos e de lazer

## INFRAESTRUTURAS

Na maioria da sua área a ARU-2 de Rio Maior, encontra-se servida de infraestruturas. Do levantamento efectuado verificou-se a existência de saneamento básico (em algumas zonas ainda sistema unitário), rede de distribuição de água, no entanto alguns troços já em fim de vida útil (mais de 30 anos), rede de gás e rede distribuição de energia eléctrica, sendo esta maioritariamente aérea e rede de iluminação pública mas que é pouco eficiente.



Planta 14: Planta de Infraestruturas

## 05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES

Em virtude da baixa taxa de visitas, não foi possível recolher uma amostra viável de sugestões dos residentes mas, de experiências anteriores e da análise efectuada ao local, podemos concluir que a preferência dos residentes entronca na resolução dos seguintes problemas:

- Ordenamento do estacionamento, através de novos espaços e delimitação do mesmo;
- Requalificação em alguns arruamentos, nomeadamente dos pavimentos quer para automóveis quer para peões;
- Melhoria da eficiência e reforço da iluminação pública;
- Retirar das fachadas dos edifícios as cablagens existentes de fornecimento de energia e comunicações, por parte das entidades gestoras;
- Criação de espaços verdes e de lazer, por exemplo parque infantil;
- Ecopontos;
- Reorganização e estruturação do sistema (circulação) da área da cidade.

## 05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS

Do que foi possível aferir devido à baixa taxa de visitas, existem apenas 6 residentes que estão interessados em fazer obras de beneficiação/reabilitação dos imóveis e 6 que talvez, o que corresponde apenas a 1% do total de fracções da ARU 2 de Rio Maior. Parte dessas obras poderão ser intervenções profundas ou apenas de conservação/manutenção.

Intenção de fazer obras	Quantidade	%
Sim	6	1%
Não	55	5%
Talvez	24	2%
Sem Informação	906	89%
Não se aplica	32	3%
<b>TOTAIS</b>	<b>1023</b>	<b>100%</b>

Quadro 20: Intenção de fazer obras

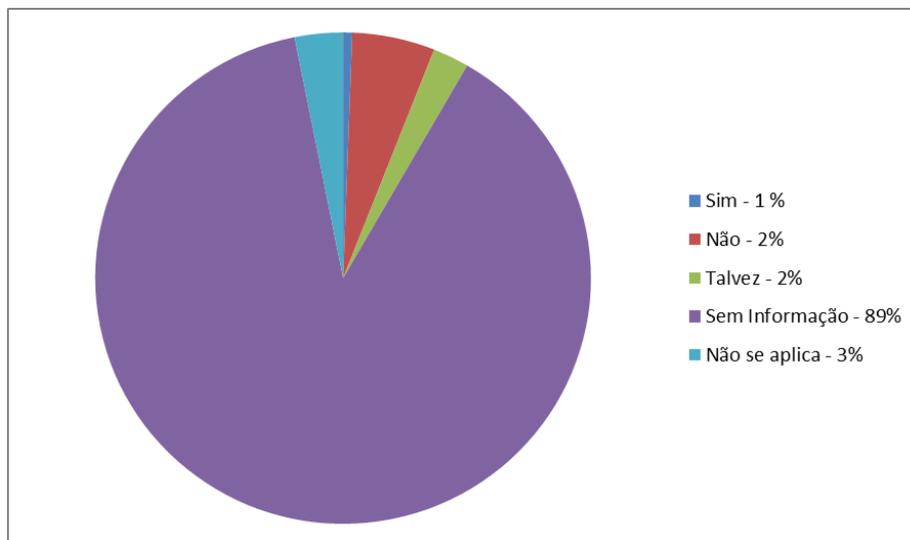


Gráfico 16: Intenção de fazer obras

## 05.7 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

### EDIFICADO

- Num universo de 594 edifícios, 71 estão em estado mau e péssimo, cerca de 12% o que se pode considerar um valor a ter em atenção para a ARU-2 de Rio Maior.
- Num universo de 994 fracções, existem 165 fracções desocupadas ligeiramente acima da média nacional: 16,1% (média nacional 12%), estas possuem condições ou necessitam de intervenção (para serem reintegradas no mercado, também este é um valor a ter em atenção na ARU-2 de Rio Maior.
- Ocupação sazonal: 2%.
- Uso é tendencialmente habitacional: 74,8%, existe apenas um edifício de utilização turística.
- Arrendamento inexpressivo.
- O Edificado é composto por edifícios com n.º de Pisos de 1 ou 2 pisos a totalizarem 86%.
- Tipo de proprietário é esmagadoramente privado, com 99%.
- Intervenções urgentes: 16, sendo que os edifícios ou vazios urbanos se encontram em péssimo ou mau estado de conservação, com falta de limpeza dentro da zona urbana.

### ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- População com idade superior aos 65 anos a representar cerca 18%, população entre os 25 até aos 64 anos 55%, e população entre os 15 anos até aos 24 anos 11%. Necessidade de criar condições para manutenção da população jovem na cidade.
- Cerca de 52 % da população encontra-se activa, mais de metade, no entanto sendo valores referentes a 2011, podem carecer de acompanhamento e vigilância pois é factor de preocupação.
- Os sectores de actividade estão distribuídos da seguinte forma: Terciário (ex: prestação de serviços) é o principal sector de actividade, 66%, seguindo-se o Secundário (ex: industria, construção civil) com 31% e por último o Primário (ex: agricultura, pecuária, silvicultura) com 3%.

### AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- Energias renováveis quase inexistentes (apenas 6 edifícios), fraca eficiência energética (predominância vidro simples)

- Espaço público em geral encontra-se em péssimo/mau/médio/bom estado, existência e apenas um equipamento (Centro Escolar Rio Maior 1) em excelente estado de conservação mobiliário urbano escasso (papeleiras), estacionamento não delimitado e iluminação pública obsoleta/pouco eficiente, pavimentos degradados e alguns dos arruamentos verifica-se a ausência de passeios.

## SUGESTÕES DE RESIDENTES E OBRAS

- Ordenamento do estacionamento, através de novos espaços e delimitação do mesmo;
- Requalificação em alguns arruamentos, nomeadamente dos pavimentos quer para automóveis quer para peões;
- Melhoria da eficiência e reforço da iluminação pública;
- Retirar das fachadas dos edifícios as cablagens existentes de fornecimento de energia e comunicações, por parte das entidades gestoras;
- Criação de espaços verdes e de lazer, por exemplo parque infantil;
- Saneamento separativo;
- Nova rede de águas.

## 05.8 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGTHS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
Existência de um complexo desportivo e estágio integrado a nível nacional e internacional na cidade de Rio Maior	A localização de alguns quarteirões é desfavorável face ao centro da cidade, nomeadamente Q1, Q2, Q3, Q4 e Q5.
Aumento do fluxo de utentes (alunos, professores, colaboradores) da cidade em virtude da presença da Escola Superior de Desporto de Rio Maior e da Escola Profissional de Rio Maior.	Inexistência de espaços públicos verdes e de lazer
Imagem de cidade do desporto.	Falta de proximidade de equipamentos públicos, de serviços.
Proximidade a vias de acessibilidade externa, nomeadamente IC2 e A15.	Falta de oferta do mercado de arrendamento por forma a vincular a estadia de jovens.
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	THREATS / AMEAÇAS
Aproveitar a dinâmica da Cidade para a implementação de medidas que promovam a criação e oferta de emprego ou do próprio emprego.	Dificuldades económicas, escassez de emprego poderão levar a população jovem a sair da Cidade
Criação de um mercado de habitação orientado para as reais necessidades da população residente e utentes da ARU e da Cidade.	Em virtude da crise económica-financeira, da necessidade de mobilidade, e pela falta de oferta de transportes públicos, os jovens estudantes, organizam-se entre si partilhando viaturas o que pode provocar ausência de procura para este tipo de mercado, devendo os investimentos ser sempre bem ponderados.
Criação de espaços públicos verdes e lazer vocacionados para as necessidades dos utentes da ARU e Cidade (alunos, professores e colaboradores) em que o seu número é inflacionado pela presença da Escola Superior de Desporto e da Escola Profissional de Rio Maior.	Os espaços públicos verdes e lazer, necessitam de um acompanhamento e manutenção constantes, para que não se degradem de forma rápida, não permitindo depois a sua utilização. E uma vez que o número de utentes é muitas vezes igual ou superior ao total de habitantes do Concelho, a sua degradação por utilização poderá ocorrer num prazo mais curto que o esperado.
Melhoria das condições de mobilidade, circulação, acessibilidade e segurança na ARU.	

Quadro 21: Análise SWOT/FOFA

## 05.9 GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

### RECOMENDAÇÕES PARA O EDIFICADO NA ARU-2 DE RIO MAIOR

Considerando as características de alguns edifícios da ARU-2 de Rio Maior, estes merecem especial cuidado, pois para além do seu valor individual, têm valor enquanto conjunto arquitetónico. Alterações na traça primitiva e características do edificado podem resultar na sua descaracterização e iminente perda de significado histórico e cultural. Para estes edifícios especificamente, apresentam-se recomendações particulares que de seguida se apresentam.

#### COBERTURA E CHAMINÉ

1. A cobertura deve estar alinhada e em conformidade com as que lhe são contíguas, evitando coberturas planas;
2. Na recuperação de telhados deve utilizar-se, sempre que possível, telha igual à pré-existente ou de características semelhantes (cor e forma), evitando chapas metálicas;
3. Não descuidar/negligenciar o aspeto da chaminé, mantendo-a pintada ou caiada;
4. Sempre que possível, manter a chaminé na parte posterior da cobertura.

#### FACHADA

1. Manter a geometria / harmonia das fachadas, evitando descontinuidades;
2. Não alterar dimensões dos vãos e guarnecimentos;
3. Evitar ocultação de vãos;
4. Não usar revestimentos / cores dissonantes das demais.

#### OUTROS ELEMENTOS

1. Optar por portadas interiores em vez de portadas exteriores;
2. Optar por caixilharias em madeira ou alumínio lacado em vez de alumínio à cor natural ou anodizado;
3. Não instalar caixas de estores no exterior dos vãos;
4. Não instalar ductos, cabos elétricos / telecomunicações ou outros elementos nas fachadas principais, integrá-los em calhas técnicas na fachada posterior, ou preferencialmente, pelo solo.

5. Nas fachadas principais da Rua 5 de Outubro é de evitar a instalação de elementos dissonantes tais como estendais, palas, toldos e aparelhos AVAC. Estes últimos devem ser fixados nas fachadas posteriores, estando sempre que possível ocultos na cobertura ou em divisão própria;
6. Não pintar nem envernizar cantarias de pedra.

## CATALOGAÇÃO DAS PRINCIPAIS PATOLOGIAS E PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

O levantamento das anomalias da construção é um processo que envolve técnicos especializados em diversas áreas e implica a realização de testes e ensaios, o que pode resultar num processo complexo e moroso. O diagnóstico visual é um dos métodos utilizados e permite reconhecer as anomalias bem como as suas causas prováveis. Exposto isto, apresenta-se uma síntese da análise patológica realizada na área de reabilitação urbana de Rio Maior 2, identificando os problemas mais frequentes detetados na construção local e propondo a sua solução ou sugerindo a sua ocultação.

### 1 | CAPILARIDADE

Anomalia: Humidade que ascende do solo para as paredes exteriores ou pavimentos. Causa degradação dos revestimentos e torna-os susceptíveis a ataques biológicos na área afetada.

Causa: Presença de água ao nível das fundações, proveniente de lençóis freáticos ou de acumulação de águas pluviais. O incorreto isolamento da laje e das fundações permite que a água se infiltre nas paredes e pavimentos.

Proposta de resolução: Se possível escavar o terreno junto às paredes exteriores, remover o reboco degradado e aplicar reboco com características hidrófugas ou impermeabilizante líquido. O terreno junto às fachadas deve apresentar uma configuração que permita escoar as águas pluviais, de preferência incluindo um sistema de drenagem que garanta o devido afastamento das paredes afetadas pela humidade.

Se o problema persistir, pode optar-se por ocultá-lo construindo paredes em gesso cartonado, ou outro material, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

Se o problema de capilaridade se manifestar também no pavimento, deve retirá-lo, impermeabilizar pelo interior essa área e voltar a aplicá-lo.

## 2 | FLORESCÊNCIAS

**Anomalia:** Cristalização de sais solúveis presentes nos materiais de construção que se manifestam pelo aparecimento de manchas, normalmente de cor branca (eflorescências) ou pelo descasque e desprendimento de revestimentos, comumente denominado de salitre (criptoflorescências).

**Causa:** A cristalização dos sais é resultante de reações químicas quando estes estão na presença de água proveniente de infiltrações, de humidades ou das próprias características higroscópicas dos materiais. No caso das eflorescências o fenómeno dá-se à superfície do material, quando os sais entram em contacto com o ar exterior, e no caso das criptoflorescências o mesmo acontece mas no interior do material.

**Proposta de resolução:** As manchas resultantes das eflorescências podem ser relativamente fáceis de eliminar, contudo o problema continuará até que se elimine pelo menos um dos componentes da reação: os sais ou a água. Se o problema se dever a infiltrações simples de resolver, o afastamento da água solucionará a anomalia. A eliminação dos sais, por sua vez, será mais complexa, visto que seria necessário a remoção do material afetado.

Também neste caso poderá optar por ocultar a anomalia, construindo paredes pelo interior, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

## 3 | INFILTRAÇÕES

**Anomalia:** Infiltração de água na construção que causa a degradação de revestimentos e elementos estruturais.

**Causa:** A falta de manutenção resulta muitas vezes na perda de impermeabilidade da construção, que afeta particularmente as estruturas de adobe. Grande parte das infiltrações detetadas são consequência de problemas ao nível da cobertura e degradação dos vãos.

Quando a origem da infiltração está relacionada com a cobertura, a causa pode dever-se a telhas partidas, danificadas ou soltas; ao sistema de escoamento de águas entupido que propicia a acumulação de águas pluviais; à degradação dos elementos de remate da cobertura (muretes, beirado);

Os vãos danificados permitem a infiltração de água devido à degradação das argamassas que seguram a caixilharia, a danos na própria caixilharia ou a vidros partidos.

**Proposta de resolução:** Se a infiltração for na cobertura, deve proceder-se à substituição de elementos danificados ou em falta nos telhados, no caso dos vãos, à reparação das caixilharias e vidros e reaplicação das argamassas.

Se a infiltração resultou num ataque biológico, deve proceder à sua remoção recorrendo a produtos antifúngicos.

## 4 | ENVELHECIMENTO E DEGRADAÇÃO NATURAL DOS MATERIAIS

Anomalia: Desgaste dos revestimentos e desagregação das argamassas, exposição de aparelhos e materiais. Infiltração. Instalação de ninhos de aves, crescimento de plantas e proliferação de fungos.

Causa: Falta de manutenção e envelhecimento natural dos materiais, exposição aos agentes atmosféricos e raios UV, ataques biológicos, retenção de água nas irregularidades dos materiais, perda de estanquidade à água.

Proposta de resolução: Manter a cobertura e respetivo sistema de drenagem de águas limpo, evitando ataques biológicos e a acumulação de detritos que dificultem o escoamento das águas pluviais, levando à sua infiltração.

Fazer a renovação dos revestimentos como é o caso da tinta ou da cal com a devida frequência, visto que estes cumprem a função de proteger o tosco da parede contra os fatores externos. As estruturas de adobe são particularmente problemáticas se ficarem expostas.

Em caso de reparações nas argamassas e revestimentos optar por técnicas e materiais tradicionais cujo desempenho esteja comprovado.

## 5 | PODRIDÃO DAS MADEIRAS

Anomalia: A utilização de madeira nas construções levantadas é sobretudo em estruturas de coberturas, de pisos intermédios e nas caixilharias dos vãos. As anomalias mais frequentes consistem no aparecimento de manchas brancas ou castanhas, na alteração da consistência da madeira, presença de insetos / fungos e perigo estrutural.

Causa: A madeira apesar de ser um material orgânico de excelência para uso na construção possui duas vulnerabilidades: a sua exposição a água e a ataques biológicos.

As madeiras expostas à humidade podem ser atacadas por bactérias que, apesar de não causarem grandes danos, facilitam o posterior ataque de fungos.

Os fungos alimentam-se da madeira e originam podridões, normalmente detetáveis pelo aparecimento de manchas e pela consistência seca, húmida ou mole, consoante o fungo responsável pelo ataque.

Outro dos responsáveis pelos problemas frequentes da madeira é o ataque de insetos, como as térmitas e os carunchos que causam danos graves, especialmente quando estão em fase de larva.

Nos elementos de madeira utilizados no exterior, como é o caso das caixilharias de portas e janelas, a elevada exposição aos raios ultravioletas e a águas pluviais aliadas à falta de manutenção são uma das causas principais das anomalias. O envelhecimento natural de materiais como as tintas de revestimento e as argamassas da guarnição expõem a madeira aos agentes externos.

Proposta de resolução: Tendo em conta que os fungos necessitam de humidade acima dos 20% para se desenvolverem, controlar a humidade pode evitar a sua proliferação.

Para impedir a deterioração da madeira por ataques biológicos deve efetuar-se o tratamento curativo da superfície ou, caso necessário, em profundidade (injetável) dos elementos de madeira.

Para efetuar a reparação de caixilharias de madeira deve, em primeiro lugar, proceder-se à substituição dos elementos demasiado degradados, sua reposição e fixação de elementos soltos ou folgados. De seguida, deve lixar-se uniformemente os elementos de madeira de forma a remover restos de tinta e/ou verniz, efetuar o seu tratamento com produtos adequados, garantindo a sua imunização, e por fim proceder à aplicação de tinta ou verniz.

## 6 | INCOMPATIBILIDADE DE MATERIAIS

Anomalia: Empolamento de tintas e queda de rebocos.

Causa: Não permeabilidade dos revestimentos, impedindo que hajam trocas gasosas entre a construção e a atmosfera e reações químicas entre constituintes dos materiais;

Proposta de resolução: Deve proceder-se à remoção dos materiais mais recentes que se revelem incompatíveis e recorrer a técnicas tradicionais de desempenho já testado.

Tendo em conta os principais tipos de estrutura dos edifícios levantados, aconselha-se a utilização de argamassa à base de cal para rebocar estruturas de adobe e alvenarias de pedra.

## 7 | CONDENSAÇÃO

Anomalia: Aparecimento de manchas e fixação de fungos e má qualidade do ar interior.

Causa: Deficiente ventilação dos espaços interiores por inexistência ou insuficiência de vãos, não se realizando a renovação de ar necessária no interior dos espaços. Pode também dever-se a um uso desadequado das construções.

Proposta de resolução: Instalar um sistema de ventilação mecânica forçada no caso de não ser possível abrir vãos que assegurem a ventilação natural.

## MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E PREVENÇÃO DE ANOMALIAS

A par das anomalias anteriormente apresentadas e tendo em conta alguns problemas constatados pelos técnicos, achou-se pertinente fazer uma exposição de medidas que devem ser adotadas de forma a melhorar as condições de habitabilidade e conforto.

## **1 | PERDAS ENERGÉTICAS**

Para melhorar as condições de conforto e minimizar as perdas energéticas, deve garantir-se o isolamento térmico e acústico da habitação. É importante ter em conta que o isolamento deve ser contínuo, sempre que possível, evitando pontes térmicas. A maior parte das perdas energéticas é feita pela cobertura, pelo que deve isolar principalmente esta área.

## **2 | QUALIDADE DO AR**

Garantir a ventilação dos espaços interiores evitando a condensação que conduz a problemas de humidade e proliferação de fungos. Em áreas interiores onde não existam vãos ou estes se revelem insuficientes para efetuar a renovação do ar, deve instalar-se um sistema mecânico de ventilação forçada.

A correta ventilação dos espaços interiores permite também ter um melhor desempenho térmico, sobretudo no Verão, quando existe necessidade de arrefecimento.

## **3 | MANUTENÇÃO DAS CANTARIAS DE PEDRA**

Não limpar as cantarias de pedra com recurso a ácidos ou materiais abrasivos. Deve optar-se pelos métodos mais simples de escovagem ou com jacto de água de baixa pressão.

No caso de existirem fissuras nas pedras, estas devem ser preenchidas com pastas existentes no mercado para o efeito, o mesmo é válido para fixar fragmentos soltos.

## **4 | BENEFICIAÇÃO DAS ESTRUTURAS DE MADEIRA EM COBERTURAS**

Se fizer obras ao nível da estrutura em madeira, reforçar as ligações entre os elementos das asnas com ferragens adequadas e no caso de substituição de elementos que liguem com as paredes, garantir o isolamento entre os componentes de madeira e os materiais das alvenarias/aparelhos das paredes.

## **5 | MELHORAMENTO DO DESEMPENHO DOS VÃOS**

Se substituir as caixilharias dos vãos, optar por vidro duplo; Existem também produtos no mercado que permitem instalar uma segunda folha para tornar as janelas duplas, beneficiando das mesmas vantagens.

## PARTE II

### 06 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

#### 06.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Rio Maior optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, espaços públicos, 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 da área de reabilitação de Rio Maior 2 são:

- **DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E INCENTIVO À ATIVIDADE ECONÓMICA**
  - a) Melhorar a qualidade do ambiente
  - b) Melhorar a eficiência energética na ARU
  - c) Melhorar a mobilidade e acessibilidade
  - d) Melhorar a segurança
  - e) Melhorar a gestão de resíduos
  - f) Melhorar a gestão dos recursos hídricos
  - g) Com o objetivo de evitar o despovoamento da cidade e contribuir para o aumento de rendimentos;
  - h) Com o objectivo de garantir melhores condições para os residentes e utentes da ARU e da Cidade
  
- **PROMOÇÃO DA COESÃO SOCIAL E TERRITORIAL**  
com o objetivo de reforçar laços inter-geracionais e promover ligações com o concelho.

## 06.2 PROGRAMA DE OPERAÇÃO

### 1º RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito, reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e reformulação do entroncamento com a Avenida de Portugal.

### 2º RUA DE SÃO SEBASTIÃO

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito, reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e delimitação de estacionamento.

### 3º RUA DOS MOINHOS

- Execução de um novo arruamento entre a Rua Norton de Matos e a Rua do Arraial, através do alargamento do existente, colocação de infra-estruturas inexistentes ou obsoletas, através da construção de sistema de saneamento separativo, substituição e ampliação da rede de distribuição de água com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, colocação de iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito, construção de zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras) e de zona de circulação automóvel.

Este arruamento está desprovido de qualquer tipo de infra-estruturas

#### **4º RUA D. AFONSO HENRIQUES**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito colocação de 3 ilhas de contentores enterrados de grande capacidade de recolha de RSU e recolha selectiva, substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e reformulação do estacionamento.

#### **5º INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA JÚLIO CARREIRA E RUA SANTA BÁRBARA**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), reparação dos pavimentos em zonas de circulação automóvel, delimitação de estacionamento e reformulação do entroncamento com Avenida de Portugal. Esta intervenção é necessária no seguimento da intervenção na Rua Marquês de Rio Maior.

#### **6º INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA FUNDA E RUA DO TUFO**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), reparação dos pavimentos em zonas de circulação automóvel e reformulação do entroncamento com Avenida dos Combatentes.

### **7º INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS PERPENDICULARES À RUA D. AFONSO HENRIQUES: RUA DUQUE DE COIMBRA, RUA LATINO COELHO, RUA FERNANDA CUNHA FIGUEIREDO, RUA DA BOAVISTA E RUA DANIEL CORDEIRO FEIO**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), reparação dos pavimentos em zonas de circulação automóvel, delimitação de estacionamento e reformulação dos entroncamentos às Ruas D. Afonso Henriques e Marquês de Rio Maior, no seguimento das suas intervenções.

### **8º INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA DOS ANJOS, RUA PROFESSORA CAROLINA AMÁLIA, RUA MARIANO DE CARVALHO E RUA DO MERCADO**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição/reformulação da sinalética de trânsito reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e delimitação do estacionamento.

### **9º INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS E LARGO: RUA ERNESTO ALVES E RUA DR. JOSÉ ANTÓNIO VIEIRA E LARGO ERNESTO ALVES**

- Reabilitação e requalificação do arruamento, intervindo ao nível das infra-estruturas obsoletas, através da substituição do sistema saneamento unitário por sistema de saneamento separativo, substituição da rede de distribuição de água, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição/reformulação da sinalética de trânsito, reformulação e substituição de pavimentos em zonas de circulação pedonais (com eliminação de barreiras), substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e delimitação do estacionamento.

## **10º INTERVENÇÃO NO LARGO DOS COMBATENTES**

- Reabilitação e requalificação do arruamento com colocação de bocas de incêndio/hidrantes, colocação de galeria técnica que permita a passagem de toda a cablagem de eletricidade e telecomunicações subterrâneas, substituição de luminárias da iluminação pública com implementação de medidas de redução e eficiência energética, substituição/reformulação da sinalética de trânsito substituição e reformulação de pavimentos em zonas de circulação automóvel e delimitação do estacionamento.

## **11º REABILITAÇÃO DO ANTIGO DEPÓSITO DE ÁGUA EDIFÍCIO SIG 1414\_70\_X18, DO QUARTEIRÃO 2 NA RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR**

- Tipo de intervenção: Reabilitação do edifício para criação de Centro Interpretativo da Água, através da sua Reabilitação do antigo edifício do depósito de água, sito na Rua Marquês de Rio Maior, tendo como objetivo salientar a importância da água para a sobrevivência de todos os seres vivos.

Os conteúdos para o Centro Interpretativo da Água serão essencialmente baseados:

- Composição química da água;
- Ciclo da água;
- Água Doce / Água Salgada;
- Importância da Água para a Humanidade – onde serão debatidos os seguintes temas:
  - Água potável;
  - Poluição;
  - Agricultura;
  - Pesca;
  - Indústria;
  - Transportes;
  - Energia;
  - Desporto;
  - Turismo/Lazer;
  - Saúde (termal);
  - Escassez;
    - Áreas geograficamente mais afectadas;
- O uso da água no Concelho Rio Maior:
  - Marinhas do Sal;
  - O Rio Maior
  - A Central Eléctrica
  - Agricultura / Industria
  - Rede abastecimento de água do concelho de Rio Maior

Obras de reabilitação / ampliação:

- Espaço interpretativo da água;
- Galeria / Sala de exposições;
- Auditório / Espaço polivalente (workshop)
- Zona de lazer / bar;
- WC's,
- Receção / Acolhimento.

O Centro Interpretativo da Água, será aberto a todo o público em geral.

- A nível da comunidade escolar local, e uma vez que a temática da água é transversal a várias disciplinas (Ciências Naturais, Biologia, Físico-química, Geografia, História, ...) pretende-se envolver todas as escolas do concelho, onde a Câmara Municipal irá promover em todos os anos lectivos, um concurso sobre a temática da água, onde os trabalhos seleccionados serão expostos no Centro Interpretativo.

- A nível da população sénior, pretende-se implementar na Universidade Sénior, em cada ano lectivo, uma disciplina alusiva à água, onde serão debatidos temas relativos à utilização da água, onde eventualmente poderão ser desenvolvidos trabalhos a expor no Centro Interpretativo.

- Envolvimento da restante comunidade - seminários, workshop, reuniões:

- Por exemplo, empresários locais – a importância do uso da água no circuito de produção;

Articulação com o sector de turismo:

- Integração do Centro Interpretativo da Água no roteiro turístico do concelho.

### **12º INCENTIVO À REABILITAÇÃO PRIVADA**

- Dar prioridade aos casos em risco de segurança pública e salubridade e aos casos cujos edifícios se encontram em mau estado de conservação, promover reuniões bilaterais entre município-proprietários;
- Diálogo com proprietários, com vista à apresentação de incentivos fiscais e outros apoios bancários.

## **06.3 PRAZO DE EXECUÇÃO**

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

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

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

## 06.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Rio Maior terá um **modelo de gestão misto**:

- a) por iniciativa pública – Município de Rio Maior;
- b) por iniciativa de particulares.

**Os investimentos de iniciativa municipal** – a reabilitação e regeneração de:

- RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR;
- RUA DE SÃO SEBASTIÃO, RUA D. AFONSO HENRIQUES, INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA JÚLIO CARREIRA E RUA SANTA BÁRBARA;
- INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA FUNDA E RUA DO TUFO;
- INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS PERPENDICULARES À RUA D. AFONSO HENRIQUES: RUA DUQUE DE COIMBRA, RUA LATINO COELHO, RUA FERNANDA CUNHA FIGUEIREDO, RUA DA BOAVISTA E RUA DANIEL CORDEIRO FEIO;
- INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA DOS ANJOS, RUA PROFESSORA CAROLINA AMÁLIA, RUA DR. JOSÉ ANTÓNIO VIEIRA, RUA MARIANO DE CARVALHO E RUA DO MERCADO;
- INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS E LARGO: RUA ERNESTO ALVES E RUA DR. JOSÉ ANTÓNIO VIEIRA E LARGO ERNESTO ALVES, INTERVENÇÃO NO LARGO DOS COMBATENTES;
- REABILITAÇÃO DO ANTIGO DEPÓSITO DE ÁGUA EDIFÍCIO SIG 1414\_70\_X18, DO QUARTEIRÃO 2 NA RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR

(denominação dos investimentos) - serão financiados com capitais públicos (e fundo 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.

## 06.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

### BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa <u>subida de 2 níveis de intervenção</u>
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	Isenção na 1. <sup>a</sup> 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	Redução: 75% na vistoria inicial - 33,75 € e 50% na vistoria final - 67,50 €.
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

Quadro 22: Benefícios fiscais

### ÂMBITO DE APLICAÇÃO

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

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

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

### IMI

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

## IMT

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

## IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

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

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

## IRS

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

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]

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

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

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

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

### FUNDOS INVESTIMENTO | IRC e IRS

Ficam **isentos de IRC** os rendimentos de qualquer natureza obtidos por **fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre **1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013** e pelo menos **75 %** dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

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

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O **saldo positivo** entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no n.º 1 é tributado à **taxa de 10 %** quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

### DEFINIÇÕES

'**Ações de reabilitação**' - as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões

de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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



Quadro 23: Níveis

### 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

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

## FICHA DE AVALIAÇÃO

**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: ..... Fração: ..... 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
--	----------------------------------	-------------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------------------	----------------

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____					
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____					
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____					
<b>Outras partes comuns</b>								
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 a 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 =	_____					
<b>Unidade</b>								
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 a 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 (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

Fig. 6: Ficha Avaliação NRAU

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

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

## 2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

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

## AVALIAÇÃO FUNCIONAL E DE DESEMPENHO

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

### TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

### TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

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

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

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

Cumpre / Não cumpre 1 critério por tema, acrescido por mais 2 temas.

**ATRIBUIÇÃO DE \_\_\_\_ NÍVEL (0 OU 1)**

Fig.7: Temas de 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.

## GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

O município de Rio Maior disponibiliza um Guia de Apoio à Reabilitação a todos os proprietários e investidores que pretendam efectuar operações de reabilitação urbana, de acordo com o mencionado no ponto 05.9 do presente documento.

Este Guia será elaborado após a publicação em Diário da Republica com a criação da ARU 2 de Rio Maior.

## APOIO A OBRAS PARA ESTRATOS SOCIAIS DESFAVORECIDOS

De acordo com o **Regulamento Municipal de Apoio à melhoria das condições habitacionais de estratos sociais desfavorecidos**, aprovado em reunião ordinária da Câmara Municipal a 14 de Junho de 2013, e publicado através do edital n.º28/2013 (ver regulamento) que na área da habitação tem o seguinte objectivo e apoia as seguintes situações que se transcrevem alguns artigos do mesmo:

“Art.º1º - Objeto”

“apoio à execução de pequenas obras para satisfação de necessidades básicas de Habitabilidade, em habitação própria permanente, de que sejam proprietários indivíduos ou agregados familiares, residentes no concelho de Rio Maior, em situação de carência socioeconómica.”

“Art.º 3º - Tipo de obras apoiar”

“a) Reparação e/ou construção de instalações sanitárias, incluindo ligação às redes públicas de abastecimento;

b) Reparação e/ou construção de telhados e/ou pavimentos em estado de ruína;

c) Adaptação de edifícios para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

d) Reparação e/ou construção da rede de água interior e ramais-de-acesso;

e) Reparação ou instalação de rede eléctrica interior, ramais ou baixadas eléctricas;

f) Substituição ou recuperação de janelas e portas exteriores;

g) Execução de obras de beneficiação interior e/ou ampliação das habitações;

h) Execução de obras de simples beneficiação e/ou conservação das habitações;

i) Melhoria das condições de segurança das habitações, decorrentes do processo de envelhecimento ou doenças crónicas debilitantes dos indivíduos candidatos e/ou elementos do seu agregado familiar.”

“Art.º 4º- Modalidades de apoio”

“1. Atribuição de subsídio pecuniário a fundo perdido;

2. Disponibilização de materiais de construção;

3. Disponibilização de mão-de-obra especializada;

#### 4. Isenção do pagamento de taxas.”

“Art.º 5º Montante máximo de apoio”

“1. O valor correspondente ao apoio a disponibilizar, seja este em numerário, em espécie ou em serviços, não pode ultrapassar 3 (três) vezes a retribuição mínima mensal garantida, estabelecida para cada ano civil.

2. Poderá a Câmara Municipal, em casos excepcionais e devidamente fundamentados pelos serviços municipais, autorizar a atribuição de um apoio com valor superior ao estipulado no número anterior.

3. Cada individuo ou elemento de dado agregado familiar só poderá usufruir do apoio disponibilizado pelo Município uma única vez, exceptuando quando, por atingir a maioridade, alcançar a independência financeira ou outro motivo atendível, constitua novo agregado familiar.”

### **CAMPANHA DE CAL**

O município de Rio Maior, disponibiliza aos proprietários ou arrendatários (eleitores), todos os anos, a qual deverá ser levantada na respectiva Junta de Freguesia de recenseamento no caso específico da ARU-2 de Rio de Maior será na Junta de Freguesia de Maior. O município fornece aqui cerca de 1410 kg de cal.

Os eleitores interessados deverão inscrever-se nesta Junta de Freguesia durante período específico para o efeito, sendo afixados editais para o efeito.

Esta medida tem como objectivo sensibilizar os proprietários ou arrendatários para caírem as fachadas das suas residências, contribuindo para a conservação e embelezamento do património construído.

## **06.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO**

### **1 | RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR**

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua Marquês de Rio Maior

**Área de intervenção:** 4.130 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 1.239.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 22: Rua Marquês Rio Maior

## 2 | RUA DE SÃO SEBASTIÃO

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua de São Sebastião

**Área de intervenção:** 300 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 75.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 23: Rua de São Sebastião

### 3 | RUA DOS MOINHOS

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua dos Moinhos

**Área de intervenção:** 1.120 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 280.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 24 – Rua dos Moinhos

### 4 | RUA D. AFONSO HENRIQUES

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua D. Afonso Henriques

**Área de intervenção:** 6.090 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 2.436.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 25: Rua D. Afonso Henriques

## 5 | INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA JÚLIO CARREIRA E RUA SANTA BÁRBARA

Tipo de intervenção: Espaço Público.

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua D. Afonso Henriques

**Área de intervenção:** 2.010 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 502.500 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 26: Júlio Carreira e Rua Santa Bárbara

## 6 | INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA FUNDA E RUA DO TUFO

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua Funda e Rua do Rufo

**Área de intervenção:** 1.300 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 502.500 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 27: Rua Funda e Rua do Tufo

## 7 | INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS PERPENDICULARES À RUA D. AFONSO HENRIQUES: RUA DUQUE DE COIMBRA, RUA LATINO COELHO, RUA FERNANDA CUNHA FIGUEIREDO, RUA DA BOAVISTA E RUA DANIEL CORDEIRO FEIO

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua Duque de Coimbra, Rua Latino Coelho, rua Fernanda Cunha Figueiredo, Rua da Boavista e Rua Daniel Cordeiro

**Área de intervenção:** 3.685 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 921.250 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 28: Rua Duque de Coimbra, Rua Latino Coelho, Rua Fernanda Cunha Figueiredo, Rua da Boavista e rua Daniel Cordeiro Feio

## 8 | INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS: RUA DOS ANJOS, RUA PROFESSORA CAROLINA AMÁLIA, RUA MARIANO DE CARVALHO E RUA DO MERCADO

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua dos Anjos, Rua Professora Carolina Amália, rua Dr. José António Vieira, Rua Mariano de Carvalho e Rua do Mercado

**Área de intervenção:** 4.950 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 1.237.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 29: Rua dos Anjos, Rua Professora Carolina Amália, Rua Mariano de Carvalho e Rua do Mercado

## 9 | INTERVENÇÃO CONJUNTA NAS RUAS E LARGO: RUA ERNESTO ALVES E RUA DR. JOSÉ ANTÓNIO VIEIRA E LARGO ERNESTO ALVES

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua Ernesto Alves e Rua Dr. José António Vieira e Largo Ernesto Alves

**Área de intervenção:** 2.380 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 595.000 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 30: Rua Ernesto Alves e Rua Dr. José António Vieira e Largo Ernesto Alves

## 10 | INTERVENÇÃO NO LARGO DOS COMBATENTES

**Tipo de intervenção:** Espaço Público

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Largo adjacente à Rua Cidade de Santarém

**Área de intervenção:** 275 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 48.125 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 31: Largo junto à Rua de Santarém

## 11 | REABILITAÇÃO DO ANTIGO DEPÓSITO DE ÀGUA EDIFÍCIO SIG 1414\_70\_X18, DO QUARTEIRÃO 2 NA RUA MARQUÊS DE RIO MAIOR

- Tipo de intervenção: Edificado

As principais características desta obra serão:

**Promotores:** Município de Rio Maior

**Local:** Rua Marquês de Rio Maior

**Área de intervenção:** 1445,97 m<sup>2</sup>

**Estimativa orçamental:** 867.582 €

**Ano de implementação:** 2015-2020

**Uso actual:** Equipamento/infra-estrutura

**Novo uso:** Equipamento cultural

**Fonte de financiamento:** Município de Rio Maior/Quadro estratégico comum Portugal 2020



Foto 32:Edifício Antigo depósito de água de Rio Maior

## 06.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

### NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

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

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

Nos fundos europeus do Portugal 2020 está prevista uma verba de 500 milhões de euros para a reabilitação urbana.

Para a NUT II (Lezíria do Tejo) o Alentejo no seu PO Alentejo 2020, prevê uma verba de cerca de 101 milhões.

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

### FINANCIAMENTO MUNICIPAL

O Município de Rio Maior nas Grandes Opções do Plano 2015 (GOP) projecta os investimentos municipais a realizar na ARU-2 de Rio Maior e outros, estando actualmente definidas verbas para a realização de alguns dos investimentos, que possam vir a ser realizados já em 2015.

Futuramente, o Município irá decidir quais os montantes a afectar para os restantes investimentos previstos para a operacionalização da estratégia de reabilitação da ARU-2 de Rio Maior.

### FUNDO JESSICA

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

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações inicialmente dotado de 130 milhões de euros, 100 milhões

de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Ainda se encontram disponíveis ao para o Inalentejo (NUT II) 30 milhões de euros até final do primeiro semestre de 2015.

Estes montantes permitirão concretizar e concluir algumas das prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

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

#### **Caraterísticas Gerais:**

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € (aproximadamente a confirmar com as FDU);
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado);
- Financiamento tem de ser utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

#### **FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA**

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

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

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

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

## 06.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

	Projetos	Promotor	Área de Intervenção (m2)	Usos	Orçamento (Estimativa €)	Ano	Fonte Financiamento
PÚBLICO	Rua Marquês de Rio Maior	Município de Rio Maior	4.130,00	Espaço público	1.239.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Rua de São Sebastião	Município de Rio Maior	300,00	Espaço público	75.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Rua dos Moinhos	Município de Rio Maior	1.120,00	Espaço público	280.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Rua D. Afonso Henriques	Município de Rio Maior	6.090,00	Espaço público	2.436.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção conjunta nas ruas: Rua Júlio Carreira e Rua Santa Bárbara	Município de Rio Maior	2.010,00	Espaço público	502.500	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção conjunta nas ruas: Rua Funda e Rua do Tufo	Município de Rio Maior	1.300,00	Espaço público	325.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção conjunta nas ruas perpendiculares à Rua D. Afonso Henriques: Rua Duque de Coimbra, Rua Latino	Município de Rio Maior	3.685,00	Espaço público	921.250	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção conjunta nas ruas: Rua dos Anjos, Rua Professora Carolina Amália, Rua Mariano de Carvalho e Rua do	Município de Rio Maior	4.950,00	Espaço público	1.237.500	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção conjunta nas ruas e largo: Rua Ernesto Alves e Rua Dr. José António Vieira e Largo Ernesto Alves	Município de Rio Maior	2.380,00	Espaço público	595.000	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
	Intervenção no Largo dos Combatentes	Município de Rio Maior	275,00	Espaço público	48.125	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020
Reabilitação do Antigo Depósito de Água Edifício SIG 1414_70_X18	Município de Rio Maior	1.445,97	Equipamento Cultural	867.582	2015-2020	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020	
PRIVADO	Intervenções urgentes Péssimo e Mau estado conservação	Proprietários Privados	9.571,00	Habitacional e outros	27.052.338	2015-2030	Capitais próprios, Crédito Bancário e Fundo de Eficiência Energética
I	<b>TOTAL</b>	<b>Público e Privado</b>	<b>37.256,97</b>	<b>Vários</b>	<b>35.579.295</b>	<b>2015-2030</b>	<b>Vários</b>

Quadro 24: Síntese de projetos



Planta 15: Planta síntese de intervenção

**TOTAL DO INVESTIMENTO PÚBLICO PREVISTO PARA O PERÍODO 2015-2020:**

**8.526.957,00 €**

## 06.9 ENTIDADE GESTORA

O Município de Rio Maior assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Rio Maior, no uso de grande parte das competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Relativamente às restantes competências, pretende Município de Rio Maior delegar as mesmas na CIMLT, através da celebração de um contrato interadministrativo previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Assim, **o Município de Rio Maior, enquanto entidade gestora da ARU**, irá exercer os poderes previstos no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- a) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- b) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- c) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- d) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- e) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- g) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- i) 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, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de

Agosto, o Município de Rio Maior, enquanto entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Rio Maior, irá exercer os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 67º e 68º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, **serão também exercidos pelo Município de Rio Maior**, enquanto entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- b) 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;
- c) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- d) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

Nos termos dos artigos 65º e 66º 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, **serão exercidos pela CIMLT**, após a entrada em vigor do contrato interadministrativo a celebrar entre o Município de Rio Maior e a CIMLT, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto.

No âmbito do contrato interadministrativo a celebrar com a CIMLT, pretende também o Município de Rio Maior solicitar à Comunidade Intermunicipal o apoio técnico nas seguintes matérias:

- a) Apoio técnico e participação em inspeções e vistorias, em imóveis localizados nas áreas de reabilitação urbana (ARU);
- b) Apoio técnico e participação em inspeções, vistorias de fiscalização e levantamento de situações existentes, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- c) Apoio técnico no sentido de se estabelecer um regime geral de taxas municipais, constantes de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Apoio técnico no sentido de estabelecer um regime geral de taxas municipais, constantes em regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemáticas;
- e) Apoio técnico no sentido de 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 do nos nºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Apoio técnico no sentido de se constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

Pode ainda o Município de Rio Maior, no âmbito do contrato interadministrativo a celebrar com a CIMLT, prever que seja solicitado o apoio técnico nas matérias constantes nos artigos 54.º a 64.º do RJRU, nomeadamente:

- a) Apoio técnico na imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- b) Apoio técnico no desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- c) Apoio técnico na ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- d) Apoio técnico no direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- e) Apoio técnico no arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) Apoio técnico na constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- g) Apoio técnico no desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) Apoio técnico no desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- i) Apoio técnico na reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

## GLOSSÁRIO

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes 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 contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

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

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

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

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às 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]

## ANEXOS

Anexo 1 | Peças Escritas - Base de Dados

Anexo 2 | Peças Desenhadas - Plantas