# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE PRAIA DO RIBATEJO

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)

VERSÃO FINAL | MAIO 2019

Barquinha
município

# FICHA TÉCNICA

**Título**

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE PRAIA DO RIBATEJO

Maio 2019 | Versão Final

**Promotor**

Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha

**Elaborado por**

TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

**Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha**

# ÍNDICE

**FICHA TÉCNICA** ..... 2

**NOTA INTRODUTÓRIA** ..... 4

**OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA** ..... 5

**CONTEXTO CONCELHIO E REGIONAL** ..... 8

ENQUADRAMENTO ..... 8

SITUAÇÃO ATUAL DO CONCELHO ..... 11

**CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ARU** ..... 18

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO ..... 20

DINÂMICA POPULACIONAL ..... 25

DINÂMICA URBANÍSTICA ..... 27

SOCIO-ECONOMIA ..... 33

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO ..... 33

GRANDES NÚMEROS DA ARU ..... 37

SÍNTESE DOS PROBLEMAS E ANALISE SWOT ..... 38

**ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** ..... 39

ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL ..... 39

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA OPERAÇÃO ..... 42

**PRAZO DE EXECUÇÃO** ..... 45

**MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO** ..... 46

**QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS** ..... 47

**PROGRAMA DE INVESTIMENTO** ..... 50

DESCRIÇÃO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS ..... 52

**PROGRAMA DE FINANCIAMENTO** ..... 67

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020 ..... 67

OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO ..... 68

**GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS** ..... 73

# NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento materializa a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) relativo Área de Reabilitação Urbana de Praia do Ribatejo. Trata-se de um território marcado por fortes desafios relacionados com a reabilitação, revitalização e qualificação do tecido urbano, bem como com a coesão territorial e a competitividade do tecido produtivo.

A reabilitação urbana surge neste contexto como uma aposta fundamental para o desenvolvimento social, económico, urbanístico e ambiental dos territórios, em particular, daqueles que enfrentam fenómenos ligados ao despovoamento, desertificação, envelhecimento, retração do tecido produtivo e perda de funções urbanas.

Com a entrada em vigor do mais recente Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) foram consagrados um conjunto de poderes e competências que permitem aos municípios agilizar os processos urbanísticos de reabilitação, oferecendo um novo impulso à revitalização social e económica dos centros urbanos degradados. Este novo enquadramento legal (Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009), ao estruturar a reabilitação urbana em torno dos conceitos de "Área de Reabilitação Urbana" (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana" (ORU), veio introduzir uma dimensão local de intervenção, colocando ao dispor dos poderes municipais mecanismos de intervenção fundamentais para a concretização das opões públicas em matéria da reabilitação urbana.

Neste contexto, e procurando aproveitar oportunidades criadas pelo novo ambiente regulamentar, o município de Vila Nova da Barquinha tem vindo a apostar na reabilitação do seu tecido urbano, num processo que já conduziu à aprovação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana no concelho: a ARU da Zona Baixa de Tancos (com ORU já aprovada), a ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, ARU de Praia do Ribatejo, ARU de Atalaia e ARU de Moita do Norte.

Estas áreas delimitam um tecido urbano com grande peso na identidade histórico-cultural do concelho, mas que em virtude da degradação e obsolescência de parte significativa do seu tecido urbano, justificam uma intervenção integrada de reabilitação, bem como a criação de um quadro fiscal mais favorável ao investimento em reabilitação do edificado privado.

A aprovação desta ORU constitui o passo seguinte no caminho iniciado com a delimitação da ARU e procura fazer convergir neste território específico um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, contribuem para a concretização a visão e ambição definida para a Praia do Ribatejo sobretudo no que respeita à valorização e salvaguarda do seu património contruído.

# OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA

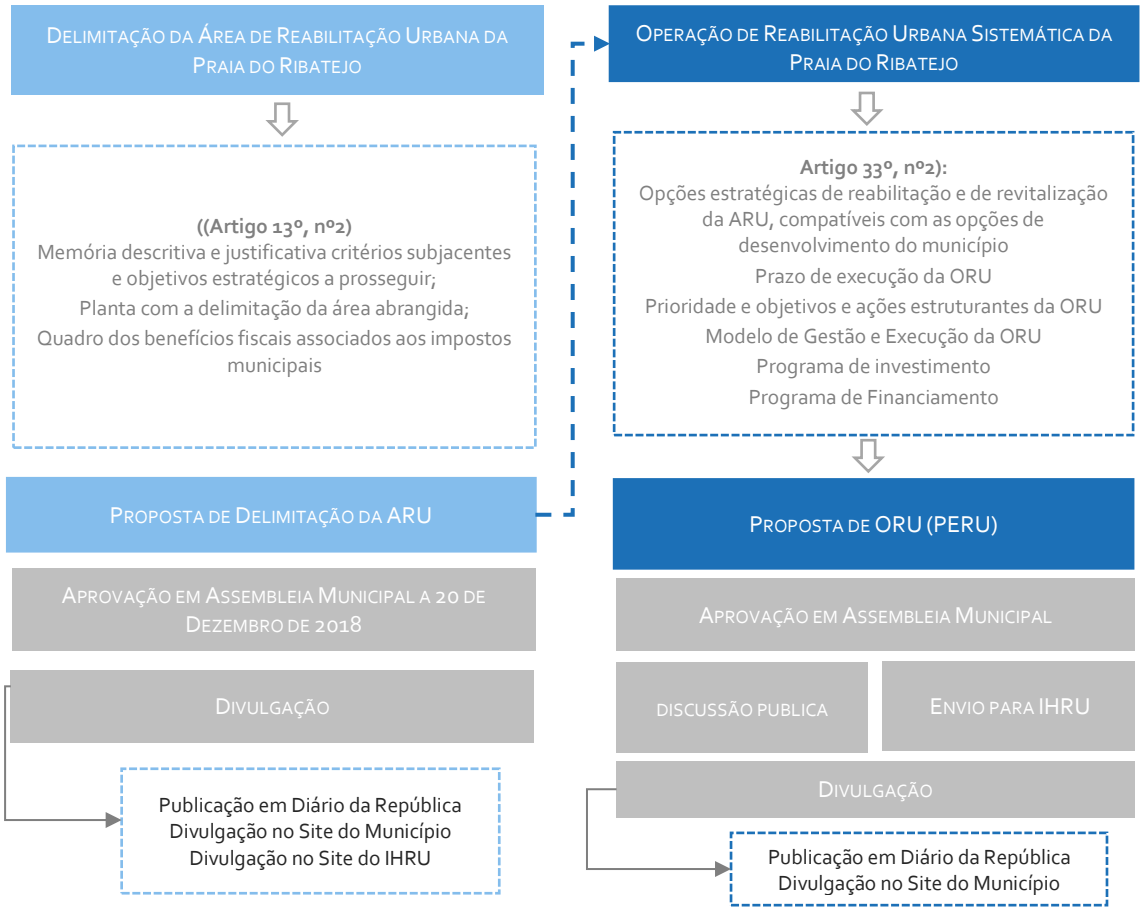
A delimitação de ARU e aprovação das ORU são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Segundo o RJRU, as respetivas aprovações podem ocorrer em separado, tendo sido esta metodologia adotada no presente caso.

O presente documento consiste no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que, de acordo com a alínea b) do artigo 16.º do RJRU, configura o instrumento próprio que enquadra a ORU de tipo sistemática que foi definida para a ARU da Praia do Ribatejo (conforme aprovada a 20 de Dezembro de 2018)

Esta opção por uma ORU do tipo sistemática parte de uma leitura atualizada das fragilidades do tecido urbano da Praia do Ribatejo, bem como do reconhecimento do papel importante que este espaço tem na estruturação do sistema urbano do concelho, mais concretamente das suas potencialidades para a afirmação de Vila Nova da Barquinha no plano regional e nacional.

A ORU sistemática aqui desenvolvida irá possibilitar uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano de Praia do Ribatejo, que alia a reabilitação do edificado à qualificação das infraestruturas e equipamentos, bem como dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, fornecendo também o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, através da sua programação financeira e temporal.

Figura 1 | Processo ARU/ORU da Praia do Ribatejo




A elaboração deste documento procurou desenvolver os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, desta forma dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente;

- nº 2 artigo 33º do RJRU, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU sistemática

Assim, o presente documento encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- **Contexto Concelhio e Regional**, em que se analisa o enquadramento territorial do concelho no quadro da região do Médio Tejo, a dinâmica demográfica, económica e urbanística do concelho de Vila Nova da Barquinha;

  **Caracterização do território ARU**, em que é apresentado o foco territorial de intervenção e onde se efetua uma análise sociológica, demográfica, socioeconómica, habitacional da ARU;
- **Estratégia de Reabilitação Urbana**, onde se apresenta o enquadramento estratégico do PERU, as prioridades estratégicas e os objetivos específicos da ORU;
- **Prazo de execução**, em que se apresenta o prazo para a implementação do ORU das respetivas ações estruturantes;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais**, onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;

- **Programa de investimento**, onde que se elenca e descreve sucintamente as ações estruturantes a desenvolver, com o respetivo valor de investimento, prioridade, e enquadramento na estratégia;
- **Programa de financiamento**, em que são elencados o conjunto de programas e incentivos existentes em matéria de reabilitação urbana, no contexto do Portugal 2020 e desenvolvidos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU);
- **Guia de apoio a privados**, onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades localizadas na ARU.

# CONTEXTO CONCELHIO E REGIONAL

## ENQUADRAMENTO

O concelho de Vila Nova da Barquinha localiza-se no distrito de Santarém e integra a região NUTIII do Médio Tejo. É limitado a Norte por Tomar, a Sul pela Chamusca e pela Golegã, a Oeste pelo Entroncamento e Torres Novas e a Este por Constância e Abrantes. Inserido na margem direita do Rio Tejo e do Rio Zêzere, Vila Nova da Barquinha é um território ribeirinho muito marcado pelo seu rico património natural, arqueológico e arquitetónico.

A localização de Vila Nova da Barquinha, no centro do país, conjugada com os bons níveis de acessibilidade rodoviária e ferroviária, confere a este território uma posição geoestratégica privilegiada no contexto nacional. O concelho é atravessado por um conjunto de eixos rodoviários estruturantes (A23, A13), sendo igualmente servido pela rede ferroviária (Linha do Leste). Estas infraestruturas têm permitido ao concelho manter bons conetividade com seus concelhos vizinhos, com o litoral e interior do país, com os territórios transfronteiriços, bem como outros polos de interesse regional.

O concelho Vila Nova da Barquinha divide-se por 4 freguesias: Vila Nova da Branquinha (sede de concelho formada por agregação com a antiga freguesia da Moita do Norte em 2013), Atalaia, Praia do Ribatejo e Tancos.

Existe desde épocas remotas, com vestígios de ocupação período Paleolítico e Neolítico, passando pela presença romana e árabe, particularmente visível no Castelo de Almourol. Esta fortificação terá sido edificada num ilhéu a meio do Rio Tejo, no século III ou no IV d. C., tendo sido reconstruída no século XII (1171), por Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários.

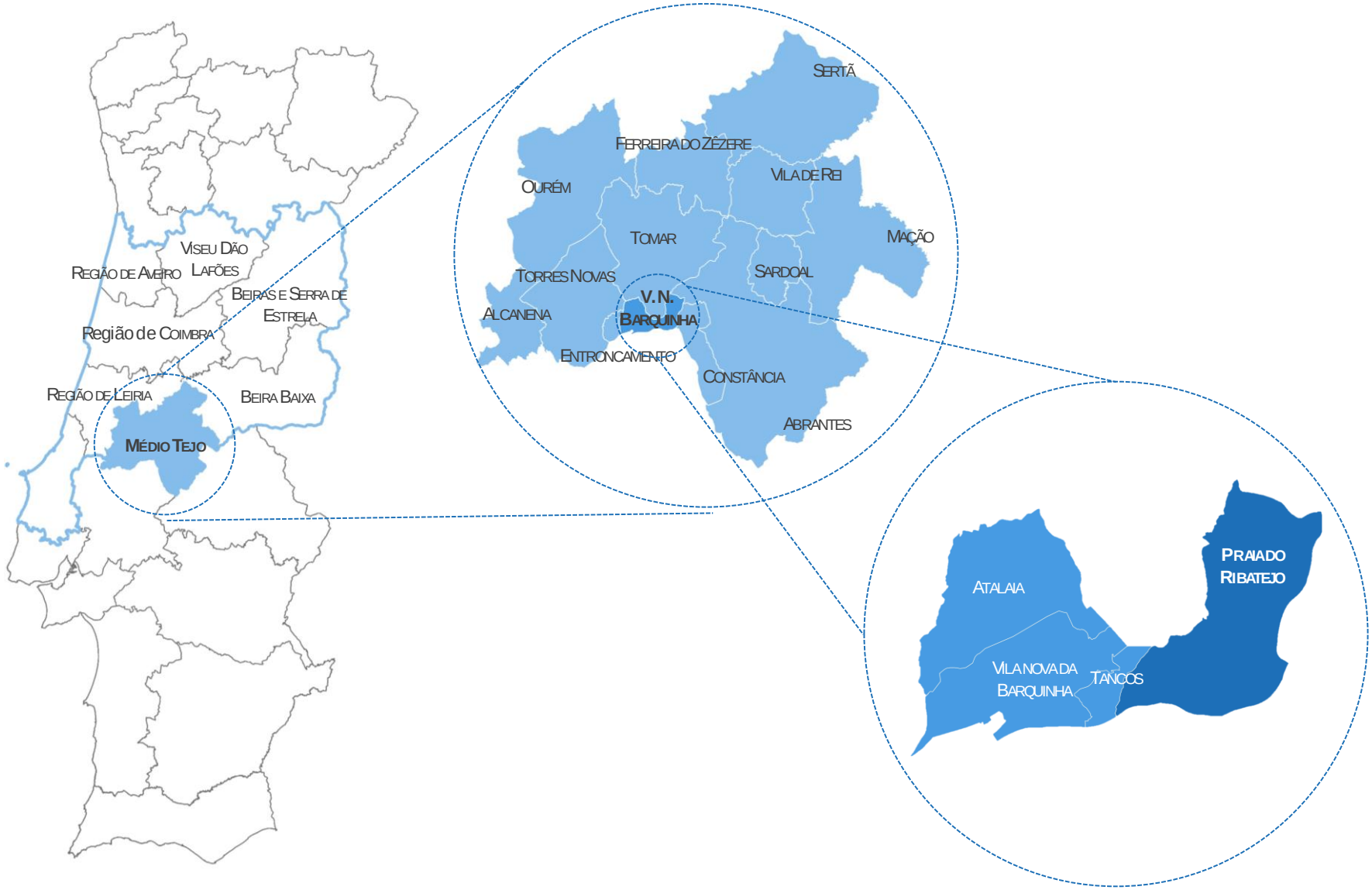
Romanizada e, mais tarde, conquistada pelos mouros, Vila Nova da Barquinha transformou-se num local de grande relevância estratégica militar. No período da Reconquista Cristã, foram sendo erguidas fortificações nesta região, de forma a assegurarem a defesa das investidas muçulmanas. Assim, para além do Castelo de Almourol, a cintura defensiva desta zona era composta pelos já desaparecidos Castelos de Pinheiro, Paio de Pelle e da Cardiga.

A partir da Idade Média, as povoações que atualmente compõem o Concelho de Vila Nova da Barquinha, foram perdendo importância militar e foi o Rio Tejo que passou a ter um papel fundamental no desenvolvimento local. Desta forma, a navegabilidade e o tráfego fluvial intenso originaram portos fluviais em Tancos (século XVI) e em Barquinha (século XVIII). A chegada do caminho-de-ferro provocou uma diminuição do comércio fluvial e as povoações ribeirinhas começaram a entrar em decadência.

No dia 6 de novembro de 1836, a rainha D. Maria II assinou um decreto que criou o Concelho de Vila Nova da Barquinha, que seria composto pelos extintos concelhos de Atalaia, Paio de Pele e Tancos. Só três anos mais tarde (26 de junho de 1839), é que a Barquinha foi elevada a Vila.

O novo Concelho foi, entretanto, suprimido (21 de novembro de 1895) e anexado ao da Golegã, para voltar a ser restaurado, em 13 de janeiro de 1898.

Figura 2 | Enquadramento Regional



## Situação Atual do Concelho

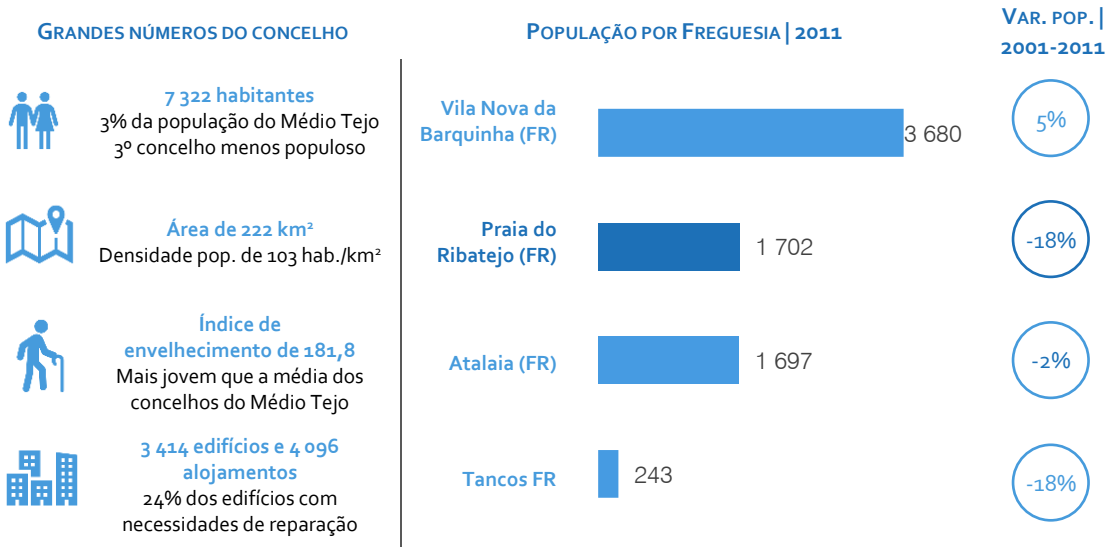
Em 2011, de acordo com dados censitários, o concelho totalizava uma população residente de 7 322 habitantes para uma área territorial de 49,8 km². Vila Nova da Barquinha é o 2º concelho com menor área da região do Médio Tejo e, por esse motivo, um dos territórios mais densamente povoados da região, com 152,8 hab./km2

O povoamento no concelho distribui-se por 12 lugares de pequena dimensão (menos de 2 000 habitantes), estando concentrado maioritariamente na freguesia de Vila Nova da Barquinha, seguindo-se Praia do Ribatejo, Atalaia e Tancos.

A freguesia de Praia do Ribatejo, onde se localiza área de intervenção, evidenciou um decréscimo populacional assinalável (na ordem dos 18%), contribuindo para a dinâmica de retração demográfica que marcou o último período intercensitário (2001-2011), no conjunto do concelho.

Durante este período, apenas a freguesia de Vila Nova da Barquinha evidenciou uma tendência de crescimento da sua população residente (5%), sendo que, em sentido contrário, a dinâmica de perda foi notória nas freguesias de Tancos e Atalaia.

Figura 3 | Dinâmica populacional



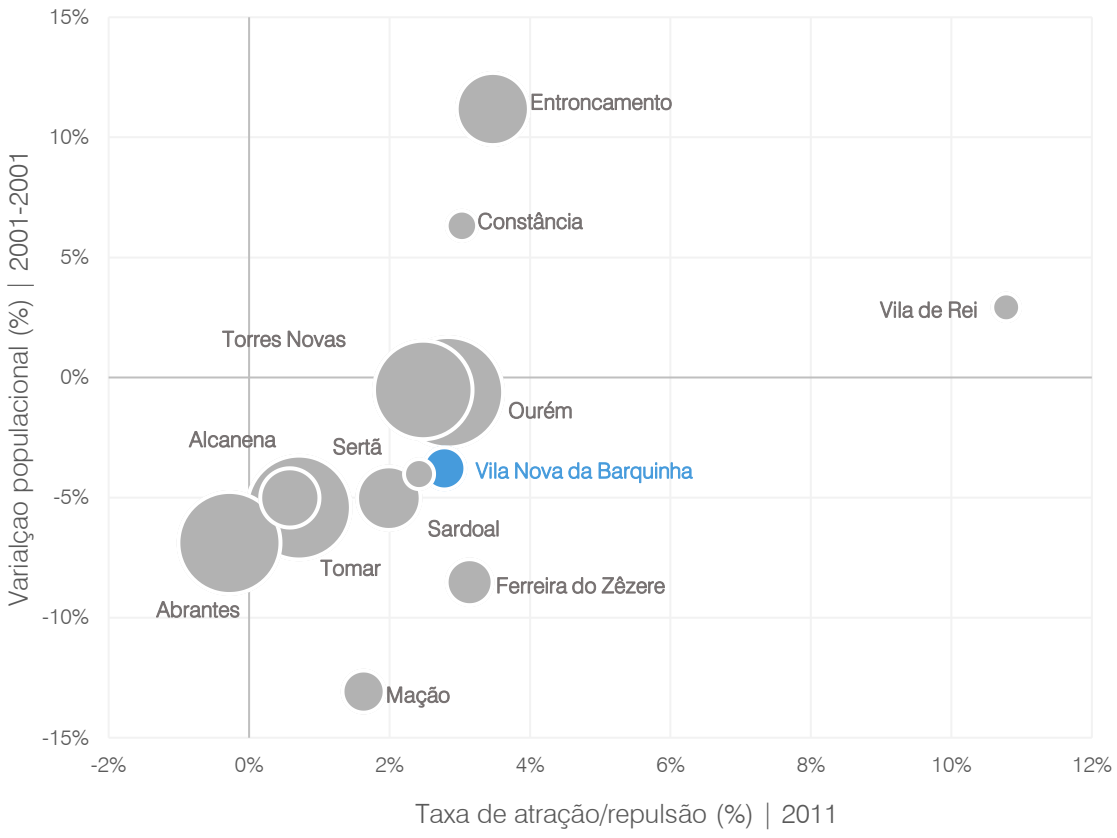

As dinâmicas urbanísticas no concelho são fortemente determinadas pelos constrangimentos associados ao polígino militar de Tancos, por um lado, e pela presença do Tejo e da linha ferroviária, por outro. Em 2011, o concelho contava com 3 414 edifícios e 4 096 alojamentos familiares clássicos, o que corresponde a aumentos na ordem dos 7% e 9%, respetivamente, no último período intercensitário. Esta dinâmica de crescimento é das menos expressivas dos concelhos do Médio Tejo.

Cerca de 84% dos alojamentos familiares clássicos encontravam-se ocupados, enquanto que 16% estavam vagos, um aumento em cerca de 2 p.p., face a 2001 no caso dos alojamentos vagos.

No que toca ao estado de conservação dos edifícios, e apesar da evolução positiva, substituem ainda algumas fragilidades no parque edificado concelhio. De acordo como dados censitários, em 2011, um em cada quatro edifícios no concelho apresentava necessidades de reparações, situação semelhante na freguesia de Praia do Ribatejo

O concelho Vila Nova da Barquinha tem vindo a reforçar a sua posição como um bom território para viver. A localização central e as boas acessibilidades, assim como as amenidades naturais que o território oferece, constituem importantes fatores de atratividade do ponto de vista residencial, justificando, em parte, os fluxos migratórios positivos verificados nos últimos anos.

Gráfico 1 | Evolução populacional e taxa de atração/repulsão interna (Fonte : INE,2011)



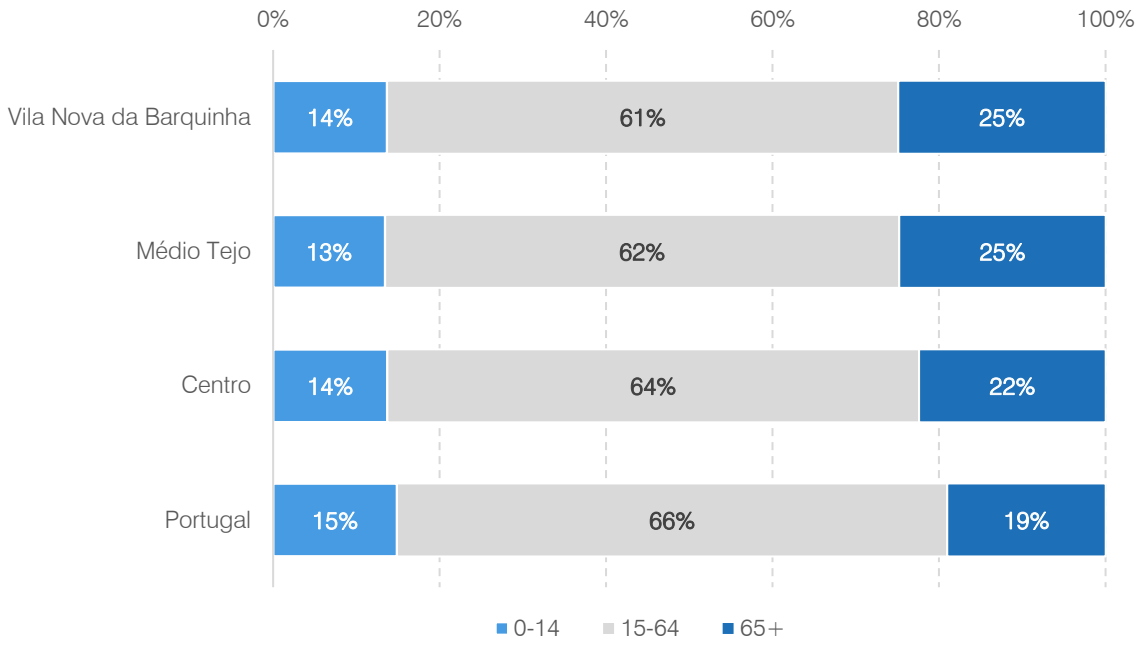

*Nota: o tamanho da bola refere-se à dimensão populacional dos concelhos*
*A taxa de atração/repulsão é um indicador que expressa a relação entre (1) o balanço da população residente que 5 anos antes residia na unidade territorial e que a que não reside vs. a população residente que 5 anos antes residia noutra unidade territorial ou noutro país, e (2) a população residente na unidade territorial, expressa em percentagem*.

Contudo, a dinâmica de procura pelo território não tem sido suficiente para compensar os desequilíbrios que a quebra da natalidade e o aumento da esperança média de vida da população têm vindo a provocar na estrutura etária.

Ainda que Vila Nova da Barquinha apresente um perfil etário relativamente jovem no contexto do Médio Tejo, o envelhecimento é uma tendência que tem marcado a dinâmica demográfica recente no concelho. Esta tendência coloca Vila Nova da Barquinha como o oitavo concelho mais envelhecido da região, superando os índices de envelhecimento do país, do Centro e do Médio Tejo.

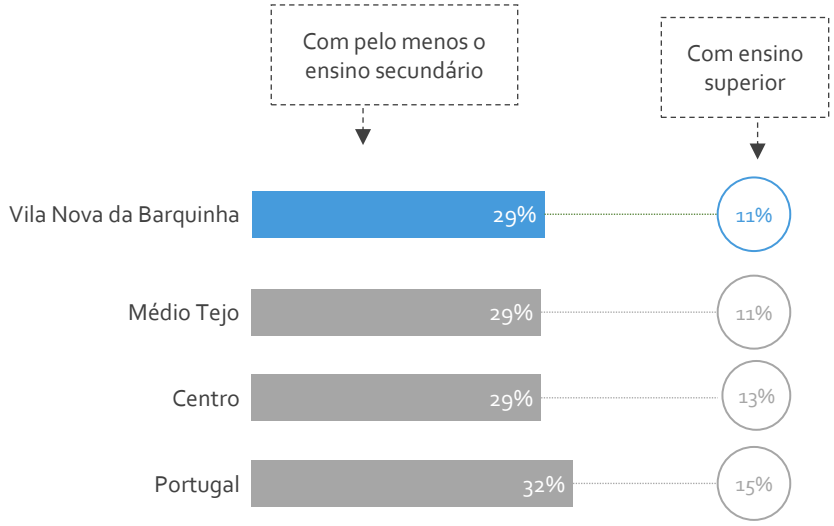
As dificuldades de renovação da população, por via de saldos naturais positivos, colocam desafios ao concelho, em particular para garantir um bolsa de população em idade ativa.

Gráfico 2 | Perfil Etário (Fonte: INE, 2011)




No contexto regional, Vila Nova da Barquinha surgia, em 2011, como o quarto concelho mais qualificado: cerca de 30% da população residente detinha pelo menos o ensino secundário. Contudo, se atendermos à população com ensino superior, o concelho recua dois lugares, apresentando um perfil de habilitações semelhante aos concelhos de Constância, Abrantes e Ourém.

Gráfico 2 | Perfil habiltacional (Fonte: INE, 2011)



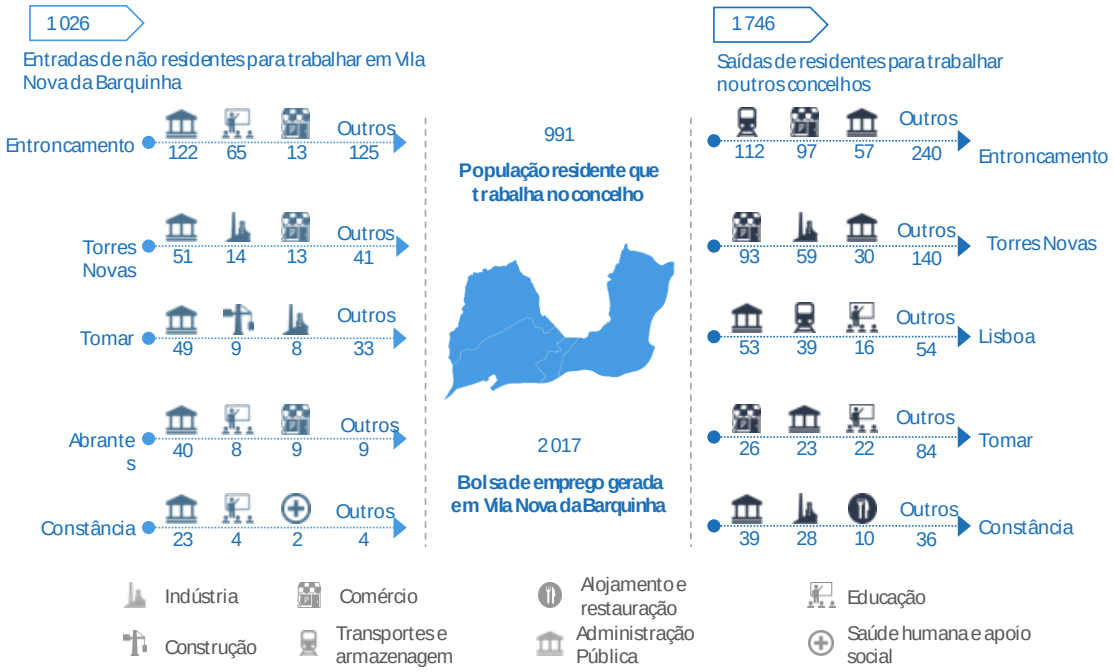

Apesar dos valores estarem em linha com a região do Médio Tejo, estão aquém dos verificados na região Centro e no país. Neste contexto, a convergência para com os valores da região Centro, e mesmo para com o país, assume-se como um importante desafio para que o concelho de Vila Nova da Barquinha se possa posicionar como um território atrativo para a localização de empresas com modelos de negócio ancorados em fatores avançados de competitividade, como a inovação, o conhecimento e a diferenciação.

Relativamente à dinâmica económica no concelho, esta continua a ser muito marcada pelos efeitos da crise económico-financeira. Em particular no que diz respeito ao emprego, que, apesar de estar a recuperar a uma média superior à verificada nos restantes concelhos da Região do Médio Tejo, ainda não atingiu os níveis evidenciados pré-crise (2009).

A composição do tecido empresarial de Vila Nova da Barquinha traduz tendência nacional para a terceirização da economia. De acordo com dados disponíveis no sistema de contas integradas das empresas, são as atividades ligadas aos serviços de interesse geral ao consumo e os serviços às empresas que marcam o perfil de especialização produtiva do concelho de Vila Nova da Barquinha, apresentando menor expressão a indústria e o setor primário, sobretudo quando comparada com os restantes concelhos da região.

A análise dos movimentos pendulares (por motivos pelo trabalho) que Vila Nova da Barquinha estabelece com outros territórios evidencia que o concelho se assume como um emissor líquido de mão de obra. Os concelhos vizinhos são os principais emissores e recetores de mão de obra de, e para, o concelho, sendo de destacar, no âmbito das saídas, o concelho de Lisboa. No que diz respeito às entradas, constata-se que é o setor público que absorve a maior parte da mão de obra não residente em Vila Nova da Barquinha.

Figura 4 | Movimentos pendulares




Vila Nova da Barquinha é um território com importantes ativos patrimoniais, alguns deles monumentos nacionais, casos do Castelo de Almourol e da Igreja Matriz da Atalaia (Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Assunção). A estes monumentos juntam-se outros imóveis de interesse público, casos da Igreja Matriz de Tancos (Igreja de Nossa Senhora da Conceição) e da Igreja da Misericórdia (Centro Cultural de Tancos).

Do ponto visto arqueológico, Vila Nova da Barquinha conta com cerca de 100 sítios espalhados um pouco por todo o concelho, 22 dos quais considerados pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (IGESPAR).

Para além do património arquitetónico e arqueológico, o concelho de Vila Nova da Barquinha é detentor de um conjunto de valores patrimoniais de interesse municipal e de natureza diversa (conjuntos urbanos, árvores ou edifícios) que, apesar de não reunirem, de momento os requisitos para uma classificação isolada, assumem uma importância para a afirmação da identidade do território.

Estes valores patrimoniais concentram-se, sobretudo nas seguintes áreas:

- **Zona da Atalaia** espaço urbano em torno da Igreja Matriz;
- **Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha,** sujeita a Plano de Pormenor de salvaguarda) inclui diversos edifícios de interesse municipal e os sítios arqueológicos localizados na foz da Ribeira da Ponte de Pedra;
- **Vila de Tancos** também sujeita a Plano de Pormenor de salvaguarda e que inclui dois Imóveis de Interesse Público;

- **Área de Almourol** que inclui um conjunto de sítios arqueológicos e toda a área envolvente, de enquadramento paisagístico do Castelo.

## REABILITAÇÃO URBANA NA CONTEXTO DO POLÍTICA MUNICIPAL

A iniciativas reabilitação urbana promovidas pelo município assentam numa perspetiva holística, privilegiando, simultaneamente, a dinamização da atividade económica, a valorização do património arquitetónico e natural e promoção coesão social. As apostas municipais procuram partir sempre das potencialidades endógenas do território, sem deixar, contudo, de incorporar uma perspetiva de articulação com os valores em presença na envolvente mais alargada e potenciar as relações funcionais com os restantes concelhos do Médio Tejo.

Nos últimos anos, o município tem lançado um conjunto de ações empenhadas na preservação e promoção da identidade do concelho, assentes nos recursos endógenos e orientadas para valorização da natureza, do legado histórico e da arte. O município reconhece que o património natural, histórico e cultural – no qual se enquadram a floresta, as artes e a frente ribeirinha – representam fatores distintivos que devem ser potenciados e conjugados com a promoção da qualidade de vida das famílias, assim como a consolidação das dinâmicas de visitação.

Talvez o exemplo mais emblemático dessa aposta é o Barquinha Parque, inaugurado em 2005. Este espaço conquistou o Prémio Nacional de Arquitetura Paisagista 2007, na categoria "Espaços Exteriores de Uso Público, sendo atualmente um dos maiores pontos de interesse do concelho. O parque ocupa uma área de cerca de 7 hectares e oferece a possibilidade de praticar um conjunto de atividades ao livre disfrutando de envolvente natural de rara beleza na margem do Rio Tejo.

A criação do Parque de Escultura Contemporânea Almourol no Barquinha Parque, aliada a um programa de dinamização cultural, trouxe uma ainda maior notoriedade nacional e internacional a Vila Nova da Barquinha, que atualmente oferece o melhor da escultura contemporânea portuguesa.

É neste quadro que a melhoria da atratividade dos núcleos urbanos do concelho e a sua articulação com outros ativos territoriais surge como peça chave para consolidação de um território com múltiplas centralidades e para o equilíbrio entre as diferentes vocações do território – urbana, rural e natural.

O município de Vila Nova da Barquinha tem procurado fomentar as condições favoráveis para que, nos principais centros históricos do concelho, se criem dinâmicas de reabilitação conducentes à consolidação de ambientes atrativos e diversificados. Só assim é possível responder aos desafios territoriais e aproveitar as oportunidades associadas à crescente dinâmica de procura residencial que este, e outros territórios ribeirinhos, tem vindo a manifestar nos últimos anos.

A aposta municipal na reabitação físico-funcional dos principais núcleos urbanos conduziu já à criação e aprovação no concelho de 5 ARU,

fundamentalmente, para possibilitar aos munícipes os incentivos fiscais a ela associados.

O município aprovou o Regulamento de Reabilitação Urbana, que inclui a constituição de uma bolsa de reabilitação on-line, à qual podem aderir, proprietários de imóveis, projetistas, construtores e fornecedores de materiais de construção, com condições mais generosas das prestações de serviços. Foi também criada a Loja da Reabilitação Urbana que se destina a prestar apoio técnico, e processual em candidaturas a programas europeus.

A construção de uma estratégia de reabilitação urbana para o concelho Vila Nova da Barquinha privilegiou sempre eu possível a participação dos principais atores territoriais (públicos, privado e associativos,) cujo envolvimento é tido como fundamental. Foram promovidas ações de esclarecimento e de regeneração urbana, nas sedes de freguesia, com a realização de momentos de discussão abertos à população, os quais permitiram uma identificação mais sustentada dos desafios e oportunidades territoriais, possibilitando igualmente consolidar uma visão partilhada dos objetivos e metas que se colocam aos centros urbanos de Vila Nova da Barquinha

Estas iniciativas vieram criar condições fiscais mais favoráveis para iniciativas de reabilitação urbana. No entanto, apesar de terem gerado uma dinâmica positiva, muito do seu potencial está ainda por concretizar.

Importa, portanto, dar continuidade aos processos ARU/ORU a atualmente a decorrer nos territórios, a saber:

- **ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha (Zona Baixa) –** já com ORU aprovada para os próximos 5 anos;
- **ARU da Zona Baixa de Tancos** – já com ORU aprovada para os próximos 5 anos;
- **ARU de Moita do Norte** – processo a ter continuidade no presente ano;
- **ARU de Praia do Ribatejo** - processo a ter continuidade no presente ano;
- **ARU de Atalaia** – processo a ter continuidade no presente ano.

# CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DA ARU

A ARU de Praia do Ribatejo constitui um território ribeirinho com grandes potencialidades, resultantes da sua envolvência natural de grande beleza. A localização geográfica, ao longo do Rio Tejo, torna este núcleo num dos espaços mais atrativos e com mais potencial turístico do concelho

Com cerca de 54 ha, esta ARU delimita o principal aglomerado populacional da freguesia. Trata-se de um conjunto com caraterísticas predominantemente urbanas e que necessita de ser intervencionado em virtude das suas fragilidades atuais. As funções habitacional, comercial e de serviços estão presentes neste território, embora com necessidades evidentes de revitalização.

Efetivamente, a Praia do Ribatejo projeta atualmente uma imagem urbana pouco atrativa, apresentado um conjunto de fragilidades e de desequilíbrios internos que são impeditivos do desenvolvimento sustentado deste território e do pleno aproveitamento de todas as suas potencialidades. Esta realidade justifica uma reabilitação integrada, focando todas dimensões de sustentabilidade- social, económica e ambiental, garantido a conservação dos valores patrimoniais e da sua identidade cultural e, simultaneamente, procurando inverter a tendência de degradação do edificado e a desertificação económica e social que persiste neste território.

Reconhece-se que ao delimitar uma ARU para o núcleo urbano de Praia do Ribatejo serão criadas as condições favoráveis a valorização deste núcleo, em particular na sua dimensão ribeirinha, integrando o rio nas vivencias urbanas da Vila, fortalecendo desta forma a necessária complementaridade os sistemas naturais e urbanos do concelho. A qualificação deste tecido urbano degradado (espaço público e edificado) apresenta-se, portanto, com crucial à afirmação económica do concelho, garantido os limiares de atratividade para a viabilização de futuros e necessários investimentos na esfera privada.

De seguida é apresentado o mapa com a delimitação da área de intervenção da ORU de Praia do Ribatejo, e, nas páginas seguintes será realizada uma caracterização mais detalhada do território da ARU, desenvolvendo-se elementos de diagnóstico adicionais por forma a consubstanciar um quadro mais fino das problemáticas existentes e enquadrar de forma mais adequada as subsequentes as opções de requalificação.

Figura 5 | Planta da Delimitação da ARU

## ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A área de intervenção pertence à freguesia da Praia do Ribatejo, a sudeste do concelho. Estamos perante uma zona ribeirinha, banhada a sul pelo Rio Tejo, a nascente pelo rio Zêzere e a Norte pelo rio Nabão.

O concelho de Vila Nova da Barquinha foi criado em 1836, por desmembramento dos antigos concelhos da Atalaia, Paio de Pele e Tancos. O topónimo Paio de Pele manteve-se até 1927 data em que a localidade passou a designar-se por Praia do Ribatejo por decreto n.º 14.269. O Paio de Pele tem as suas origens na Ordem do Templo. Aliás "Paio" vem de "Pais" e "Pele" está ligada a uma palavra estrangeira que significa algo como castelo ou torre. Importa referir que na Idade Média era possível navegar do oceano até à foz do Zêzere.

O seu primeiro foral foi dado por D. Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários, em 1180. O Tejo, nesses tempos, era a fronteira. Dum lado começava o norte e do outro iniciava-se o sul. Daí a nossa região estar marcada por fortalezas militares singulares como o castelo de Ozezere, Almourol e Cardiga.

Há documentos que remontam a finais do século XIV, que denominam o local de Paio de Pele. Tal como surge no documento do Frei Zacharias de Paio de Pele, autor dos Códices Alcobacenses, monge do Real Mosteiro de Alcobaça, o primeiro documento onde aparece o nome de Paio de Pele.

Figura 6 | Página dos Códigos Alcobacenses

O topónimo aparece-nos, também, no Foral que D. Manuel I deu à vila, em 22 de Dezembro de 1519.

A sede da freguesia foi cabeça de concelho com Câmara e juiz ordinário. Esta freguesia também se denominava de Santa Maria do Zêzere e foi comenda da Ordem do Templo até 1311, e de 1319 até 1834, da Ordem de Cristo. Foi D. Afonso Henriques que fez doação desta vila à Ordem pela muita amizade a D. Gualdim Pais. O castelo de Ozezere, de que ainda há vestígios, situava-se junto do cemitério paroquial.

Importa referir que a grandiosa epopeia dos Descobrimentos não só tem como pontos de partida Sagres, Lagos ou o Restelo, mas tem, também, a sua génese na atual freguesia da Praia do Ribatejo. Um relatório redigido em Lisboa, datado de 23 de Abril de 1415, do espião castelhano Ruy Dias de Veja para o rei D. Fernando I de Aragão, dava-lhe a notícia dos preparativos da Armada que então se constituía em Portugal e nas margens do rio Zêzere (Sesar). Dizia então o relatório: «*El Prior et los maestres mandan fazer senhas galeotas de sessentarremos cada una, saluo el maestre de Santyago. Et fazenlas en el rryo de Sesar [Zêzere] que es cerça de Punete, et entra en Tajo aquel rrio a syete leguas de Santareno Et ellos estan todos en sus tierras, adereçando pela la partyda, que na todos de partyr con el rrey.*»

As primeiras galeotas foram construídas na freguesia da Praia do Ribatejo, mais precisamente nas margens do rio Zêzere (entre as Limeiras e o Cafuz), local onde, ainda hoje, é possível visualizar a existência de um antigo porto. Toda a Nação colaborou no nosso maior empreendimento, os Descobrimentos Portugueses, mas estes só foram possíveis graças às pessoas, aos meios e às técnicas de navegação deixados pelos templários e herdados pela Ordem de Cristo. Frei Gonçalo Velho, comendador do Castelo de Almourol e da Quinta da Cardiga, corajoso cavaleiro da Ordem de Cristo, ousado mareante da Escola de Sagres e egrégio companheiro do Infante Dom Henrique foi um dos pioneiros dos descobrimentos.

Figura 7 | Castelo de Almourol – Aguarela de Roque Gameiro

Aqui mandou construir as primeiras galeotas, na sua Comenda junto do Rio Zêzere, e levou as nossas gentes para esta colossal epopeia, a expansão

ultramarina. Também os Romanos tiveram na freguesia da Praia, e em Almourol, a sua permanência segundo a tradição e os achados descobertos nas escavações arqueológicas de 1899.

Todos os diversos povos invasores deixaram marcas, posse e herança, semeando gestas e lendas que ainda agora povoam o imaginário do visitante curioso e rendido ao poético e idílico deslumbramento do cenário de Almourol. O castelo fez parte da doação do território dos Castelos de Ozêzer e da Cardiga por D. Afonso Henriques a Gualdim Pais, em 1169, embora não mencionado na referida carta por se encontrar em completa ruína. Foi o Mestre Templário quem o reedificou em 1171, dando-lhe a forma estruturante, que, no essencial, chegou aos nossos dias.

A caducidade, a desvalorização funcional, o empobrecimento mental pelas causas do património edificado e a poeira do tempo, despojaram-no de algumas valências do seu historial, reduzindo-as a nada ou quase nada, como seja, por exemplo, a Capela de Santa Maria de Almourol, construída a requerimento do Comendador Frei Ruy Velho, em 1467. De igual modo, algumas acomodações destinadas ao conforto dos alcaides e dos nobres fidalgos que nele residiram ocasional ou temporariamente, como D. Álvaro Coutinho que em 1572, tendo ali morada, promoveu a fundação do Convento do Loreto, nas proximidades e à vista da sua torre de menagem. As ruínas destemperadas da Igreja, são, hoje, a única memória resistente ao vendaval do abandono que desfigurou, radicalmente, aquele memorável recolhimento conventual. As suas salas subterrâneas, desativadas e esquecidas, são um enigma escondido dos olhares profanos. No seu reduto senhorial, espantando os fantasmas do seu nebuloso e secular passado, aparta as mansas águas do Tejo, partilhando com a corrente numa rendida cumplicidade, as lendas e os feitos históricos que fizeram dele um mistério apaixonante. A História consagra-lhe algumas passagens de exemplar relevância que não escaparam ao pensamento crítico do cronista-mor Fernão Lopes na sua crónica dedicada à memória de D. João I quando refere o Almourol como um dos principais lugares do reino "*que teverom voz por Portugall*", assumindo o partido do Mestre. Essa explícita adesão não passaria em claro aos olhos do futuro rei, saudando os seus fiéis, quando, em 13 de Julho de 1385, estacionando na Torre da Cardiga, por ali seguiu jornada, no dia seguinte, em direção a Abrantes. Estava-se nos preparativos da decisiva batalha de Aljubarrota.

O reportório de lendas, que lhe dizem respeito, descrito com os primores da fantasia, nas mais diversas publicações, elevam-no à condição de senhor absoluto do imaginário popular. Desde a crónica do Palmeirim de Inglaterra, publicada em 1564, na cidade de Évora, pelo impressor Andree de Burgos, da casa do Cardeal Infante, não têm conta, as descrições dos sucessos que ali terão tido lugar. D. Ramiro e Dona Beatriz; os gigantes Dramusiano e Almourolan; a princesa Ari, que terá dado origem à fundação do Arripiado e uma numerosa corte de moiras encantadas, que, em noites de luar, emprestam a essas pedras uma magia contagiante

A margem do rio Tejo era importante nas rotas comerciais e comunicacionais. Filipe II tornou o rio Tejo navegável até Toledo e Aranjuez por navios de bom calado. Segundo a tradição, já havia cais fluvial em Tancos no tempo dos romanos, havendo, no entanto, referências concretas só a partir do séc. XVI. Em 1552 havia em Tancos um novo cais e 100 barcos.

Figura 8 | Praia do Ribatejo – meados do Sec.XX

Em Paio de Pele, desconhece-se a existência de cais no Séx. XVI e XVII, mas a localidade sempre foi associada à atividade piscatória e ribeirinha.

Conforme consta do Diário da Câmara dos Senhores Deputados da Nação Portugueza, de 3 de Janeiro de 1828, no ano de 1821 a Barquinha tinha 25 barcos e 75 tripulantes; Tancos 2 barcos e 4 tripulantes; e Paio de Pelle 77 barcos e 154 tripulantes o que demonstra a pujança do negócio fluvial na Praia do Ribatejo. Em 1823 Paio de Pele tem 312 pescadores e gente do mar e 18 trabalhadores rurais. No mesmo ano, 80 a 100 homens pescadores vinham de Ovar e da Praia da Vieira pescar sáveis para a Praia do Ribatejo. Havia uma migração sazonal de pescadores, os designados ciganos do rio (Cultura Avieira).

O cais de Paio de Pele viria a ser construído, possivelmente, no século XVIII, para facilitar o transporte, para Lisboa, de madeiras da área florestal da bacia do Zêzere, o qual durou até metade do séc. XX.

A exploração da madeira nesta zona foi facilitada pelas boas condições de flutuação no Zêzere. A madeira chegava ao Tejo por flutuação ou transportada por carros de bois, onde depois era carregada em jangadas ou barcos.

Apesar do preço reduzido do transporte da madeira para abastecimento de Lisboa, era sempre compensador fazer-lhe previamente um certo tratamento industrial, que diminuindo massa reduzia o custo do transporte e o respectivo preço ao comprador. O primeiro tratamento era feito no local do abate e consistia apenas na limpeza dos troncos. No entanto, os pontos de embarque no Tejo, que representavam pausas no sistema, constituíam locais ideais para

se originar uma certa industrialização. Foi o que aconteceu na Praia do Ribatejo que, juntamente com Abrantes e Rio de Moinhos, era um entreposto fundamental no circuito madeireiro.

Assim, no séc. XIX desenvolveu-se na Praia do Ribatejo uma pequena indústria de serração, utilizando a princípio apenas serras braçais. Posteriormente foi introduzida a serra a vapor, tendo-se dado uma expansão da indústria

Na viragem para o séc. XX, um familiar do primeiro industrial que montou a indústria, montou uma nova serração, tendo-se mantido as duas até meados do séc. XX.

No fim do século XIX e princípios do século XX havia na Praia do Ribatejo dois madeireiros e agricultores com ligações familiares: Thomaz da Cruz e Manuel Vieira da Cruz, com a particularidade de ambos virem a ter fábricas de serração na Pampilhosa. A firma Thomaz da Cruz & Filhos tinha a sua sede na Praia do Ribatejo, com fábrica de serração a vapor.

Após a 2ª Grande Guerra, o comboio e a rodovia desfez o tráfego fluvial, desaparecendo também a indústria de serração. Todavia, a Praia do Ribatejo foi-se desenvolvendo devido, sobretudo, ao crescimento de efetivos nas unidades militares sediadas no Polígono Militar de Tancos: (1) Escola Prática de Engenharia – Regimento de Engenharia n.º 1, (2) Base Aérea n.º 3 - Aeródromo Militar de Tancos e (3) Escola de Tropas Paraquedistas – Regimento de Paraquedistas.

**O Regimento de Engenharia n.º 1** (ex-Escola Prática de Engenharia) ocupa uma vasta área a norte do Rio Tejo, na zona compreendida entre as povoações da Praia do Ribatejo e Tancos. Sucedeu à Escola Regimental Prática de Engenharia, à Escola Prática de Engenharia, é a segunda unidade mais antiga do Exército, tendo sido inaugurado o campo militar em Tancos, em 14 de Outubro de 1886 com a presença do rei D. Luís e do Ministro da Guerra Fontes Pereira de Melo.

A Escola Prática de Engenharia participou na 1ª Guerra Mundial, na construção do Campo de Instrução Militar de Stª Margarida, na preparação dos quadros de Engenharia e de outras Armas (nomeadamente especialistas de minas e armadilhas) e ainda na mobilização de pessoal para a Guerra do Ultramar. Atualmente, no Regimento de Engenharia n.º 1, continuam a formar-se os militares de Engenharia e os especialistas dos três ramos das Forças Armadas, das Forças de Segurança e de entidades civis ligadas à Defesa Nacional e à Proteção Civil, de Portugal e de Países Aliados e Amigos, nomeadamente nas áreas de sapadores, explosivos, destruições, minas e armadilhas, inativação de engenhos explosivos, operação de embarcações, contra vigilância, defesa, construções e instalações, vias de comunicação e proteção ambiental

**Aeródromo Militar de Tancos** teve a sua origem em 1919 quando foi instalada a Esquadrilha Mista de Depósito (EMD) em Tancos, tendo sido inaugurado oficialmente o Campo de Tancos em 1920. Em 1921 tornou-se a sede da

primeira unidade operacional de aviação de caça portuguesa, a Esquadrilha de Caça Nº 1, sendo a sua denominação Campo de Tancos

Em 1938 passou a designar-se por Base Aérea de Tancos (Base Aérea nº3) e, desde 1993, designa-se por Aeródromo Militar de Tancos, deixando de pertencer à Força Aérea Portuguesa. Integra, desde aí, o património do Exército Português operando como base de tropas paraquedistas. A partir de 2006 é a sede do comando da Brigada de Reação Rápida.

A **Escola de Tropas Para-quedistas** (ETP) teve origem no Batalhão de Caçadores Paraquedistas (BCP) criado em 1955 na Força Aérea Portuguesa. O Batalhão passou a Regimento de Caçadores Paraquedistas (RCP) em 1961, passando a ser o principal centro de instrução das tropas para-quedistas que atuaram na Guerra do Ultramar.

Em 1975, com o fim da Guerra do Ultramar, as tropas para-quedistas foram reorganizadas, sendo o RCP transformado em Base Escola de Tropas Paraquedistas (BETP) a qual foi integrada no então criado Corpo de Tropas Paraquedistas (CTP).

Em 1993, as tropas paraquedistas foram transferidas da Força Aérea para o Exército, e passaram a denominar-se "Escola de Tropas Aerotransportadas" (ETAT) integrada no Comando de Tropas Aerotransportadas. Em 23 de Maio de 2006 a ETAT mudou novamente de designação para "Escola de Tropas Paraquedistas" passando a estar diretamente integrada na Brigada de Reação Rápida. Em julho de 2015 a unidade mudou o nome para Regimento de Paraquedistas.

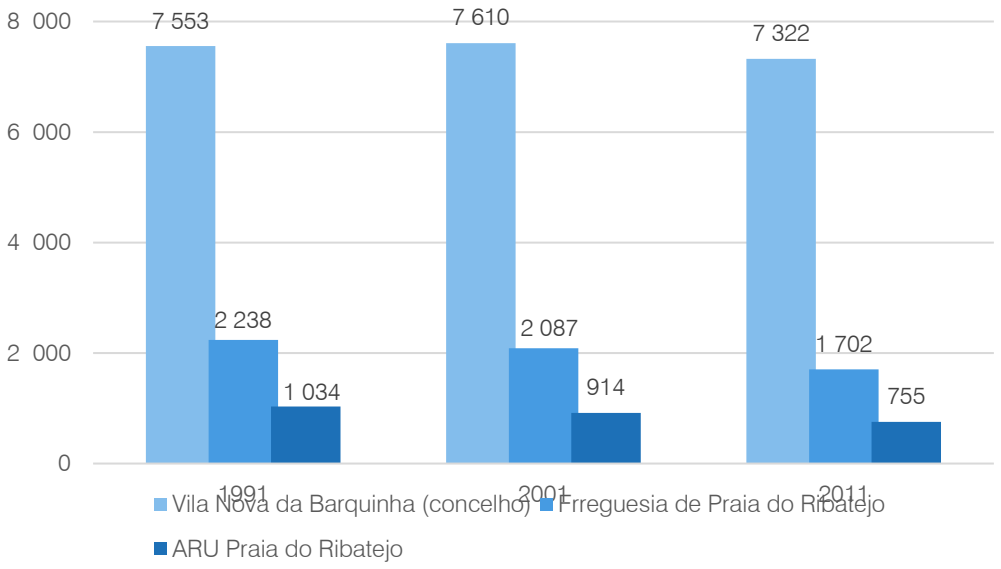
## DINÂMICA POPULACIONAL

A ARU de Praia do Ribatejo delimita o principal aglomerado populacional da freguesia homónima. De acordo com os dados censitários, em 2011, a ARU contava com um efetivo populacional de 755 habitantes repartidos por 312 famílias e uma densidade populacional de 1 398,2 hab./km$^2$.

A análise destes indicadores evidencia um progressivo esvaziamento deste aglomerado: no espaço de duas décadas perde quase 1 terço da sua população residente (-27% entre 1991 e 2011), apresentando uma trajetória de regressão que acompanha a tendência da freguesia (-24% entre 1991 e 2011) mas é mais acentuada do que a tendência de decréscimo que carateriza o concelho (-3% entre 1991 e 2011).

Também o quantitativo de famílias apresenta uma dinâmica de regressão (-8% entre 1991 e 2011; 11%), replicando a evolução negativa verificada no contexto da freguesia (-6 % entre 1991 e 2011), mas contrariando a evolução no concelho (+ 16% de núcleos familiares face a 1991).

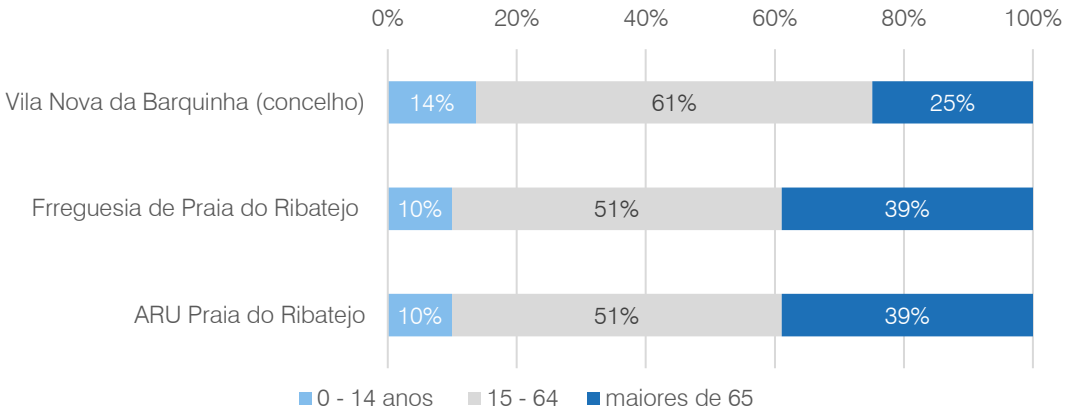
Gráfico 3 |Evolução da população residente, ARU, freguesia e concelho (Fonte: INE, 2011)




Este processo de despovoamento fez-se acompanhar por uma tendência para o envelhecimento populacional que deixou a ARU de Praia do Ribatejo habitada por uma população particularmente envelhecida e cada vez mais vulnerável. Os dados censitários analisados para a ARU são indicativos de uma estrutura mais envelhecida por comparação à realidade concelhia. Em 2011, cerca de 40% da população residente na ARU de Praia do Ribatejo tinha idade superior a 65 anos, sendo que a população com idade inferior a 15 anos representava apenas 10% da população total.

A transformação demográfica em curso tem vindo a criar as condições para o agravamento de fenómenos de isolamento da população mais idosa. A inversão desta tendência representa um desafio à capacidade de resposta dos agentes locais, que se vêm na necessidade de readequar os espaços, equipamentos e serviços existentes, no sentido de, por um lado, assegurar a qualidade de vida e o envelhecimento ativo da sua população idosa, e, por outro lado, criar as condições de atratividade para a fixação de jovens no concelho.

Gráfico 4 | Perfil Etário (Fonte: INE, 2011)




## Dinâmica Urbanística

De acordo com os dados censitários este território específico contava, em 2011, com um parque habitacional composto por 415 edifícios e 481 alojamento, uma combinação que indicia o predomínio da tipologia de moradia unifamiliar.

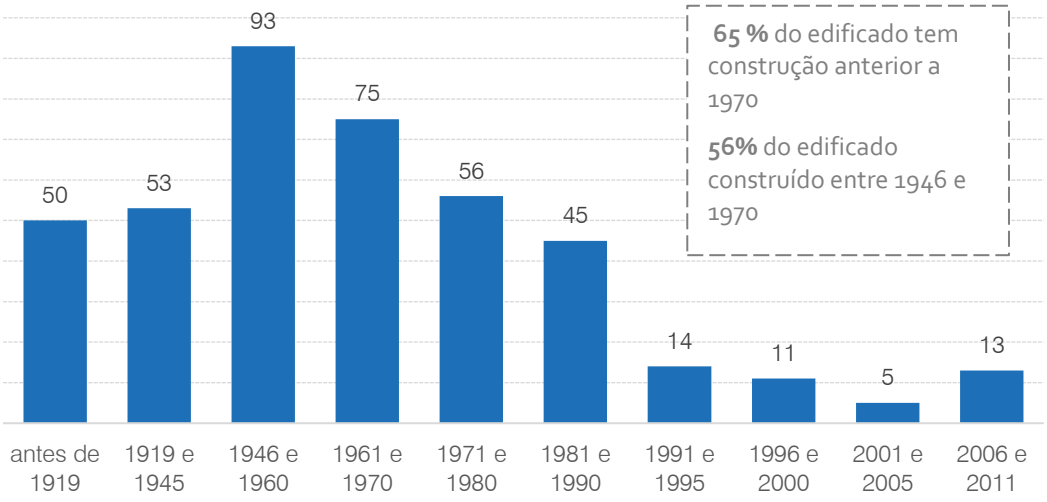
A análise da evolução no parque edificado e dos alojamentos sugere uma discrepância entre as dinâmicas urbanísticas da ARU e a evolução dos seus quantitativos populacionais: na última década censitária verificou-se um crescimento do parque habitacional (mais 9% de edifícios e + 6% de alojamentos face a 1991) na ARU.

Tabela 1 | Grandes números do edificado, ARU, freguesia e concelho (Fonte: INE,2011)

| Território | Edifícios | | | Variação edifícios | | Alojamentos | | | Variação Alojamentos | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1991 | 2001 | 2011 | 1991-2011 | 2001-2011 | 1991 | 2001 | 2011 | 1991 - 2001 | 2001-2011 |
| Vila Nova da Barquinha (concelho) | 2866 | 3184 | 3414 | 11% | 7% | 3234 | 3796 | 4114 | 17% | 8% |
| Freguesia de Praia do Ribatejo | 921 | 966 | 997 | 5% | 3% | 1021 | 1065 | 1085 | 4% | 2% |
| ARU Praia do Ribatejo | 381 | 382 | 415 | 0% | 9% | 451 | 454 | 481 | 1% | 6% |

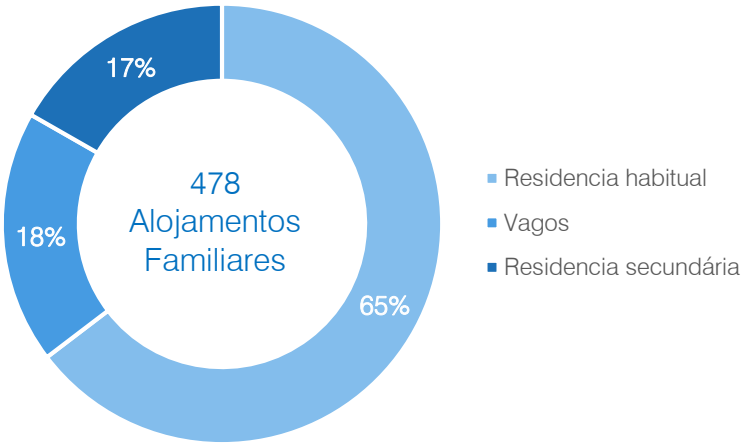
Cerca de 65% dos edifícios existentes na ARU de Praia do Ribatejo tem uma construção anterior à década de 70, situação indicativa de um cariz relativamente mais envelhecido do tecido edificado deste aglomerado comparativamente à realidade verificada noutros núcleos urbanos do concelho. O pico da construção ocorreu principalmente a entre as décadas de 40 e 70, sendo que os edifícios dessa época representam 56% do total dos edifícios existentes.

Gráfico 5 | Edifícios por época de construção (Fonte: INE, 2011)

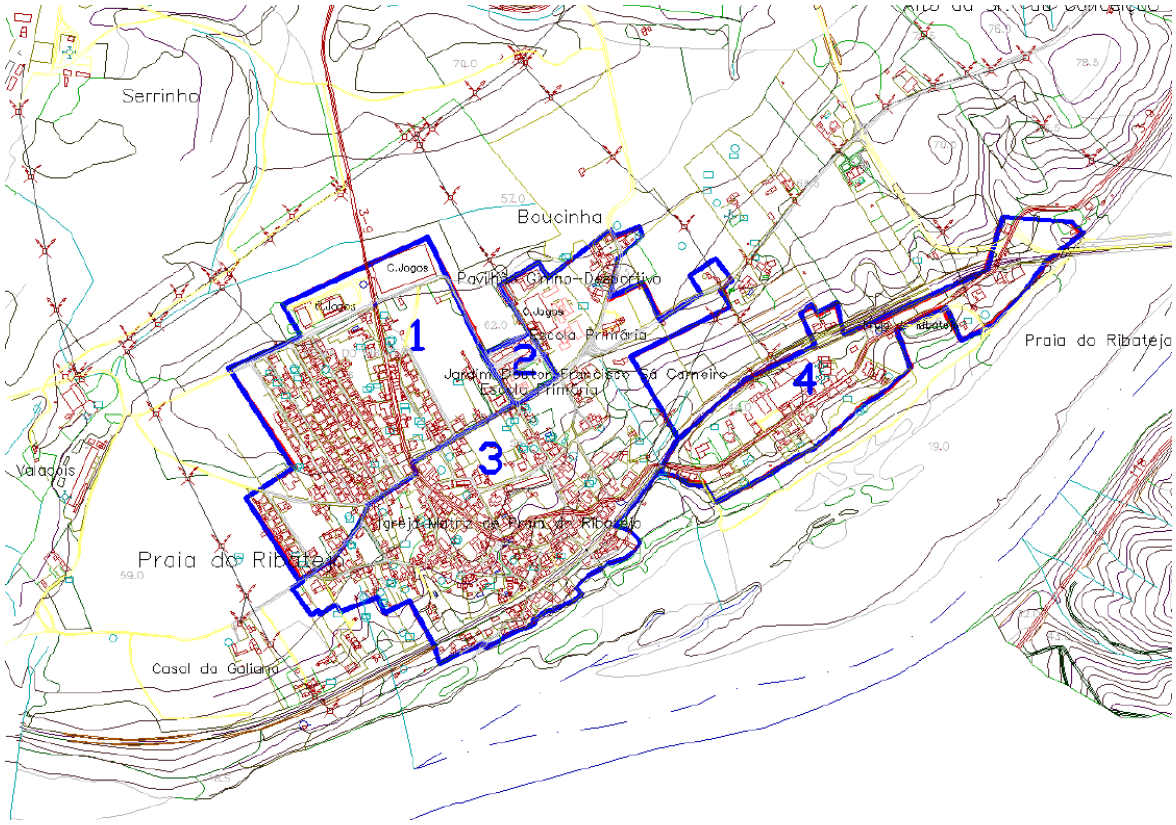



De acordo com os Censos 2011 cerca de 65% dos alojamentos eram utilizados com residência habitual. Os alojamentos de residência habitual têm áreas que variam entre os 50m² e os 100m² (68%), seguidos dos que variam entre os 100m² e os 200m² (38%). Verifica-se também que 17% dos alojamentos estão vagos, um valor ligeiramente acima ao verificado no concelho (16%), mas acima do registado na freguesia (11%).

Gráfico 6 | Alojamentos por tipo de ocupação (Fonte: INE, 2011)




Do ponto de vista morfológico a malha urbana apresenta diferentes tipologias de ocupação, bem como diferentes linguagens arquitetónicas, sendo possível dividir globalmente em 4 zonas distintas, com necessidades diferentes:




**Zona 1**

- Predominantemente moradias unifamiliares, bastante heterogénea (moradias em banda, isoladas geminadas, com um e dois pisos.)
- Heterogeneidade em termos de cores e materiais de revestimento exterior
- Mais do que o mau estado de conservação, o que justifica a sua inclusão na ARU é a qualidade arquitetónica, que é bastante deficiente.
- Carência ao nível do comércio e serviços, bem como de espaços verdes públicos

**Zona 2**

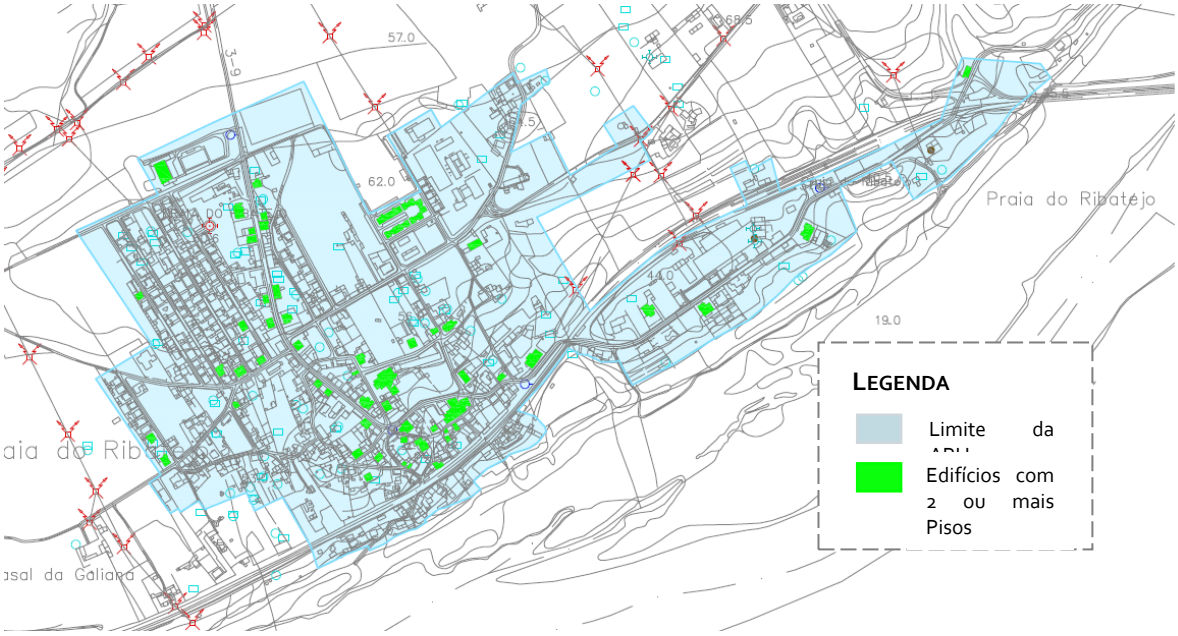
- Predomina a tipologia de moradia plurifamiliar com 3 pisos, com espaços dedicados ao comércio ou serviços no piso térreo.
- Existência habitação social.
- Estado de conservação é razoável, sendo a intervenção necessária, apenas ao nível das pinturas exteriores dos edifícios e dos espaços exteriores

**Zona 3**

- Corresponde à parte mais antiga
- A utilização dominante é habitacional, sendo a cércea variável entre 1 e 2 pisos.
- Muitos edifícios existentes nesta zona, estão em mau ou péssimo estado de conservação
- carência de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva..

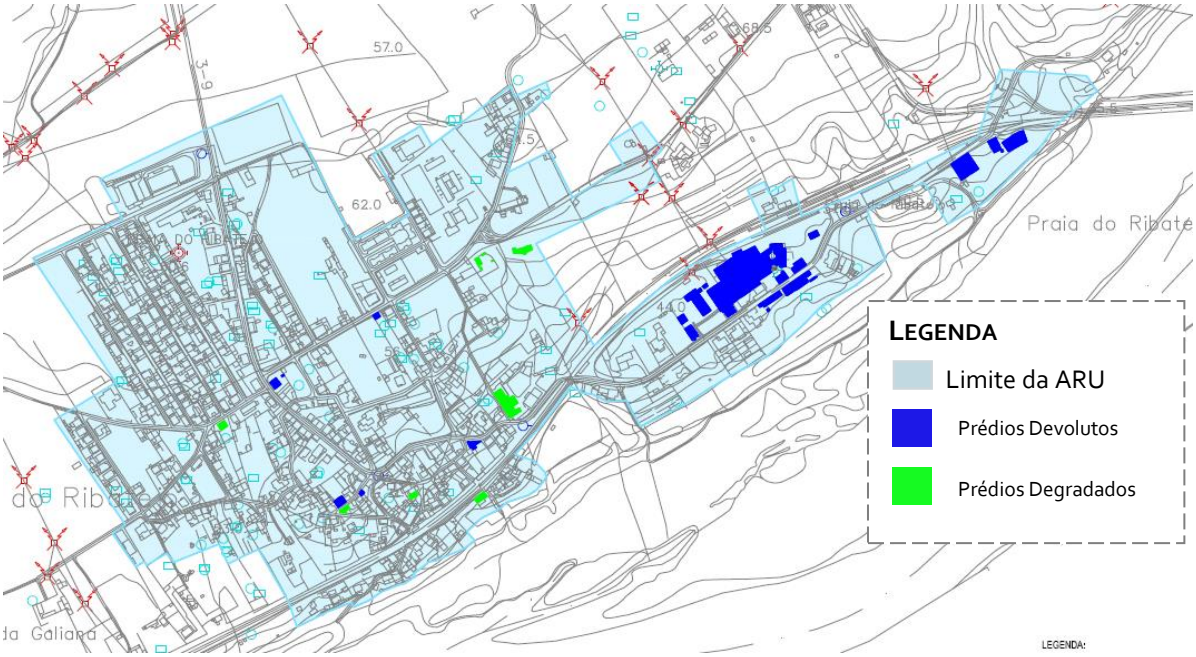
**Zona 4**

- Zona de edificação mais dispersa,
- Inclui uma área industrial de serração de madeiras, descativada.
- Alguns edifícios incluindo toda a área industrial encontram-se em mau ou péssimo estado de conservação.



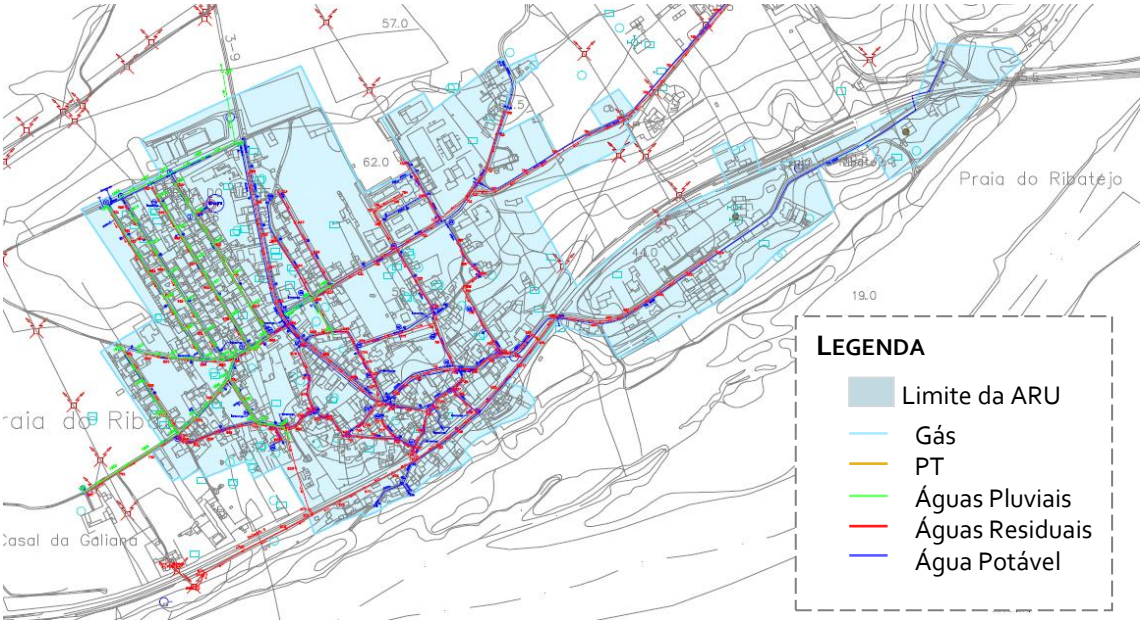

No que diz respeito ao estado de conservação, o parque edificado de Paia do Ribatejo carateriza-se ainda por algumas fragilidades estruturais que decorrem essencialmente da antiguidade e estado de conservação dos edifícios. De acordo com os levantamentos efetuados, constata-se a existência de um conjunto muito significativo de prédios devolutos e muito degradados, sobretudo localizados nas zonas mais centrais da ARU.

Figura 9 | Estado de conservação do Edificado na ARU de Praia do Ribatejo



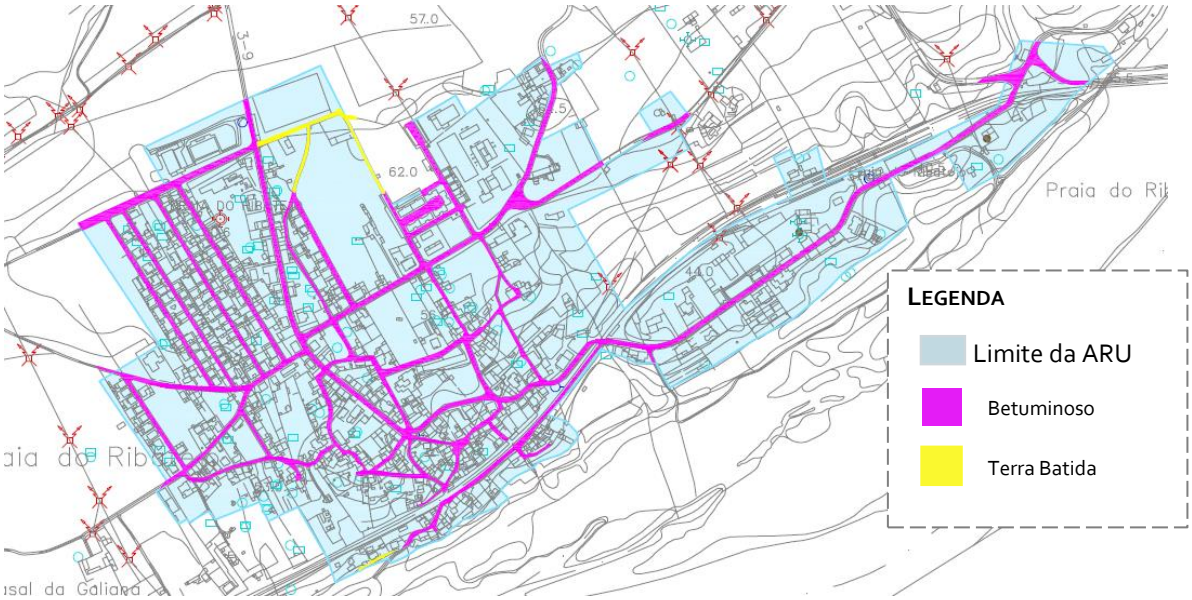
Em termos de infraestruturas, toda a área é dotada redes de água e esgotos domésticos, eletricidade e telecomunicações, e parcialmente coberta de rede de esgotos pluviais. Há necessidade de substituir parte da rede de águas por forma a respeitar a legislação de combate a incêndios. Deverá prever-se a extensão das Redes de Esgotos, doméstico e pluvial, de forma a garantir uma cobertura de 100%.

Figura 10 | Rede de Infraestruturas de saneamento na ARU



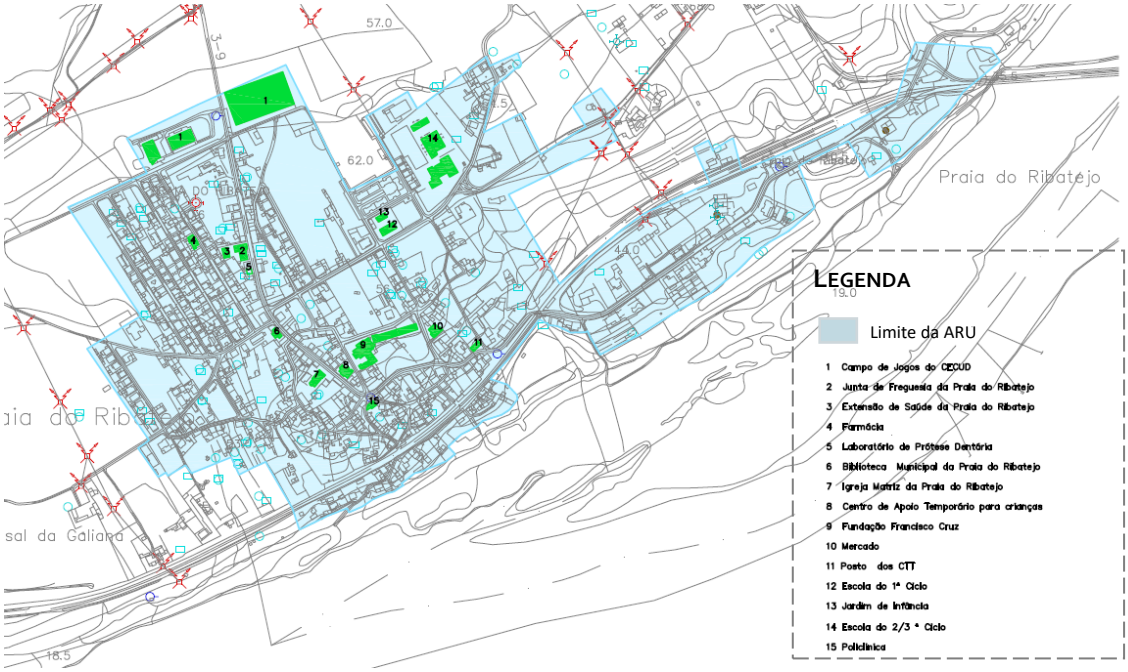

O espaço público da Praia do Ribatejo apresenta algumas debilidades ao nível funcional. Os arruamentos estreitos e os passeios são insuficientes, e os que existem, apresentam uma largura bastante exígua. O estacionamento é também um problema nesta área, não havendo lugares suficientes para fazer face às necessidades, o que que resulta em situações de estacionamento ao logo dos arruamentos, com óbvios prejuízos para a circulação pedonal.

Figura 11 | Arruamentos da ARU de Praia do Ribatejo




A Praia do Ribatejo possui uma boa dotação de equipamentos socais e culturais e desportivos. No domínio social, destaca-se a extensão do centro de saúde de Vila Nova da Barquinha, uma farmácia, um lar de terceira idade pertencente à Fundação Dr. Francisco Cruz e uma instituição de acolhimento temporário de crianças em risco, administrada pela Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova da Barquinha.

Figura 12 | Equipamentos existentes na ARU de Praia do Ribatejo



No plano do equipamento desportivo referir a existência de um campo de jogos e edifício multiusos pertencentes à Associação CECUDE, bem como um Pavilhão Gimnodesportivo, na Escola EB1.

Já no que diz respeito aos equipamentos de educação, a Praia do Ribatejo conta com um Jardim de infância, Escola EB1 e uma Biblioteca Municipal.

## SOCIO-ECONOMIA

O tecido empresarial da ARU apresenta uma reduzida dimensão, estando capacitado apenas para responder a uma procura de proximidade. É composto sobretudo por estabelecimentos de perfil terciário que se localizam nos espaços centrais da ARU e ao longo das principais artérias de circulação, beneficiando da dinâmica gerada pela atividade de importantes serviços de interesse geral à população, localizados nas imediações.

No território de intervenção existe um mercado e alguns estabelecimentos de comércio diário e restauração. Quanto aos edifícios destinados a serviços encontram-se na área de intervenção, o edifício sede da Junta de Freguesia, um Posto de CTT, uma policlínica e um Laboratório de Prótese Dentária.

De acordo com dados censitários, de 2011, mais de metade (55%) da população residente é pensionista ou reformada. Menos de um terço (29%) da população residente se encontra empregada, sendo que cerca de metade desenvolve a sua atividade profissional no próprio concelho (55%). A grande maioria (84%) da população empregada residente na ARU exerce a sua atividade de profissional no setor terciário, 22 % trabalha no setor secundário e o setor primário tem um peso residual, com apena 1% dos residentes empregados na ARU. Já a população desempregada correspondia, a 3% da população residente na ARU de Praia do Ribatejo, situação que se encontra em linha com a realidade do concelho (4%).

A população residente na ARU apresenta um perfil de habilitações que coloca desafios importantes para o desenvolvimento do território. Sensivelmente um 6% dos residentes da ARU de Praia do Ribatejo não sabe ler nem escrever e 72% não possui mais que o 3º ciclo do ensino básico.

O perfil habilitacional constitui um dos principais problemas do território que tem consequências sobre a atratividade da ARU. Estabelecer as condições favoráveis para a regeneração urbana e a dinamização do tecido económico, social e cultural depende da capacidade de mobilização de todos os atores, da sua participação ativa nos processos de desenvolvimento urbano. Neste sentido, será fundamental desenhar estratégias que permitam captar jovens para ARU, interessados em empreender novos negócios.

## PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

A dinamização e sustentabilidade dos núcleos urbanos passa, também, pela proteção, salvaguarda e valorização do património construído e pela

afirmação das singularidades do território em termos de valores culturais e identitários.

A sua Igreja Matriz, propriedade da Diocese de Santarém, o Convento de Nª Srª do Loreto, mandado construir por D. Álvaro Coutinho, comendador da Comenda de Santa Maria de Almourol e o Castelo de Almourol, reconstruído por Gualdim Pais, em 1171, ambos propriedade do Ministério da Defesa.

Figura 13 | Igreja Matriz de Praia do Ribatejo

De todos os monumentos, o Castelo de Almourol destaca-se pela sua localização, no meio do Tejo, constituindo um *Ex-libris*, não só da freguesia, mas também do Município de Vila Nova da Barquinha.

Erguido num afloramento de granito a 18m acima do nível das águas, numa pequena ilha de 310m de comprimento por 75m de largura, no médio curso do rio Tejo, um pouco abaixo da sua confluência com o rio Zêzere, à época da Reconquista integrava a chamada Linha do Tejo. Constitui um dos exemplos mais representativos da arquitetura militar da época, evocando simultaneamente os primórdios do reino de Portugal e a Ordem dos Templários.

Figura 14 | Castelo de Almourol

Com a extinção da Ordem do Templo o castelo de Almourol passa a integrar o património da Ordem de Cristo (que foi a sucessora em Portugal da Ordem dos Templários). Acredita-se que a sua origem remonte a um castro pré-histórico, havendo testemunhos do período romano (moedas do século I a.C.) e do período medieval (medalhas). A partir do século III, o sítio foi ocupado por outros grupos, nomeadamente os Alanos, os Visigodos e os Muçulmanos, estes últimos a partir do século VIII. No século XIII, a fortificação já existia, por eles denominada como Al-morolan (pedra alta).

Na época da Reconquista cristã da península Ibérica, Almourol foi conquistado em 1129 por D. Afonso Henriques. O soberano entregou-o aos cavaleiros da Ordem dos Templários, então encarregados do povoamento do território entre o rio Mondego e o Tejo, e da defesa da então capital de Portugal, Coimbra.

Nesta fase, o castelo foi reedificado, tendo adquirido, em linhas gerais, as suas atuais feições, características da arquitetura templária: espaços de planta quadrangular, muralhas elevadas, reforçadas por torres adossadas, dominadas por uma torre de menagem. Uma placa epigráfica, colocada sobre o portão principal, dá conta que as suas obras foram concluídas em 1171.

Sob os cuidados da Ordem, constituído em sede de uma Comenda, o castelo tornou-se um ponto nevrálgico da zona do Tejo, controlando o comércio de azeite, trigo, carne de porco, frutas e madeira entre as diferentes regiões do território e Lisboa. Acredita-se ainda, que teria existido uma povoação associada ao castelo, em uma ou em ambas as margens do rio, uma vez que, em 1170, foi concedido foral aos seus moradores

Com o avanço da reconquista para o sul e a extinção da Ordem dos Templários em 1311 pelo papa Clemente V durante o reinado de D. Dinis (séc. XIII-XIV), a

estrutura passou para a Ordem de Cristo, vindo posteriormente a perder importância.

O castelo foi entregue ao Exército português na segunda metade do século XIX. No século XX foi classificado como Monumento Nacional de Portugal por Decreto de 16 de junho de 1910.Na época do Estado Novo foi adaptado para Residência Oficial da República Portuguesa tendo, para esse fim, sofrido novas intervenções nas décadas de 1940 e de 1950.

No início de junho de 2006, no âmbito do Projeto do Parque Almourol, foram inaugurados dois novos cais para embarcações turísticas: um na margem direita do rio Tejo e outro na zona Sul da ilha. Em 2013, foram efetuadas obras de beneficiação das muralhas e intervenção na torre de menagem do Castelo de Almourol para criar melhores condições de acessibilidade e circulação e um espaço museológico, cujo processo está em curso.

Existem várias lendas populares que exacerbam o romantismo e o mistério associados ao castelo templário. Praia do Ribatejo concentra ainda conjunto de solares em continuidade com a Fábrica das Madeiras, património industrial, às quais se associam diversos sítios arqueológicos, dos quais se destacam o aqueduto e a ponte identificados pelo IGESPAR, e alguns sobreiros de interesse.

## GRANDES NÚMEROS DA ARU

**54 ha**
Densidade populacional de
1 398,2 hab./km$^2$

**755 residentes**
representa uma perda populacional
superior a 27 % face a 1991

**415 edifícios**
representam 12 % dos
edifícios do concelho

**312 famílias**
correspondem a 11 % das famílias
que residem no concelho de Vila nova da
Barquinha

**481 alojamentos**
representam 12%
dos alojamentos do concelho

**39 %**
**da população tem**
**65 ou mais anos**

**Mais de 72 % da população residente**
**não detém mais**
**que o 3º ciclo do ensino básico**

**10% da população**
**tem menos de 15 anos**

**84% da população**
**residente empregada**
**trabalha no setor**
**terciário**

**29 % da população**
**residente está**
**empregada**

55% trabalha no município

## SÍNTESE DOS PROBLEMAS E ANALISE SWOT

Partindo do diagnóstico prospetivo identificam-se agora as principais dinâmicas que vão determinar a estratégia de reabilitação urbana para os próximos anos:

Tabela 2 | Análise SWOT

| FORÇAS | FRAQUEZAS |
|---|---|
| ▪ Inserida numa área de elevado valor natural e ecológico, em particular a frente ribeirinha do Tejo<br>▪ Proximidade com o Castelo de Almourol<br>▪ Presença de património arquitetónico e cultural relevante, caso da Igreja Matriz;<br>▪ Boas acessibilidades a nível municipal e regional | ▪ Degradação do edificado<br>▪ Carência de espaço públicos de qualidade<br>▪ Carência de espaços públicos<br>▪ Envelhecimento e baixo nível de habitação da população residente<br>▪ Reduzida dinâmica económica<br>▪ Linha de comboio como barreira entre o tecido urbano e a frente ribeirinha<br>▪ Zonas sem acesso à rede de águas pluviais |
| **OPORTUNIDADES** | **AMEAÇAS** |
| ▪ Instrumentos públicos de apoio à reabilitação do tecido urbano e elegibilidade destas intervenções no âmbito dos fundos comunitários. (ex: IFRRU, Estratégicas de Habitação Local, etc.);<br>▪ Apoios a investimentos na eficiência energética como forma de reabilitação urbana do edificado publico privado;<br>▪ Crescente sensibilização para a importância da adotar de padrões de mobilidade mais sustentáveis;<br>▪ Aumento da procura turística associada ao património natural;<br>▪ Qualificação em curso dos espaços para acolhimento de empresas no concelho; | ▪ Dificuldades de articulação entre a iniciativa pública e privada;<br>▪ Excessiva dependência do transporte individual nas deslocações intraurbanas;<br>▪ Dificuldades económicas e escassez de emprego poderão levar a população jovem a sair da vila;<br>▪ Agravamento da tendência de envelhecimento da população e êxodo jovem;<br>▪ Perda de competitividade face a outros núcleos urbanos próximos, com programas estratégicos de reabilitação urbana já em curso. |

# ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

## ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Perante os desafios que se colocam no plano da descaraterização dos centros históricos do concelho, a que se juntou a crise económica, o município tem vindo a estabelecer uma politica de regeneração urbana que conjuga a reabilitação de tecido urbano desqualificado e uma intervenção com incidência nos domínios social, cultural e económico.

Esta aposta adquire uma importância acrescida, sobretudo no atual quadro de desafios territoriais que se colocam ao desenvolvimento de Praia do Ribatejo e do concelho. A estratégia de reabilitação urbana que aqui se desenvolve deve ter deve ter como horizonte a promoção das condições para a inversão das tendências socioeconómicas negativas (fixação de jovens e a criação de emprego no concelho), procurando um equilíbrio virtuoso entre o cultural, o económico e o ambiente, associando às intervenções físicas dos edifícios e dos espaços urbanos, a adoção de novas formas de viver e sentir o espaço urbano.

Os instrumentos de gestão territorial, em vigor no concelho de Vila Nova da Barquinha, traduzem uma forte aposta na promoção da qualidade de vida das populações e no combate às assimetrias, através do desenvolvimento dos núcleos urbanos. O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova da Barquinha tem como objetivos *a) racionalizar e programar a expansão urbana ;b) proporcionar oferta de solo adequada à cobertura das necessidades de habitação e equipamento social indispensáveis à população e á instalação das atividades económicas do concelho; c) proteger e ordenar a estrutura verde territorial e urbana; d) Preservar, recuperar e proteger o património cultural; e) estabelecer as bases para a melhoria das ligações do concelho ao exterior e das ligações internas.*

Este instrumento encontra-se atualmente em revisão, sendo, no entanto, de esperar que o novo modelo territorial para o concelho reitere a aposta na revitalização dos principais núcleos e reflita uma leitura atualizada sistema urbano. Perspetiva-se uma redefinição do zonamento operativo do atual PDM, atualizando-o e adequando-o às novas realidades existentes, quer a nível concelhio, quer no âmbito regional e nacional, colocando um foco estratégico de intervenção na dimensão económica e social, no ordenamento do território, no plano das infraestruturas, na promoção cultural e na preservação ambiental.

A dinâmica verificada nas últimas décadas em Praia do Ribatejo evidencia a importância de conferir um maior protagonismo a este centro histórico. O seu posicionamento geográfico de proximidade com o rio representa uma oportunidade para o reforço e consolidação deste aglomerado no quadro de um concelho polinucleado, aproveitando dinâmicas positivas que têm sido geradas no plano do turismo e do lazer.

É indispensável uma abordagem à reabitação que promova a valorização da imagem da Praia do Ribatejo, da sua identidade urbana e do seu património. A aposta deverá focar-se na qualificação e animação do espaço público, acompanhada da reabilitação do seu edificado público e privado, sem descurar a revitalização do seu comércio tradicional.

Neste contexto, a Estratégia de Reabilitação a adotar para a ARU de Praia do Ribatejo procura um racional de intervenção que, com as devidas adaptações às especificidades locais, se articule com as grandes linhas orientadoras para o desenvolvimento do concelho. Para além disso, importa garantir também o alinhamento com os instrumentos estratégico e programáticos definidos para contextos territoriais mais alargados: (NUTSII, NUTSIII, escala concelhia) e/ou com precedência legal e programática. (ver tabela 3):

Complementarmente, importa sublinhar a importância de associar a esta estratégia um programa de financiamento suficientemente robusto e vocacionado para o aproveitamento das linhas de apoio nível comunitário e nacional criadas para reabilitação urbana. A boa articulação da operação urbana com os diversos mecanismos de financiamento disponíveis constitui um fator critico para o sucesso do modelo de reabilitação que se perspetiva para a Praia do Ribatejo. Estes apoios conferem ao Município recursos adicionais para intervir na reabilitação do espaço e edificado públicos e dos equipamentos sociais, mas também são fundamentais para estimular as intenções de reabilitação urbana de iniciativa privada em edificado.

Tabela 3 | Articulação Estratégica

| INSTRUMENTO | ESTRATÉGIAS |
|---|---|
| Cidades Sustentáveis 2020 | **Eixo Sustentabilidade e Eficiência:** promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado e a qualificação do espaço público; fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental. |
| PROT Centro | **Eixo estratégico**: concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana, expressando um dos seus objetivos estratégicos os objetivos deste PERU– "Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos centros históricos, de modo a melhorar a sua atratividade". |
| EIDT Médio Tejo | **Prioridade Transversal a Sustentabilidade Urbana e Rural, com o Objetivo Estratégico 6**: requalificar e revitalizar o sistema regional garantindo a complementaridade funcional dos diferentes aglomerados urbanos e rurais e a qualidade de vida da população, aborda as questões da valorização da complementaridade urbano-rural e a regeneração destes espaços "com intervenções públicas e privadas complementares", da promoção do comércio e consumo de proximidade e da melhoria da eficiência energética, da educação para a sustentabilidade . |
| PDM Vila Nova da Barquinha (Instrumento em revisão) | **Objetivos:** a) racionalizar e programar a expansão urbana; b) proporcionar oferta de solo adequada à cobertura das necessidades de habitação e equipamento social indispensáveis à população e á instalação das atividades económicas do concelho; c) proteger e ordenar a estrutura verde territorial e urbana; d) Preservar, recuperar e proteger o património cultural; e) estabelecer as bases para a melhoria das ligações do concelho ao exterior e das ligações internas. |
| **PRIORIDADES E OBJETIVOS DA ORU** | |
| **Ações Estruturantes da ORU** | |

## Objetivos Estratégicos da operação

Garantida a coerência e alinhamento da estratégia com as opções municipais e com outros instrumentos, parte-se para a definição dos estratégicos para ORU no sentido de criar um ambiente favorável à superação dos constrangimentos que se colocam à regeneração urbana e que estão identificados no RJRU, a saber:

**Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar.**

**Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas "áreas de reabilitação urbana", cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros.**

**Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados.**

**Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**

**Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.**

Nesta fase, dá-se sequencia à reflexão estratégica iniciada com o processo de delimitação da ARU de Praia do Ribatejo, cuja última versão foi aprovada a 20 de dezembro 2018. Ao longo destes trabalhos foi possível consolidar uma leitura partilhada dos desafios e oportunidades que se colocam ao desenvolvimento deste território específico, bem como do papel que lhe cabe no quadro de uma estratégia de afirmação do concelho no contexto regional.

Deste modo, podemos afirmar que a estratégia de reabilitação urbana está subordinada a uma abordagem que procura incidir em duas dimensões fundamentais:

- **uma dimensão interna**, privilegiando uma atuação de proximidade, empenhada em mobilizar proprietários de edifícios, de comerciantes, etc., que atuam no espaço físico delimitado pela ARU, no sentido de melhorar a qualidade de vida de quem ali reside e trabalha.
- **uma dimensão externa**, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os

efeitos alargados que o reforço das suas funções urbanas e económicas tem na consolidação território coeso e equilibrado, capaz de gerar benefícios mútuos e tornar o ambiente urbano mais atrativo e equilibrado a nível social, económico e ambiental.

O sucesso desta operação pressupõe um racional de complementaridade entre as iniciativas privadas e públicas, tirando partido do quadro de incentivos favoráveis investimento privado a ser criado. Deste modo, entende-se que o foco estratégico da abordagem pública deverá centrar-se ações de caráter estruturante com capacidade de alavancar o investimento privado.

Desde logo, a estratégia de intervenção parte do reconhecimento de que muitas das potencialidades territoriais associadas à dimensão ribeirinha estão atualmente subaproveitadas. O contributo público passa pela qualificação destes espaços, preparando-os para novos usos e a novas funções produtivas, numa lógica de respeito pelos valores naturais e ecológicos em presença.

Importa igualmente promover ações regeneradoras tecido urbano dirigidas a edificado e a equipamentos públicos, adaptando-os a novas funções. Esta valorização física e funcional deve adotar sempre critérios de eficiência energética e sustentabilidade no uso dos recursos, criando espaços urbanos mais bem apetrechados para responder aos requisitos ambientais e energéticos da atualidade. O objetivo é garantir limiares de qualidade de serviço às populações e empresas, melhorando a competitividade da oferta residencial e fomentando o crescimento de um tecido económico, tendencialmente mais especializado e adaptado às potencialidades locais.

A estratégia traduz também a preocupação com a problemática relativa ao espaço público e que decorre, em grande medida, do crescente protagonismo do automóvel na vida quotidiana. Este fator tem impedido a uma fruição mais saudável do ambiente urbano, pelo que a modernização do espaço público, com melhoria de infraestruturas urbanas, dos espaços verdes e de convívio, conjugada com introdução de mobiliário urbano funcional e atrativo, afigura-se fundamental fomentar padrões de mobilidade mais racionais e para a um metabolismo urbano mais sustentável.

Assim, reconhecendo os principais constrangimentos foram definidos 4 Prioridades Estratégicas que vão orientar as apostas públicas e privadas de reabilitação e conferir à ORU uma abordagem multifacetada que permite uma resposta mais efetiva nos domínios social, ambiental económico e cultural.

## PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DA ORU

| | |
|---|---|
| PE 1 | PROMOVER A REABILITAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL DO TECIDO URBANO |
| PE 2 | ALAVANCAR AS ATIVIDADES ECONÓMICAS E OS SERVIÇOS À POPULAÇÃO |
| PE 3 | PROMOVER UM DESENVOLVIMENTO INCLUSIVO E SUSTENTÁVEL |
| PE 4 | ESTABELECER PADRÕES DE VIDA URBANA MAIS RACIONAIS |

Às Prioridades estratégicas, associam-se um conjunto de objetivos específicos, que derivam dos objetivos de reabilitação do artigo 3º do RJRU. De referir ainda que a definição dos objetivos específicos para a presente ORU, constituiu-se como um processo condicionado, por um lado, pela necessidade de responder aos desafios e oportunidades centro urbano de Praia do Ribatejo enfrenta e, por outro lado, manter uma coerência com princípios gerais da política de reabitação urbana definidos no art.º 4 do RJRU: o "princípio da sustentabilidade", o "princípio da solidariedade intergeracional", o "princípio da integração", o "princípio da proteção do existente" e o "princípio da equidade".

Foram definidos os seguintes objetivos específicos (OEsp.)

- Oesp.1 | Reabilitar o edificado degradado e com necessidades de intervenção;
- Oesp.2 | Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Oesp.3 | Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional e dos espaços não edificados;
- Oesp.4 | Requalificar os espaços públicos, verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- Oesp.5 | Modernizar e tornar mais eficientes os sistemas de redes e de infraestruturas urbanas;
- Oesp.6 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos
- Oesp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação
- Oesp.8 | Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

# PRAZO DE EXECUÇÃO

Do ponto de vista temporal **a ORU em questão será operacionalizada num período total de 15 anos**, a contar da data da referida aprovação.

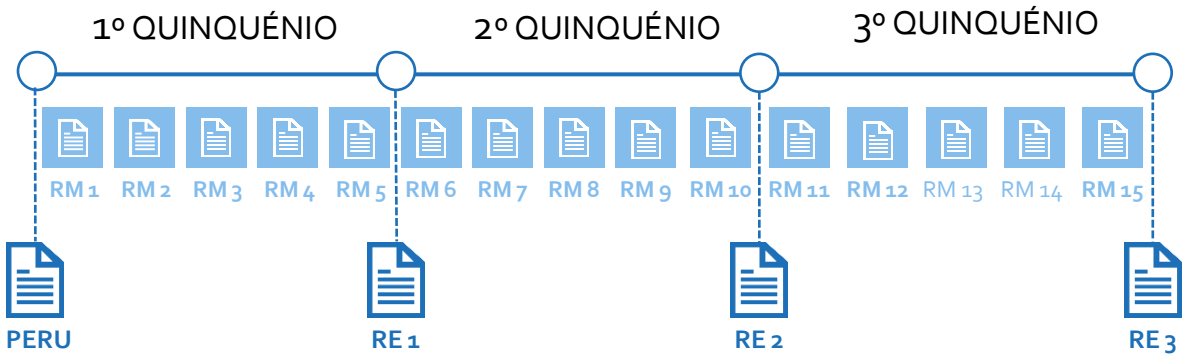
Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que após a aprovação da ORU a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- **Elabora anualmente** um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- **A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana**, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução (RE) dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, bem como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Figura 15 | Relatórios de Monitorização



# MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora, assumindo a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha esta função, nos termos do n.º 1 do Artigo 10.º (Tipos de entidade gestora).

Neste contexto, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, enquanto entidade gestora, irá possuir um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, previstos no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, a saber:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

# QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

Tabela 4 | Incentivos fiscais

| Medida | Descrição |
|---|---|
| Taxas Municipais | Redução ou isenção do pagamento das taxas previstas relativas a operações urbanísticas. (art.º 67º RMUE - CMVNB)<br>Redução de taxas em 20% - obras de reabilitação de grau 1<br>Redução de taxas em 50% -obras de reabilitação de grau 2<br>Isenção de taxas - obras de reabilitação de grau 3 e 4 (proposta aprovada pela CM em 27/03/013 e em 24/04/013) |
| IRS/IRC | Taxa de retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 % em unidades de participação de fundos de investimento imobiliário (n.º 2, art.º 71º EBF)<br>Dedução de 30% dos encargos com reabilitação de imóveis até 500€ no IRS (n. 4, art.º 71º EBF)<br>Taxa de 5% nas mais-valias decorrentes da alienação ou arrendamento de imóveis recuperados. (n.5, art.º 71º EBF)<br>Taxa de 5 % nos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS (n.6 art.º 71º EBF) |
| IMI | Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (al. a), n.º 2, art.º 45.º) |
| IMT | Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;" (al. b), n.º 2, art.º 45.º)<br>Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;" al. c), n.º 2, art.º 45. |
| IVA | Taxa de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços (código do IVA n.º 2.23 da Lista I) |

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71.º, número 23 do EBF, as Ações de Reabilitação são "as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i)Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii)Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente".

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Tabela 5 | Estado de conservação dos edifícios

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

De modo a percecionar o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

## APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de 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 EBF.

Para esta análise será utilizada a "Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios" do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 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).

## APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de avaliação funcional e de desempenho)

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física

e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível "médio" como limite mínimo de isenção;
- Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

**CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios dos seguintes:

Tema I – Valorização Territorial

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração 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 1 $m^3$);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública

# PROGRAMA DE INVESTIMENTO

No contexto da abordagem estratégica desenvolvida foram definidos um conjunto de ações/ projetos prioritários que procuram afirmar a visão e a ambição estratégica definida para o território de intervenção do PERU de Praia do Ribatejo.

Foram definidas 14 ações estruturantes especificamente ligadas à reabilitação do edificado e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de cerca de 5,3 milhões de euros.

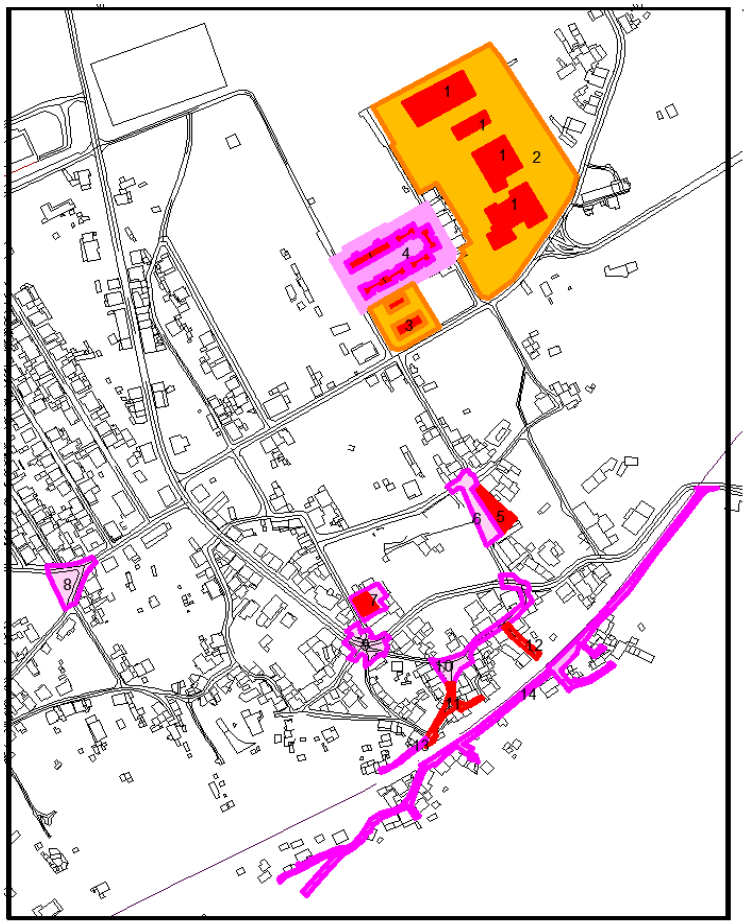
De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das ações estruturantes públicos e o valor de investimento total (valor previsional).

No ponto seguinte é apresentada uma descrição pormenorizada das ações/ projetos públicos.

Tabela 6 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver no contexto do PERU de Praia do Ribatejo

| Ações Estruturantes | Promotor | Investimento total |
|---|---|---|
| AE.1_Edifícios Escola | CMVNB | 1.936.000,0 € |
| AE.2_Recinto Escolar | CMVNB | 649.550,0 €) |
| AE.3_Edifício Jardim de Infância + Espaços exteriores | CMVNB | 462.000,0 €+ 82.500,0 € |
| AE.4_Rua do Boucinho | CMVNB | 398.500,0 € |
| AE.5_Edifício Mercado | JF | 631.000,0 € |
| AE.6_Envolvente do Mercado | CMVNB | 90.950,0 € |
| AE.7_Edifício. Equipamento +Espaço exterior | CMVNB | 330.000,0 €+19.500,0 € |
| AE.8_Rua João Paulo II | CMVNB | 149.000,0 € |
| AE.9_Rua Chafariz/R. República | CMVNB | 110.800,0 € |
| AE.10_Rua 1º Dezembro | CMVNB | 226.300,0 € |
| AE.11_Rua Castelo de Almourol Norte | CMVNB | 51.800,0 € |
| AE.12_ Rua do Tejo | CMVNB | 30.900,0 € |
| AE.13_Travessa do Sol | CMVNB | 18.500,0 € |
| AE.14_R. Castelo de Almourol Sul/Travessa. Miratejo | CMVNB | 467.000,0 € |

Figura 16 | Localização das ações estruturantes




## Legenda

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Pavilhões Escolares | 3520 m² |
| 2 | Recinto Escolar | 11804 m² |
| 3 | Edifício. Jardim de Infância + Espaços exteriores | 560 m² + 1500 m² |
| 4 | Rua do Boucinho | 2415 m² |
| 5 | Edifício Mercado | 1148 m² |
| 6 | Envolvente do Mercado | 827 m² |
| 7 | Edifício. Equipamento +Espaço exterior | 600 m² |
| 8 | R. João Paulo II | 1355 m² |
| 9 | Rua Chafariz/Rua República | 1008 m² |
| 10 | Rua 1º Dezembro | 1372 m² |
| 11 | Rua Castelo de Almourol Norte | 314 m² |
| 12 | Rua do Tejo | 187 m² |
| 13 | Travessa do Sol | 110 m² |
| 14 | Rua do Castelo de Almourol Sul/Travessa. Miratejo | 2830 m² |

## DESCRIÇÃO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS

De seguida passamos a apresentar, de forma pormenorizada, as ações estruturantes que compõem o PERU de Praia da Ribatejo.

As fichas em questão para além de apresentarem a designação do projeto e uma breve descrição do mesmo, fornecem ainda informação quanto à sua prioridade, custo estimado, área e tipo de intervenção bem como o seu contributo para a estratégia.

No tocante à prioridade da ação estruturante é definida uma escala que se deve considerar como:

⦿⦿⦿ – de curto prazo (1º quinquénio da ORU)

⦿⦿ – de médio prazo (2º quinquénio da ORU);

⦿ – de longo prazo (3º quinquénio da ORU).

Já no que respeita ao contributo para cada uma das Prioridades Estratégicas do PERU é igualmente definida uma escala que deve ser considerada como:

⦿ – contributo reduzido;

⦿⦿– contributo médio;

⦿⦿⦿ – contributo forte

## AE.1_EDIFÍCIOS ESCOLA

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙⊙ | 1.936.000,0 € | CMVNB | Edificado |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Reabilitação dos edifícios, nomeadamente, na remoção da cobertura em amianto e na melhoria das suas condições de comportamento térmico e acústico. Adaptação dos edifícios para utilização polivalente.

**Área aproximada** | 3.520,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙ |

## AE.2_RECINTO ESCOLAR

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙⊙ | 649.550,0 € | CMVB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço, criando zonas verdes, e reformulando as zonas de estadia.

**Área aproximada |** 1.1804,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙ |

## AE.3_JARDIM DE INFÂNCIA

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙ | 462.000,0€ + 82.500,0€ | CMVB | Edificado + Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Reabilitação do edifício com melhoramento da eficiência energética.

Adaptação a uso polivalente.

**Área aproximada |** 560,0 m² +1500,0m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙ |

## AE.4_RUA DO BOUCINHO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 398.500,0 € | CMVB | Espaço público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço, criação de zonas verdes e de estadia e ordenamento do acesso e estacionamento automóvel.

**Área aproximada |** 2415,0m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.5_EDIFÍCIO DO MERCADO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙ | 631.000,0€ | JF de Praia do Ribatejo | Edificado |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Reabilitação do edifício e adaptação a utilização polivalente.

**Área aproximada |** 1148,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙ |

## AE.6_ENVOLVENTE DO MERCADO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⦿ | 90.950,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço para melhorar o estacionamento e acessibilidades.

**Área aproximada |** 827,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⦿⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⦿⦿⦿ |

## AE.7_EDIFÍCIO DE EQUIPAMENTO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⦿ | 330.000,0€ +19.500,0 € | CMVNB | Edificado + Espaço público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Reabilitação do edifício para melhoria de comportamento térmico e adaptação a outra utilização, eventualmente, hotel sénior.

**Área aproximada |** 600,0m² + 355m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⦿⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⦿⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⦿ |

## AE. 8_RUA JOÃO PAULO II

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 149.000,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço, das zonas verdes, e reformulando as zonas de estadia, com melhoria de acessibilidades.

**Área aproximada |** 1.355,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.9_RUA CHAFARIZ/RUA DA REPÚBLICA

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTEREVNÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 110.800,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço com reformulação do cruzamento, requalificação do chafariz e melhoria das zonas de estadia.

**Área aproximada |** 1.008,0 m².

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.10_RUA 1º DEZEMBRO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 226.300,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço, nomeadamente os cruzamentos, e criando zonas verdes.

**Área aproximada |** 1.372,0 m².

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.11_RUA CASTELO DE ALMOUROL NORTE

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 51.800,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do arruamento e infraestruturas e ordenamento das zonas pedonais e de automóveis.

**Área aproximada |** 314,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.12_ RUA DO TEJO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⊙⊙ | 30.900,0 € | CMVNB | Espaço Público + Infraestruturas |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do arruamento e Infraestruturas

**Área aproximada |** 187,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⊙⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⊙⊙ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⊙⊙⊙ |

## AE.13_TRAVESSA DO SOL

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INVESTIMENTO |
|---|---|---|---|
| ⦿⦿⦿ | 18.500,0 € | CMVNB | Espaço Público + Infraestruturas |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do arruamento e infraestruturas

**Área aproximada |** 110,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⦿⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⦿⦿⦿ |

## AE.14_RUA CASTELO DE ALMOUROL SUL/TV. MIRATEJO

| PRIORIDADE | CUSTO ESTIMADO | PROMOTOR | TIPO DE INTERVENÇÃO |
|---|---|---|---|
| ⦿⦿⦿ | 467.000,0 € | CMVNB | Espaço Público |

### DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do arruamento e infraestruturas e ordenamento das zonas pedonais e de circulação automóvel.

**Área aproximada |** 2.510,0 m²

### CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

| | |
|---|---|
| Prioridade Estratégica (PE) 1 | ⦿⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 2 | ⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 3 | ⦿⦿ |
| Prioridade Estratégica (PE) 4 | ⦿⦿⦿ |

# PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

Considerando que o horizonte de implementação das ações estruturantes é de 10 anos, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

## A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020

O acordo de parceria (AP) 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal. A temática do desenvolvimento urbano e da regeneração/ reabilitação urbana é encarada como um vetor estratégico para o desenvolvimento territorial, tendo particularmente presente o vetor iii) "A proteção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano".

No âmbito destes fundos comunitários salienta-se o Eixo Temático 4, referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, o qual tem como principais prioridades de investimento, por um lado, a concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, e, por outro, a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todo o território, nomeadamente, as zonas urbanas. Também relevante para a estratégia de reabilitação urbana é o Eixo Temático 6 relativo à preservação do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos.

Importa ainda referir o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** que é um instrumento "destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial".

Podem candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Regeneração Urbana. Se o

edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município.

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

**Instrumento Financeiro para a Energia** (IFE 2020), também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas.

## OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Existem outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

**Programa Valorizar** é um programa do Turismo de Portugal de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística. Este programa contempla 5 linhas financiamento especificas (Linha de apoio à valorização turística do interior; Linha de apoio à sustentabilidade; Programa de apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos; Linha de apoio ao turismo acessível; Linha de apoio à disponibilização de redes *wi-fi*) e prevê concessão de apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

**Reabilitar para Arrendar** - Habitação Acessível[1]: tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

[1]www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

**Reabilitar para Arrendar** – Programa de Reabilitação Urbana[2]: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

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

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Habitações a Custos Controlados (HCC): são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de julho.

Podem promover habitações de custos controlados: Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; e Empresas Privadas.

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

[2] www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html

**Programa Casa Eficiente 2020**: resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do setor da reabilitação.

Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

Vai estar disponível um montante global de 200 milhões de euros, dos quais 100 milhões são assegurados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo os restantes 50% assegurados por bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao Programa.

De acordo com o site do BEI, a aprovação da comparticipação do BEI ocorreu em outubro de 2017, tendo sido contratualizada, em dezembro, a primeira operação de financiamento com a Caixa Geral de Depósitos (CGD), enquanto primeiro intermediário financeiro aderente ao Programa. Encontram-se, assim, já disponíveis 60M€ dos 200M€ previstos para o Programa. A contratualização com os restantes parceiros ocorrerá nas próximas semanas.

Toda a informação de suporte ao Programa, incluindo um simulador e um módulo de suporte aos pedidos de financiamento que os beneficiários finais terão de formalizar junto da banca comercial aderente ao Programa, está disponível no Portal Casa Eficiente, disponibilizado pelo Governo, em parceria com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a partir do final do 1º trimestre deste ano de 2018.

O Portal Casa Eficiente funcionará como um balcão virtual em www.casaeficiente.com, no qual serão disponibilizadas informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos.

**Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)** A reabilitação urbana constitui importante domínio de atuação no quadro da Nova Geração de Políticas para a Habitação, aprovada em Resolução de Concelho de Ministros nº 50-A/2018. Este novo enquadramento tem como finalidade:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de

intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Com efeito a regeneram urbana adquire aqui um novo impulso, aparecendo integrada uma estratégia nacional para a habitação. A reabilitação física e funcional das habitações degradadas constitui uma despesa elegível ao abrigo do 1º Direito, que é um programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Por forma a efetivar estes apoios, o município de Vila Nova da Barquinha terá de desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH), na qual identifica agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no território. A ELH deve enquadrar os pedidos a candidatar a financiamento ao abrigo do programa 1.º Direito, independentemente de quem partir a iniciativa da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, proprietários ou entidades do 3º setor.

A apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se uma componente não reembolsável e numa e parte não comparticipada que é garantida por um empréstimo bonificado. A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário[3]:

Tabela 7 Reabilitação de edificado no âmbito do Programa 1º Direito

| | Entidades beneficiárias | Beneficiário Diretos |
|---|---|---|
| **Montante de financiamento** | Até 90% do Valor de Referência[4] | Até 100% do Valor de Referência |
| **Comparticipação não reembolsável** | 40%[5] | Valor total das despesas elegíveis deduzido de 180 x 25% RMM do agregado |
| **Empréstimo Bonificado** | Valor não comparticipado | Valor não comparticipado |

**Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE):** fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares. O FNRE permite aos participantes promoverem a

[3] Beneficiários Diretos - Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada; Entidades Beneficiárias - Apoio a entidades para a promoção de soluções habitacionais, onde se incluem os municípios
[4] Valor base por m² dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
[5] Caso seja em Núcleos precários e Núcleos degradados

reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expetativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação

# GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

1. Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
2. Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição de Estado de Conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
3. Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
4. Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do Estado de Conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/ IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados