

NOVA DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA Área de Reabilitação Urbana de Benavente

DOCUMENTO FINAL - Fevereiro 2016



NA CAPA: Edifício da Câmara Municipal de Benavente

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana de Benavente

Câmara Municipal de Benavente

Praça do Município 2130-037 Benavente

www.cm-benavente.pt

Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo

Quinta das Cegonhas, Apartado 577, 2001-907 Santarém

www.cimlt.eu

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
ANTECEDENTES	4
1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	7
1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE BENAVENTE	7
1.1.1 Localização	7
1.1.2 Enquadramento Histórico	9
1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia	11
1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município	14
1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	17
1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO	19
1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de Proprietários.....	22
1.3.2 Tipo de proprietário	24
2 LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL	26
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA.....	26
2.1.1 Datas aproximadas de construção.....	27
2.1.2 Número de pisos.....	29
2.1.3 Sistema construtivo	30
2.1.4 Classificação Patrimonial	31
2.1.5 Estado de conservação	34
2.1.6 Intervenções Urgentes.....	39
2.1.7 Vazios urbanos.....	41
2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO	43
2.2.1 Uso dos edifícios e unidades.....	43
2.2.2 Ocupação	45
2.2.3 Situação contratual dos ocupantes.....	46
2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias	47
2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO	48
2.3.1 Mobiliário Urbano.....	49
2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento	49
2.3.3 Tipo de Pavimento	52
2.3.4 Estado de Conservação.....	53
2.5 CONCLUSÕES	61
2.5.1 Cruzamento de Dados	61

2.5.2 Conclusões	66
2.5.3 Análise SWOT	69
3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	70
3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS	70
3.2 DEFINIR PRIORIDADES	73
3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU).....	75
3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão	75
3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado.....	77
3.3.3 Ações estruturantes de Reabilitação Urbana	78
3.3.4 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática	93
3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU	93
3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS	94
3.5.1 Incentivos Fiscais	94
3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais	97
3.5.3 Outros Incentivos.....	101
3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PUBLICO	102
3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	103
3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU.....	103
3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro	104
3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO	107
3.9 ENTIDADE GESTORA	108
4 NOTA FINAL	111
5 CONCEITOS	112
6 INDICES	114
6.1 INDICE DE FIGURAS.....	114
6.2 INDICE DE PLANTAS	115
6.3 INDICE DE TABELAS.....	115
6.4 INDICE DE GRÁFICOS.....	116
7 ANEXOS.....	117

INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

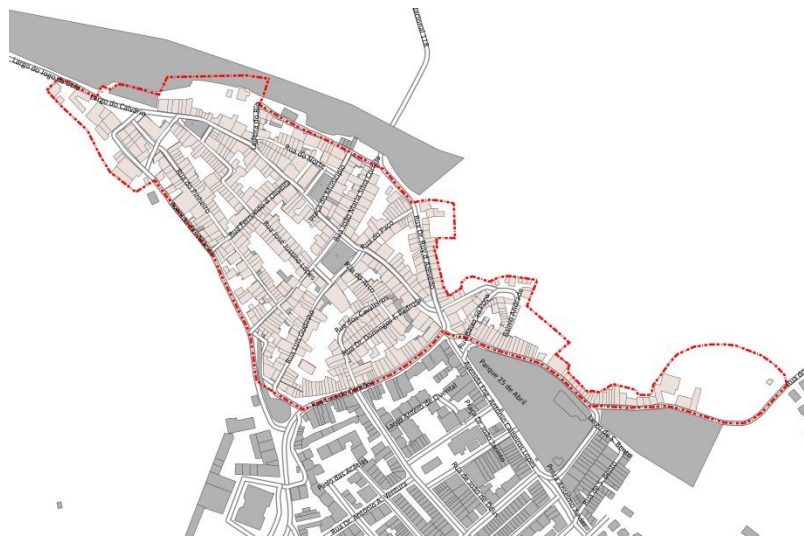
Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar um departamento específico para tratar especificamente a questão.

O objetivo da Reabilitação Urbana na CIMLT é o de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que a integram.

O Município de Benavente tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público, no entanto, percebe a importância de incentivar a reabilitação no setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar.

ANTECEDENTES

Com o apoio da CIMLT, o Município de Benavente aprovou a Delimitação da Área de Reabilitação de Benavente através de Diário da República, 2.ª série n.º43 de 1 de março de 2013 sob o Aviso nº3059/2013, permitindo a disponibilização aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.



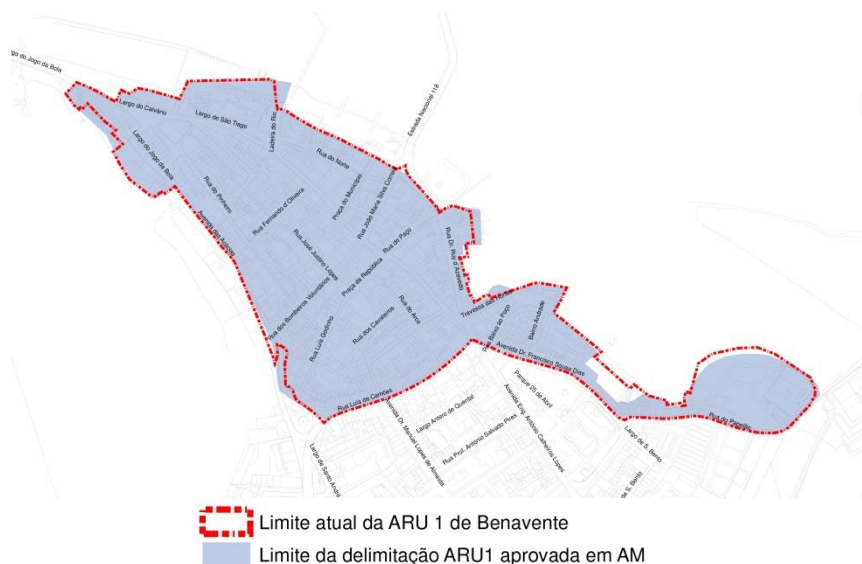
Planta 1 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º43 de 1 de março de 2013 sob o Aviso nº3059/2013

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

O levantamento do edificado e do espaço público decorreu entre março e dezembro de 2013. Durante o ano de 2014, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em campo, bem como a caracterização da situação atual da ARU, por forma a desenvolver um diagnóstico atualizado.

Com o decorrer do trabalho constatou-se que os limites atuais da ARU tiveram de sofrer alguns ajustes devido aos limites de propriedades e contorno da sua periferia, uma das razões pela qual estamos a proceder a nova delimitação da ARU e respetiva operação de reabilitação urbana.

O presente Programa estratégico tem implícita uma delimitação diferente da aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º 43 de 1 de março de 2013 sob o Aviso nº 3059/2013, conforme se pode verificar através da sobreposição das plantas de delimitação.



Planta 1.2 – Planta de sobreposição da delimitação da ARU aprovada e nova delimitação.

A compatibilização e integração do atual Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Benavente com Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) inserido no PEDU (Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano) de Benavente, desenvolvido no âmbito das estratégias integradas de desenvolvimento territorial do Portugal 2020 foi determinante para finalizar o presente documento.

O presente Documento diz respeito à nova delimitação ARU de Benavente e respetiva operação de reabilitação urbana que terão lugar em simultâneo de acordo com o n.º 2, do artigo 7º do RJRU.

1 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

1.1 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE BENAVENTE

1.1.1 Localização

A Área de Reabilitação Urbana de Benavente, com 16,56 hectares, integra a Vila de Benavente, sede de concelho e distrito de Santarém.

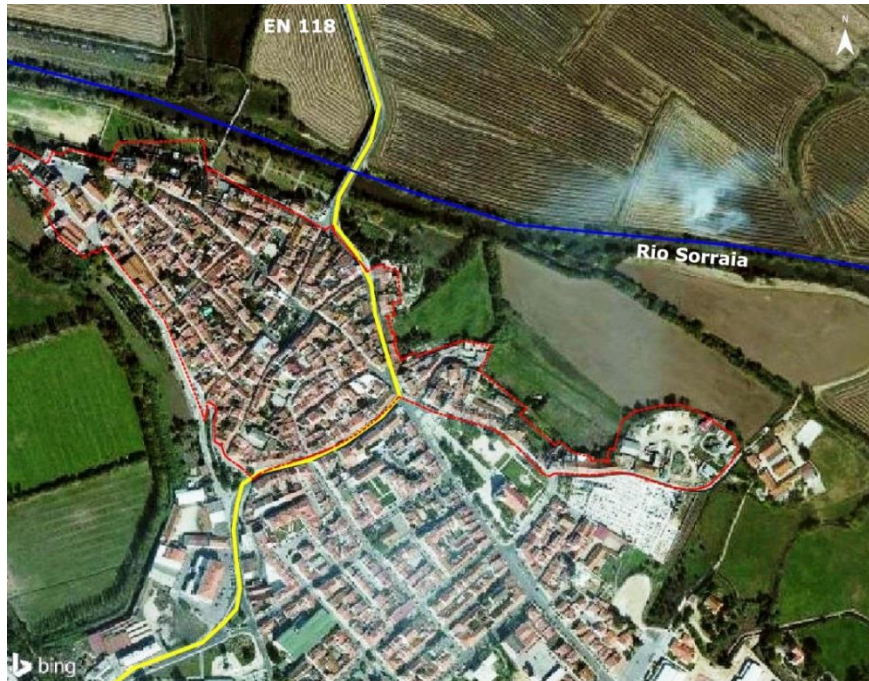
O município é limitado a nordeste pelo município de Salvaterra de Magos, a leste por Coruche, a sueste pela área secundária do Montijo, a sul por Palmela e Alcochete e a noroeste por Vila Franca de Xira e Azambuja. A sudoeste possui um pequeno troço ribeirinho do Estuário do Tejo, através do qual limita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

Benavente permite definir um centro histórico consolidado, uma vez que toda a área se encontra bem delimitada pelo rio Sorraia e pela designada Lezíria, na face poente. O centro antigo da vila assume uma forma triangular, localizando-se no vértice o Cruzeiro do Largo do Calvário e no centro, o local onde se erguia a antiga Igreja Matriz, destruída pelo sismo de Benavente de 1909. A Vila de Benavente é sede da freguesia e do Município do mesmo nome.

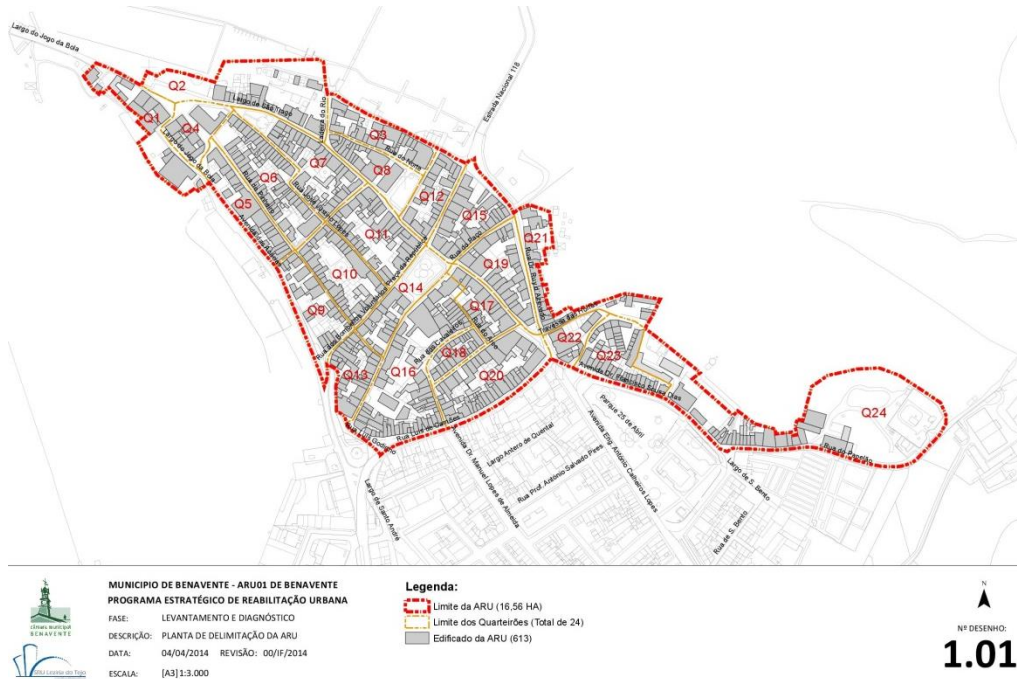
A ARU de Benavente possui:

Área:	16,56 Hectares
Nº. Propriedades:	579
Nº. Edifícios:	613
Nº. Unidades:	833

A área de reabilitação é delimitada a Sul pela Rua Luís de Camões (EN 118) e Av. Dr. Francisco Sousa Dias, a este pelos limites das propriedades das ruas Dr. Ruy Azevedo (EN 118) e do Papelão, a oeste pela Av. das Acácias e a Norte pelos limites das propriedades do Largo do Calvário, pela Rua Dr. Manuel Velho Cabral Calheiros e pela Rua Dr. Ruy Azevedo. Conforme se pode verificar na Planta 3.



Planta 2 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Benavente [A vermelho o limite da ARU]¹



Planta 3 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente ARU

¹ - Ortofotomapa retirado o sitio online www.bing.com/maps

1.1.2 Enquadramento Histórico ²

A origem da povoação de Benavente remonta ao século XII, e da necessidade de povoar a faixa sul do rio Tejo, com colonos estrangeiros, para defender o território nacional dos mouros. Situada nos limites do Castelo de Coruche, subordinado à Ordem de Calatrava, foi constituída sob a alçada desta Ordem Militar.

O aglomerado de Benavente teve na sua origem uma localização estratégica, pois no século XII, era uma alternativa de comunicação segura entre Évora e as cidades de Santarém e Lisboa, permitindo o desvio da “*rota dos castelos*” (castelos de Coruche, Almada e Palmela).

Benavente está localizada numa área com forte apetência sísmica, o que levou que ao longo dos séculos tenha sido obrigada a reconstruir-se, facto que não a impediu de se desenvolver e consolidar, no entanto, o terramoto de 23 de Abril de 1909, marcou o desenvolvimento desta povoação.

A morfologia do aglomerado está relacionada com a implantação de edifícios religiosos, que contribuíram para a definição de dois eixos estruturais, nomeadamente a atual Rua Luís Godinho e a Rua João Sabino de Almeida Fernandes. Os edifícios tratavam-se da Albergaria do Espírito Santo, implantada na Rua Luís Godinho, e sobretudo da Igreja de Santa Maria de Benavente, implantada na atual Praça da Republica. A atual Rua Luís Godinho, com origem na Igreja, permitia a comunicação com o possível primeiro porto do aglomerado, situado a sudoeste do planalto (ligação fluvial a Lisboa), e a Rua João Sabino de Almeida Fernandes, partindo igualmente da Igreja, orientava-se para sudeste, determinando a saída da povoação em direção a Évora.

A implantação de mais dois edifícios veio a contribuir para a consolidar a malha urbana, nomeadamente, o Paço Mestral da Ordem de Avis, implantado no prolongamento da Rua Luís

² - Enquadramento Histórico baseado:

Vieira, Rui (2009). *Do Terramoto de 23 de Abril de 1909 à Reconstrução da Vila de Benavente - Um Processo da Reformulação e Expansão Urbana*. Benavente. Câmara Municipal de Benavente.

Godinho, originando a Rua do Paço, e o primeiro edifício dos Paços do Concelho, implantado a Norte da atual Praça da Republica.

No século XV, a vila desenvolveu-se para sul, surgindo a Rua do Arco e a Rua dos Cavaleiros. Neste período da história a expansão para sul estava condicionada pelo acentuado declive a sul do aglomerado, demonstrado, pelos vestígios de existência de muros, que poderiam ser de contenção de terras ou até mesmo de uma frente fortificada para defesa da vila.

Com o assoreamento do estuário do Tejo, os terrenos transformaram-se em pantanais e definiram os limites do rio Sorraia, o que retirou progressivamente importância ao primeiro porto do aglomerado, dando inclusive origem a um novo porto, a norte da vila. Este novo porto contribuiu para o desenvolvimento da vila para norte, com a implantação de armazéns e estalagens, mas também de habitações, ocupadas por pessoas que viviam da agricultura produzida nos terrenos da várzea.

Entre os séculos XVI e XVIII, novos edifícios foram construídos, nomeadamente um novo edifício dos Paços do Concelho e uma nova Igreja Matriz, a malha urbana consolidou-se para norte e desenvolveu-se para sul com a ocupação das periferias da Rua do Arrabalde (Rua Luís de Camões), que no século XIX, se transformaria no novo atravessamento da vila, potenciando ao aparecimento de um novo foco de desenvolvimento. A expansão para Sul também foi potenciada pela ocupação dos terrenos em torno do terreiro, que viria a ser o Largo do Chaveiro e um espaço público central em Benavente (atual Praça Anselmo Xavier).

Nos princípios do século XX, assistia-se à expansão da vila para Sul e à consolidação da malha urbana a norte, marcada pela centralidade da Igreja Matriz. A expansão para Sul seria inevitável, devido às condicionantes naturais existentes noutras direções. A antiga barreira existente na zona da Rua Luís de Camões foi ultrapassada, contribuindo para a ocupação de novos terrenos.

Enquanto a vila se expandia para Sul, no dia 23 de Abril de 1909, o terramoto destruiu grande parte do seu núcleo antigo. Muitos testemunhos se perderam, no entanto, a vila foi reconstruída e sua expansão retomada para Sul.

1.1.3 Enquadramento Demográfico da Freguesia ³

De acordo com os Censos de 2011, a freguesia de Benavente possui cerca de 9174 residentes, tendo ganho em 10 anos (Censos de 2001), cerca de 863 habitantes. Como se pode verificar na tabela abaixo (Tabela 1), num período de 10 anos a população jovem e a população com mais de 65 anos aumentou. Verifica-se, no entanto, uma quebra no número de residentes com idades compreendidas entre os 15 e 24 anos. Verifica-se que Benavente possui mais população residente, atingindo uma taxa de variação entre 2001 e 2011, de 10.38%.

População Residente 2001		População Residente 2011	
Grupos Etários		Grupos Etários	
0-14	1363	0-14	1528
15-24	1134	15-24	980
25-64	4486	25-64	4953
65 ou mais	1328	65 ou mais	1713
Total	8311	Total	9174

População residente -Variação entre 2001 e 2011 = 10,38%

Tabela 1- População residente – variação entre 2001 e 2011

Cerca de 18.67% da população residente na freguesia de Benavente possui 65 anos ou mais anos. Verifica-se que cerca de 22.28% dos alojamentos disponíveis são ocupados por pessoas idosas, que em muitos casos vivem sós ou com pessoas da mesma faixa etária. (Tabela 2) Constata-se o envelhecimento da população, sobretudo devido à quebra da taxa de natalidade e ao aumento da proporção de idosos, reflexo do aumento da esperança média de vida.

³ - Fonte: Instituto Nacional de Estatística – Censos 2011

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

Freguesia	População residente	População residente total com 65 ou mais anos	Total de indivíduos com 65 ou mais anos vivendo sós ou com outros do mesmo grupo etário	Total de alojamentos familiares	Total de alojamentos familiares só com pessoas com 65 ou mais anos	Alojamentos com 1 pessoa com 65 ou mais anos
Benavente	9174	1713	1118	4814	728	345

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

Verifica-se que cerca de 49.47% da população residente se encontra economicamente ativa. Através da tabela 3, constata-se que da população ativa, cerca de 85.96% (3901 pessoas) encontra-se empregada, sobretudo no sector terciário. O sector primário, nomeadamente o sector agrícola, possui alguma expressão no Município, no entanto, é o que possui menor empregabilidade.

De acordo com os Censos de 2011, foi possível apurar a existência de 637 desempregados na freguesia. A taxa de desemprego ronda assim os 14.04%, atingido sobretudo os homens. Verifica-se que dos 637, cerca de 548 estão à procura de um novo emprego, o que pode indiciar situações de despedimentos ou encerramento de empresas na região.

População economicamente ativa		População Residente e Desempregada	
População ativa	4538	População desempregada	637
População ativa empregada	3901	Procura do 1º emprego	89
Sector primário	252	Procura de um novo emprego	548
Sector secundário	998	Taxa de desemprego	14,04%
Sector terciário	2651	Mulheres	13,51%
Taxa de atividade	49,47%	Homens	14,60%

Tabela 3 - População economicamente ativa e População Residente e Desempregada

De acordo com a Tabela 4, verifica-se que o nível de escolaridade da população residente não é muito elevado. A maior parte da população fica pelo ensino básico, observando-se inclusive uma taxa de analfabetismo de 5.49%.

**População Residente segundo o nível
de escolaridade**

Nenhum nível de escolaridade	880
Ensino pré-escolar	253
Ensino básico	5229
Ensino secundário	1653
Ensino superior	1080
Analfabetos com 10 ou mais anos	450
Taxa de analfabetismo	5,49%

Tabela 4 - População Residente segundo o nível de escolaridade

1.1.4 Enquadramento da ARU na Estratégia de Reabilitação do Município

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação do Município de Benavente, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila de Benavente, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores.

O Município com o apoio da CIMLT uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, se posicionou a fim aprovar as **DELIMITAÇÕES** das seguintes Áreas de Reabilitação Urbana:

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



Planta 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente aprovada em AM de 20 de Dezembro de 2012.

A aprovação das delimitações das ARU vem permitir:

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

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

1. No próximo QREN 2014-2020 a “Reabilitação Urbana” é uma política estratégica fundamental a seguir no futuro, sendo um dos eixos para apoio com fundos comunitários;
2. Que está em discussão pela primeira vez que os fundos do QREN poderão apoiar e financiar privados em operações de reabilitação urbana;
3. Para o próximo Quadro Estratégico Comum (QEC) a reabilitação urbana é definida como fundamental para o desenvolvimento das cidades e regiões.

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

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

Neste contexto, e conforme descrito no capítulo dos antecedentes (pág.6), propõe-se nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente. A delimitação da ARU e a aprovação da operação de reabilitação urbana, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, permitirá ao Município de Benavente conferir aos proprietários de edifícios ou frações localizados na ARU, o direito de acesso a apoios e incentivos fiscais e

financeiros à reabilitação urbana. Também, oferece ao município e aos proprietários de imóveis localizados na ARU e possíveis investidores, uma ferramenta estratégica de extrema importância para o seu desenvolvimento, projeção e competitividade no futuro.

ESTUDO DE MOBILIDADE E TRANSPORTES PARA BENAVENTE

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

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

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

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

A área histórica da vila Benavente trata-se da área da intervenção deste estudo prevendo-se alcançar os seguintes objetivos:

- **Aumentar o espaço no centro da vila para fruição dos cidadãos;**
- **Reduzir o espaço para a circulação de automóveis;**
- **Reduzir o espaço nos centros urbanos destinado ao estacionamento à superfície, em particular, associado a movimentos pendulares;**

- **Criar zonas com baixos níveis de circulação automóvel e com velocidade reduzida;**
- **Aumentar a segurança rodoviária com particular destaque para os peões/bicicletas;**
- **Reduzir o tempo de circulação automóvel despendido na procura de lugar de estacionamento;**
- **Promover a transferência modal do transporte individual motorizado para outros modos ambientalmente sustentáveis, tais como o transporte público e outros modos não motorizados;**
- **Assegurar a acessibilidade ao Centro da Vila, assim como promover a mobilidade dos moradores, trabalhadores e visitantes;**
- **Potenciar o desenvolvimento das atividades económicas localizadas no centro da vila.**

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

1.2 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

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

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

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

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

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

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

O Plano Diretor Municipal de Benavente, publicado a 7 de Dezembro de 1995 (Resolução de Conselho de Ministros n.º 164/95), atualmente em processo de revisão, apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente Área de Reabilitação Urbana. Assim, face ao PDM a ARU, está classificada como “Espaço Urbano”. (Plantas: 1.03 – PDM Ordenamento e 1.04 – PDM condicionantes)

A ARU de Benavente, encontra-se ainda abrangida pelo:

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

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

A ARU de Benavente também ficará abrangida pelo Decreto-lei nº.53/2014, de 8 de Abril, que estabelece o **REGIME EXCEPCIONAL E TEMPORÁRIO APLICAVÉL À REABILITAÇÃO** de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional. O decreto-lei prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção.

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

1.3 METODOLOGIA DE TRABALHO

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

FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

Foram realizadas duas sessões públicas, com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo. A primeira sessão realizou-se a 9 de Março de 2013, e a segunda sessão realizou-se a 26 de Outubro, ambas no Cineteatro de Benavente. Optou-se pela realização de duas sessões, visto a ARU ter uma dimensão significativa e por isso abranger um grande número de interessados.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

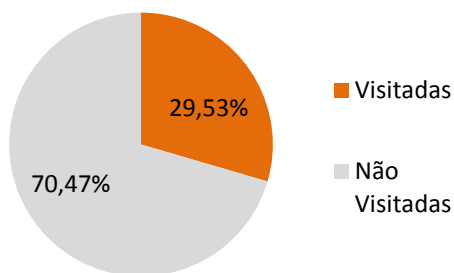
O levantamento do edificado decorreu entre 16 de Março de 2013, a 16 de Dezembro de 2013. O Levantamento de informação na ARU, entre outros aspetos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos, o levantamento métrico de um alçado tipo e a aferição de limites de propriedade.

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

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

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

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



VISITAS EFECTUADAS AO INTERIOR DAS UNIDADES	Nº.	%
Visitadas	246	29,53%
Não Visitadas	587	70,47%
Total	833	Unidades

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

Verifica-se através do gráfico acima que foi possível visitar o interior de cerca de 246, cerca de 29.53% do total das 833 unidades (habitacionais e não habitacionais) existentes na ARU,

tendo sendo permitida a avaliação do estado de conservação ao nível do seu interior e a aferição de limites de propriedade.

Salvo raras exceções, no interior da ARU existiram casos em que a caracterização exterior dos edifícios não foi possível, dado que estão inseridos no interior de propriedades, não confrontado com a via pública. Estes casos estão devidamente identificados nas fichas de caracterização e cartografia.

Em simultâneo com o levantamento de campo, toda a informação foi devidamente processada em gabinete. Foi efetuada a pesquisa de projetos constantes nos processos de obras particulares do arquivo da Câmara Municipal de Benavente, referentes a imóveis localizados na ARU, bem como a pesquisa de informação acerca do registo predial dos imóveis localizados no interior da ARU. Através da tabela 5, verifica-se que foi possível obter informação de registo predial de cerca de 394 propriedades das 579 existentes na ARU.

ARTIGOS MATRICIAIS	Nº.	%
Identificados	394	68,05%
Desconhecidos	185	31,95%
Total	579	Propriedades

Tabela 5 – Pesquisa de artigos matriciais

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

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Do mês de Dezembro ao mês de Abril de 2014, desenvolveu-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, a elaboração de cartografia representativa da informação levantada em

campo, bem como a caracterização da situação atual da ARU, por forma a desenvolver um diagnóstico atualizado.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATEGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

1.3.1 Delimitação de propriedades e Identificação de

Proprietários

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

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

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

A identificação de proprietários é assumida pelo Município de Benavente como um processo de significativa importância, pois a sua intervenção e participação na operação de reabilitação da ARU é fundamental. Sem eles não é possível iniciar este processo e por isso é fundamental

a sua identificação, por forma a conseguir um contacto mais próximo, entre o Município e os principais interessados neste processo.

PROPRIETÁRIOS	Nº.	%
Identificados	634	74,59%
Desconhecidos	216	25,41%
Total	850	Proprietários

Tabela 6 – Identificação de Proprietários

Constata-se que existem cerca de 850 proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios/unidades e terrenos no interior da ARU, que poderão intervir no processo de reabilitação urbana.⁴ Dos 850 proprietários, foi possível identificar 634, cerca de 74.59% do total de proprietários da ARU. (Tabela 6). Cerca de 25.41% dos proprietários são desconhecidos, por não ter sido possível a sua identificação através de informação predial e dos trabalhos de campo.

Dos 850 proprietários, 833 são proprietários de edifícios e suas unidades, habitacionais ou não habitacionais, e 17 são proprietários de propriedade sem construção ou com vestígios de construção, provenientes de demolições.

⁴ - O número de proprietários apresentado não contempla o facto de edifícios e/ou unidades terem o mesmo proprietário. Trata-se de uma contabilização baseada no número total de unidades e terrenos identificados no interior da ARU01.

1.3.2 Tipo de proprietário

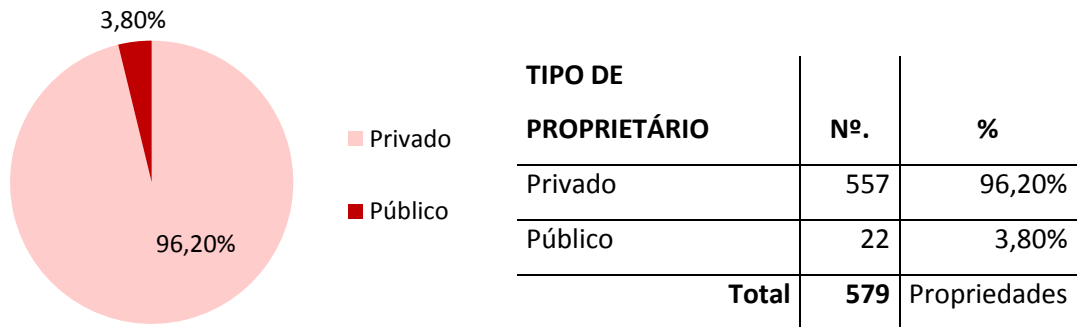
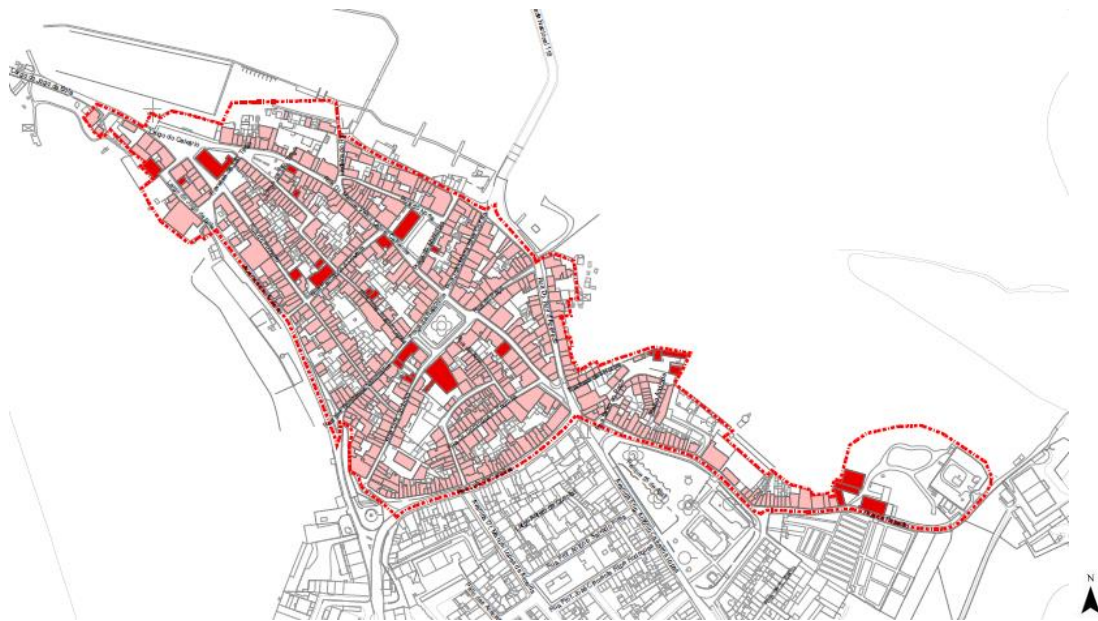


Gráfico 2 - Tipo de proprietário



Planta 5 - Extrato da Planta 1.16 – Tipo de proprietário

A maior parte dos edifícios existentes no interior da ARU são propriedade de privados, apenas 22 propriedades, que constituem 27 edifícios são propriedade pública, nomeadamente:

➤ **Câmara Municipal de Benavente**

Cod_Prop	Código SIG Edifício	Ocupação	Uso	Nome do Estabelecimento
1405_A01_Q01_05	1405_0001_13	Ocupada	Outro	Sede do Rancho Típico Saia Rodada de Benavente
1405_A01_Q04_01	1405_0359_1	Ocupada	Restauração	Comissão da Sardinha Assada
		Ocupada	Armazém	
1405_A01_Q04_10	1405_0001_3	Desocupada	Habitação	---
1405_A01_Q06_01	1405_0006_47	Desocupada	Armazém	
	1405_0008_7	Ocupada	Serviços	Biblioteca Municipal de Benavente
1405_A01_Q06_48	1405_0007_20	Ocupada	Armazém	Arquivo da Câmara Municipal de Benavente
1405_A01_Q07_20	1405_0003_14	Ocupada	Serviços	Associação do Núcleo de Motoristas
1405_A01_Q07_25	1405_0007_50	Desocupada	Armazém	
1405_A01_Q08_01	1405_0014_13	Ocupada	Serviços	Câmara Municipal de Benavente
1405_A01_Q11_06	1405_0007_35	Ocupada	Habitação	
1405_A01_Q11_07	1405_0007_36	Ocupada	Habitação	
1405_A01_Q11_19	1405_0016_15	Ocupada	Serviços	Câmara Municipal de Benavente
1405_A01_Q12_19	1405_0014_4	Ocupada	Serviços	Gestão de Stocks
	1405_0009_x1	Ocupada	Serviços	Arquivo Municipal
1405_A01_Q14_01	1405_0019_10	Ocupada	Serviços	Departamento Municipal de Obras, Urbanismo e
				Serviços urbanos
1405_A01_Q14_11	1405_0021_27	Ocupada	Habitação	
1405_A01_Q14_12	1405_0021_28	Desocupada	Outro	Sanitários Públicos
1405_A01_Q16_04	1405_0019_8	Ocupada	Equipamento	Cineteatro de Benavente
1405_A01_Q17_04	1405_0030_4	Ocupada	Equipamento	Sociedade Filarmónica de Benavente
1405_A01_Q21_22	1405_0028_7	Ocupada	Serviços	Picaria da Sardinha assada
1405_A01_Q21_23	1405_0028_8	Desocupada	Sem informação	
		Ocupada	Habitação	
1405_A01_Q21_24	1405_0028_9	Desocupada	Habitação	
		Ocupada	Habitação	
1405_A01_Q21_26	1405_0028_11	Ocupada	Garagem	
	1405_0159_14	Ocupada	Armazém	Estaleiro Hortinha e Canil Municipal
1405_A01_Q24_18	1405_0159_19	Ocupada	Armazém	Estaleiro Hortinha e Canil Municipal
	1405_0159_A1	Ocupada	Armazém	Estaleiro Hortinha e Canil Municipal
	1405_0159_A2	Ocupada	Armazém	Estaleiro Hortinha e Canil Municipal

➤ **Santa Casa da Misericórdia de Benavente**

1405_A01_Q16_07	1405_0021_3	Ocupada	Serviços	Igreja
	1405_0021_4	Ocupada	Serviços	Capela

2 | LEVANTAMENTO E DIAGNOSTICO DA SITUAÇÃO ACTUAL

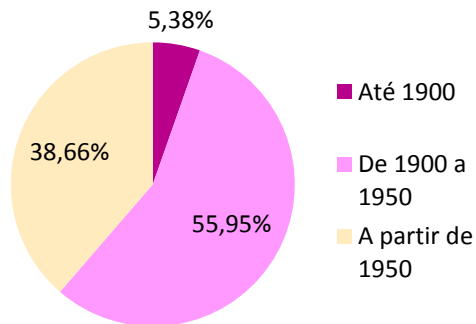
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA EDIFICADA

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

- **Propriedades:** Área de terreno devidamente delimitada, com construção ou sem construção. Pode ser constituída por uma ou mais edificações e encontrar-se em regime de propriedade total ou horizontal. Cada propriedade é identificada pelo código 1405(concelho)_A01(ARU)_Q0X(quarteirão)_XX(numeração da propriedade);
- **Edifícios:** Construções permanentes de acesso independente, cobertas, limitadas por paredes exteriores ou meeiras, destinadas a utilização humana ou para outros fins, com mais de 10 m². Cada edifício é identificado pelo código SIG 1405(concelho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício);
- **Unidades:** São consideradas unidades, os conjuntos de compartimentos encerrados e com acessos independentes. Um edifício pode possuir várias unidades mesmo que não esteja em regime de propriedade horizontal.⁵ Cada unidade é identificada com o código 1405(concelho)_XX(rua)_XX (numeração do edifício)_XX(numeração da unidade).

⁵ - De acordo com o NRAU – Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis- Instruções de Aplicação

2.1.1 Datas aproximadas de construção



- Até 1900
- De 1900 a 1950
- A partir de 1950

DATAS APROXIMADAS DE CONSTRUÇÃO	Nº.	%
Até 1900	33	5,38%
De 1900 a 1950	343	55,95%
A partir de 1950	237	38,66%
Total	613	Edifícios

Gráfico 3 – Datas aproximadas de construção



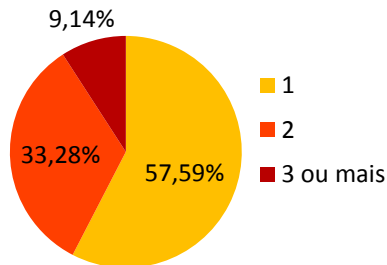
Planta 6 - Extrato da Planta 1.08 – Datas aproximadas de construção

Na ARU de Benavente verifica-se que a maior parte do edificado foi construído entre os anos de 1900 e 1950.

Verifica-se que a ARU é constituída na sua grande maioria por edifícios cuja data de construção está compreendida entre os anos 1900 e 1950, nomeadamente 343 edifícios, correspondendo a 55,75% da ARU. Cerca de 38,66% dos edifícios foram construídos a partir de 1950, pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º

38 382 de 7 de Agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, sendo em alguns casos detentores de processo de obras e Licença de utilização. Cerca de 5.38% dos edifícios foram construídos antes do ano de 1900, nomeadamente cerca de 33 edifícios.

2.1.2 Número de pisos



NÚMERO DE PISOS	Nº.	%
1	353	57,59%
2	204	33,28%
3 ou mais	56	9,14%
Total	613	Edifícios

Gráfico 4 – Número de Pisos Acima do Solo



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

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

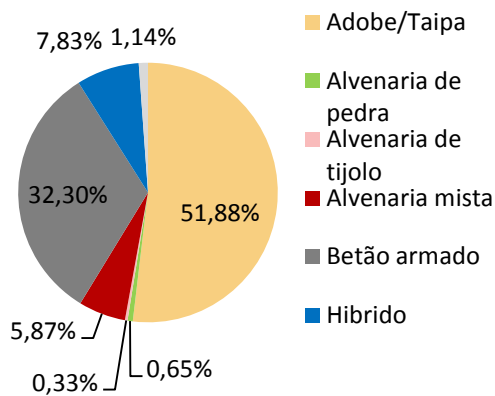
Verifica-se que a estrutura edificada da ARU é constituída maioritariamente por edifícios de 1 piso, com uma expressão de 57.59%. Os edifícios de 2 pisos constituem cerca de 33.28%, e os de 3 ou mais pisos constituem apenas 9.14%, dos edifícios da ARU.

Verifica-se através da planta acima, que os edifícios de 1 piso encontram-se uniformemente distribuídos pela ARU, destacando-se as ruas do Pinheiro, José Justino Lopes e do Papelão. Os edifícios de 2 pisos concentram-se sobretudo ao longo das ruas Luís de Camões, João Maria Silva Correia e João Sabino de Almeida Fernandes (ver planta 3.01 – Alçado da Rua João Sabino

de Almeida Fernandes) Os edifícios de 3 ou mais pisos, tratam-se de edifícios de construção mais recente, destaca-se os edifícios de enquadramento da Praça da República.

Foram identificados no interior da ARU, 8 edifícios com pisos abaixo do solo, utilizados como arrecadação ou para estacionamento, no caso de edifícios de habitação coletiva e de construção mais recente.

2.1.3 Sistema construtivo



SISTEMA CONSTRUTIVO	Nº.	%
Adobe/Taipa	318	51,88%
Alvenaria de pedra	4	0,65%
Alvenaria de tijolo	2	0,33%
Alvenaria mista	36	5,87%
Betão armado	198	32,30%
Híbrido	48	7,83%
Sem Informação	7	1,14%
Total	613	Edifícios

Gráfico 5 - Sistema Construtivo



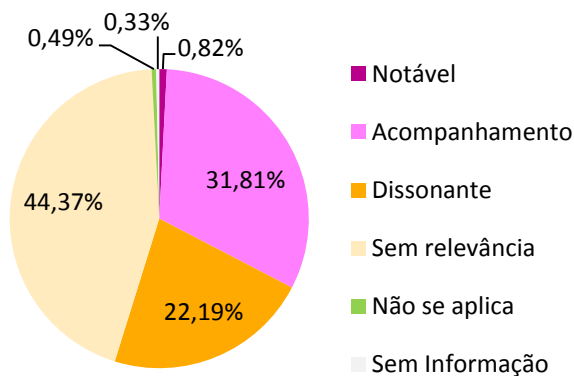
Planta 8 - Extrato da Planta 1.07 – Sistema Construtivo

Constata-se que mais de metade dos edifícios da ARU são edifícios construídos em adobe/taipa. Na sua origem os edifícios mais antigos de Benavente eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível. Estes constituem cerca de 51.88% da ARU.

Cerca de 32.30% dos edifícios da ARU possuem estrutura em betão armado. Verifica-se que o betão armado é o elemento construtivo mais aplicado depois do adobe, associado a edifícios de construção mais recente.

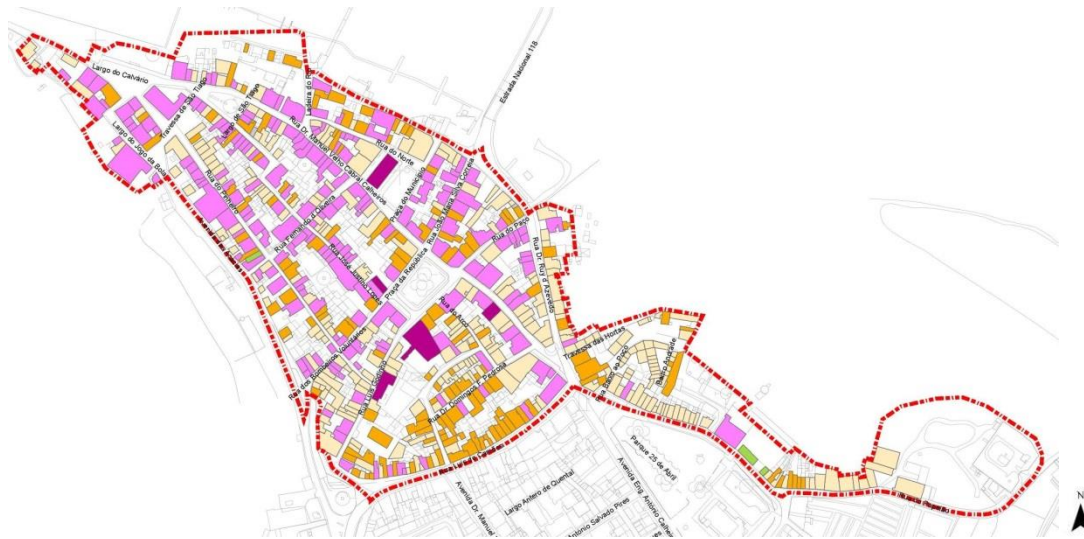
Devido a ampliações e a obras de recuperação, constata-se a existência de vários edifícios com estrutura híbrida, nomeadamente cerca de 7.83%, sobretudo pela introdução de elementos estruturais de betão.

2.1.4 Classificação Patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	Nº.	%
Notável	5	0,82%
Acompanhamento	195	31,81%
Dissonante	136	22,19%
Sem relevância	272	44,37%
Não se aplica	3	0,49%
Sem Informação	2	0,33%
Total	613	Edifícios

Gráfico 6 - Classificação Patrimonial



Planta 9 - Extrato da Planta 1.06 – Classificação Patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

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



Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável

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



Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento

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



Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante

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



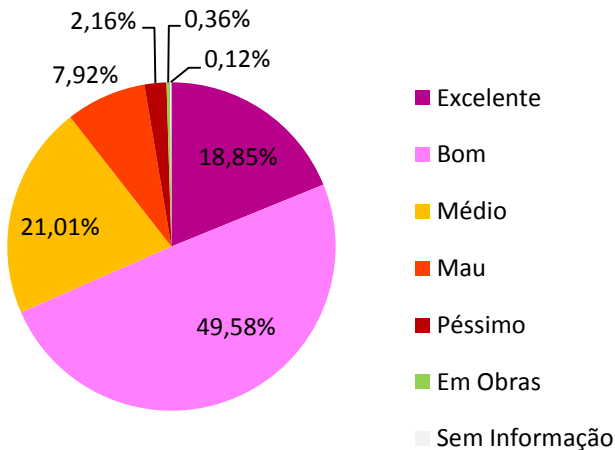
Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância

Verifica-se que a maior parte dos edifícios são sem relevância, cerca de 44.37%, e de acompanhamento, nomeadamente cerca de 31.81%, o que faz do conjunto edificado um conjunto harmonioso e pontualmente marcado por características arquitetónicas notáveis.

Algumas dissonâncias, no entanto, começam a ser observadas no interior da ARU, atingido uma expressão de 22.19%, o que denota a introdução de elementos que perturbam a traça tradicional e característica do edificado de Benavente.

Como edifícios notáveis foram identificados 5 edifícios, por possuírem características arquitetónicas marcantes, que sobressaem no interior da malha urbana.

2.1.5 Estado de conservação



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Nº.	%
Excelente	157	18,85%
Bom	413	49,58%
Médio	175	21,01%
Mau	66	7,92%
Péssimo	18	2,16%
Em Obras	3	0,36%
Sem Informação	1	0,12%
Total	833	Unidades

Gráfico 7 - Estado de Conservação - Unidades



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

A avaliação do estado de conservação fez-se com a observação *in loco* do estado das fachadas e das coberturas ao nível exterior, bem como dos pormenores construtivos, reportando-se sempre a uma avaliação geral. Também foram efetuadas visitas ao interior dos edifícios, com o objetivo de avaliar não só o estado de conservação mas também as condições higiénico-sanitárias. Não foi possível analisar o interior de todos os edifícios e por essa razão a

avaliação do estado de conservação, na sua maioria, baseia-se nos sinais aparentes no exterior dos edifícios.

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

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

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

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

paredes exteriores e novamente ao nível da cobertura. As patologias muito ligeiras (5) foram detetadas sobretudo ao nível da estrutura.

Chega-se à conclusão que ao nível exterior as caixilharias, portas e cobertura, apresentam os maiores problemas, sobretudo a caixilharia de madeira e as coberturas com estrutura de madeira.

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

Paredes interiores:

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

Pavimentos interiores:

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

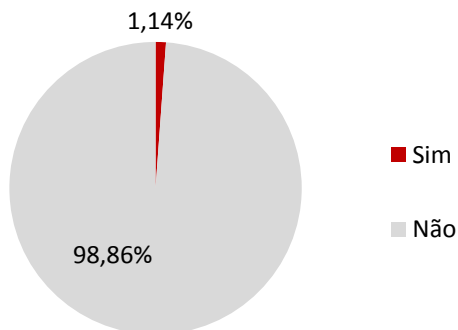
Tetos:

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

No geral os edifícios da ARU, no período do levantamento de campo, encontravam-se em bom estado de conservação, nomeadamente cerca de 413 unidades, o que corresponde a 49.58% da ARU. Em médio estado de conservação encontrava-se cerca de 21.01% das unidades da ARU, em mau cerca de 7.92% e em péssimo cerca de 2.16%. Em excelente estado de conservação identificou-se uma percentagem de 18.85% das unidades.

Constata-se que apesar de cerca de 570 unidades se encontrarem em bom estado de conservação e não apresentarem problemas graves, que necessitem de obras de reabilitação significativas, uma realidade de 259 unidades começa a apresentar problemas que poderão em curto espaço de tempo motivar a obras mais profundas, ou até mesmo a demolições parciais ou totais.

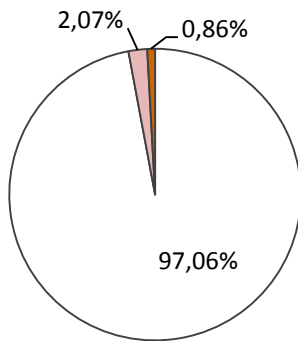
2.1.6 Intervenções Urgentes



INTERVENÇÕES URGENTES	Nº.	%
Sim	7	1,14%
Não	606	98,86%
Total	613	Edifícios

Gráfico 8 – Intervenções urgentes

2.1.7 Vazios urbanos



- Com construção
- Sem construção
- Demolido

CONDIÇÃO DO TERRENO	Nº.	%
Com construção	562	97,06%
Sem construção	12	2,07%
Demolido	5	0,86%
Total	579	Propriedades

Gráfico 9 - Condição do terreno



Planta 12 - Extrato da Planta 1.15 – Vazios Urbanos

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

No interior da ARU existem terrenos sem construção, por se tratarem de terrenos que nunca foram edificados ou que se encontram vazios ou com resíduos de construções derivado a demolições. Estes terrenos representam cerca de 2915,33 m² da área da ARU, nomeadamente

cerca de 2.93% do total de propriedades existentes na ARU. Verifica-se que os terrenos sem construção possuem pouca expressão no interior da estrutura edificada na ARU.

Através da Tabela 7 e Planta 12, identifica-se as 17 propriedades sem construção existentes no interior da ARU de Benavente.

TERRENOS SEM CONSTRUÇÃO e DEMOLIÇÕES

Código da Propriedade	Arruamento	Área do Prédio (m2)
1405_A01_Q01_04	Largo do Jogo da Bola	639,53
1405_A01_Q02_16	Ladeira do Rio	110,12
1405_A01_Q02_18	Ladeira do Rio	65,45
1405_A01_Q02_19	Ladeira do Rio	155,54
1405_A01_Q02_21	Largo de São Tiago	152,44
1405_A01_Q06_29	Rua do Pinheiro	417,02
1405_A01_Q06_49	Rua do Pinheiro	119,98
1405_A01_Q07_31	Rua José Justino Lopes	126,85
1405_A01_Q14_07	Rua Luís Godinho	205,09
1405_A01_Q17_15	Rua do Arco	120,74
1405_A01_Q20_13	Travessa da Rua Nova	46,47
1405_A01_Q22_10	Travessa das Hortas	69,91
1405_A01_Q03_03	Rua do Norte	124,91
1405_A01_Q06_11	Rua José Justino Lopes	104,18
1405_A01_Q09_16	Avenida das Acácias	234,05
1405_A01_Q11_03	Rua José Justino Lopes	117,55
1405_A01_Q20_08	Rua Dr. Domingos F. Pedrosa	105,5
Total		2915,33

Tabela 7 – Identificação das propriedades sem construção

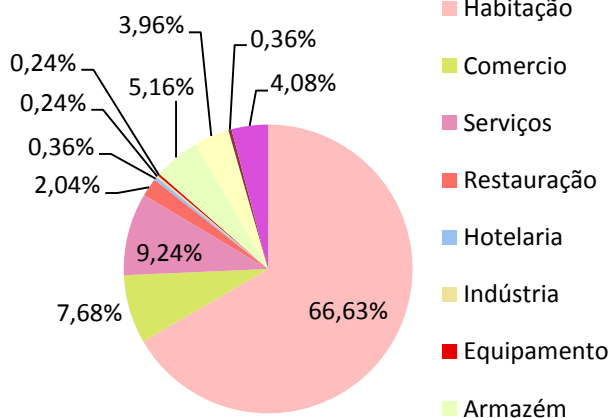
Verifica-se que da área total das propriedades da ARU (Tabela 8), nomeadamente 121697,8m², a implantação de edifícios representa 59% (cerca de 71201,39m²) e a área descoberta representa 41% (cerca de 50496,41m²).

ARU de Benavente	M2	%
Área Coberta Total	71201,39	59%
Área Descoberta Total	50496,41	41%
TOTAL	121697,8	100%
ABC Total	116228,7	

Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU

2.2 USOS E TIPO DE OCUPAÇÃO

2.2.1 Uso dos edifícios e unidades



USOS	Nº.	%
Habitação	555	199,64%
Comercio	64	23,02%
Serviços	77	27,70%
Restauração	17	6,12%
Hotelaria	3	1,08%
Indústria	2	0,72%
Equipamento	2	0,72%
Armazém	43	15,47%
Garagem	33	11,87%
Outro	3	1,08%
Sem informação	34	12,23%
Total	278	Unidades

Gráfico 10 - Tipos de usos - Unidades



Legenda:

 Limite da ARU (16,56 HA)	 Hotelaria	 Comercio/Habitação
Usos	 Indústria	 Serviços/Habitação
 Habitação	 Equipamento	 Restauração/Habitação
 Comercio	 Armazém	 Sem informação
 Serviços	 Garagem	
 Restauração	 Outro	

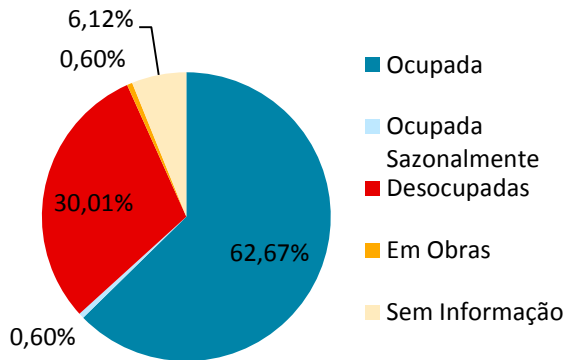
Planta 13 - Extracto da Planta 1.12 – Usos (edifícios)

A ARU é constituída sobretudo por edifícios habitacionais. Alguns deles possuem fracções não habitacionais, sobretudo ao nível do rés-do-chão.

Verifica-se que a maior parte das unidades destinam-se a habitação, nomeadamente cerca de 555, das 833 apuradas, constituindo cerca de 66.63% da ARU. As unidades destinadas ao comércio, serviços e restauração também têm alguma expressão no interior da ARU, somando uma percentagem de 18.96%, distribuindo-se sobretudo pelas ruas Luís de Camões, Dr. Ruy de Azevedo, João Sabino de Almeida Fernandes e Praça da República. Também foram identificados vários edifícios destinados a garagem e armazém, por vezes integrados em propriedades com edifícios de habitação.

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

2.2.2 Ocupação



SITUAÇÃO DAS UNIDADES	Nº.	%
Ocupada	522	62,67%
Ocupada Sazonalmente	5	0,60%
Desocupadas	250	30,01%
Em Obras	5	0,60%
Sem Informação	51	6,12%
Total	833	Unidades

Gráfico 11 - Situação das Unidades



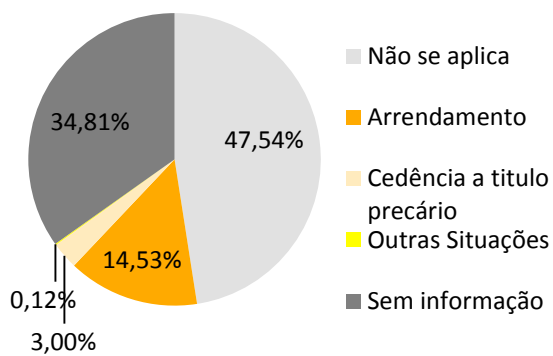
Planta 14 - Extrato da Planta 1.11 – Situação dos imóveis

Verifica-se que a maior parte das unidades da ARU se encontram ocupadas, nomeadamente cerca de 522, adquirindo uma percentagem de 62.67%. As unidades desocupadas, adquirem no entanto, uma expressão significativa, atingindo uma percentagem de 30.01%, tendo sido contabilizadas cerca de 250 unidades sem ocupação, no período do levantamento de campo.

Existe uma margem de 6.12 % de unidades cuja ocupação não foi possível apurar.

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

2.2.3 Situação contratual dos ocupantes



SITUAÇÃO CONTRATUAL	Nº.	%
Não se aplica	396	47,54%
Arrendamento	121	14,53%
Cedência a título precário	25	3,00%
Outras Situações	1	0,12%
Sem informação	290	34,81%
Total	833	Unidades

Gráfico 12 - Situação contratual dos ocupantes - Unidades



Planta 15 - Extrato da Planta 1.13 – Situação contratual dos ocupantes - Edifícios

Verifica-se através do gráfico e planta acima que a maior parte das unidades dos edifícios são ocupadas pelos seus proprietários. Apenas foram detetadas 121 unidades arrendadas, no

entanto, não foi possível averiguar 290 casos, pelo que o número de unidades arrendadas poderá ser superior.

ARRENDAMENTO/USOS	Unidades
Habituação	71
Armazém	1
Comercio	22
Hotelaria	1
Indústria	1
Serviços	18
Restauração	7

Tabela 9 – Usos das unidades arrendadas

Como se pode verificar através da Tabela 9, que a maior parte das unidades arrendadas são unidades habitacionais, nomeadamente cerca de 71. No total foram contabilizadas cerca de 50 unidades não habitacionais arrendadas.

Do que foi possível apurar os valores das rendas variam entre os 3.00€ e os 1500€. Os valores mais elevados estão normalmente associados a arrendamentos de unidades destinadas a serviços, comércio e restauração. Verifica-se que quanto mais antigos são os contratos de arrendamento, mais baixos são os valores da renda.

Conclui-se que existe uma predominância do ocupante proprietário e que o arrendamento tem pouca expressão na ARU de Benavente, no entanto, os valores podem variar, tendo em conta a percentagem de unidades não apuradas.

2.2.4 Dinâmicas Imobiliárias

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

Através do levantamento de campo foi possível apurar que entre os meses de Março e Dezembro de 2013, existiam cerca de 39 unidades à venda e 9 para arrendar, correspondendo respectivamente a 4.68% e 1.08% do total das unidades da ARU.

DINÂMICA IMOBILIÁRIA	Nº.	%
Arrendar	9	1,08%
Vender	39	4,68%
Sem dinâmica	769	92,32%
Sem Informação	16	1,92%
Total	833	

Tabela 10 – Dinâmicas imobiliárias

Verifica-se através das tabelas 11 e 12, que as unidades que se encontram para arrendamento são sobretudo não habitacionais. No período do levantamento apenas foi identificada uma habitação para arrendamento. Por outro lado, as unidades destinadas a venda, são na maioria habitacionais, o que revela uma perda de população residente no interior da ARU.

ARRENDAR Unidades/usos	Nº.
Habitação	1
Comércio	2
Serviços	3
Restauração	2
Sem Informação	1

Tabela 11 – Usos das unidades para arrendar

VENDER Unidades/usos	Nº.
Habitação	26
Comércio	4
Serviços	6
Armazém	3

Tabela 12 – Usos das unidades para vender

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

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

2.3 ESPAÇO EXTERIOR PUBLICO

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU.

2.3.1 Mobiliário Urbano

Em seguida apresentam-se algumas tipologias de mobiliário urbano, existentes no interior da ARU. (Figuras 9, 10 e 11)



Figura 9 - Tipologia de papeleira. Largo do Calvário



Figura 10 - Tipologia de banco de jardim, Largo de São Tiago



Figura 11 - Tipologia para iluminação pública. Rua Luís de Camões

2.3.2 Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal, por circulação automóvel tem-se acesso a todos os espaços da ARU. A rede viária da ARU é constituída por um eixo estruturante regional/municipal - a EN 118 (Rua Luís de Camões e Rua Dr. Ruy de Azevedo) – que responde ao tráfego de passagem e de entrada e saída do aglomerado de Benavente e por vias distribuidoras principais e locais, que se articulam, facilitando a circulação rodoviária urbana e assegurando a função de acesso local. (Planta 16)



Planta 16 – Hierarquia Viária

Em relação aos sentidos de circulação constata-se que a maioria das vias principais possuem dois sentidos de circulação, enquanto as vias locais possuem apenas 1 sentido de circulação. As vias locais, na sua maioria possuem perfis transversais estreitos e passeios de dimensões reduzidas. Nestas vias existem locais delimitados para estacionamento, paralelos à faixa de rodagem, num dos lados da via e do outro lado é interdito o estacionamento, para que seja possível a circulação automóvel e pedonal. (ver planta 2.03 – Sentido de rua, tipo de circulação e estacionamento)

O tráfego automóvel no interior da ARU é intenso no troço da estrada nacional N118, que atravessa a ARU, constituída pelas ruas Luís de Camões (Figura 12) e Dr. Ruy de Azevedo. Esta estrada é utilizada inclusive por veículos pesados, o que torna a circulação bastante difícil visto o perfil transversal do arruamento não estar devidamente dimensionado para a circulação de veículos de grandes dimensões. O tráfego intenso neste arruamento também perturba a qualidade de vida da população residente na sua proximidade e dos próprios espaços

comerciais em funcionamento, pois o ruído associado à circulação automóvel é intenso durante todo o dia. (figura 13)

Este troço da EN 118 possui em geral passeios de dimensões agradáveis para a circulação de peões, no entanto, ao longo da Rua Dr. Ruy de Azevedo, os passeios adquirem dimensões reduzidas e quando se verifica a passagem de veículos pesados, torna-se bastante desconfortável e perigosa a circulação.



Figura 12 – Rua Luís de Camões. Troço da EN 118



Figura 13 - Circulação de tráfego pesado na ARU. Intersecção da Rua Luís de Camões, Dr. Ruy de Azevedo e Avenida Eng. António Calheiros.

ESTACIONAMENTO

Verifica-se a existência de estacionamento demarcado ao longo de toda a ARU, podendo no entanto existir locais passíveis de estacionamento mas sem qualquer delimitação.



Figura 14 - Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Alto da Boa Vista



Figura 15 - Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Avenida Dr. Francisco Sousa Dias



Figura 16 - Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Praça da República

2.3.3 Tipo de Pavimento

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

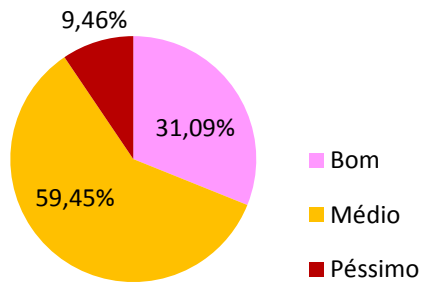
Verifica-se que os materiais utilizados nos pavimentos dos espaços exteriores públicos são homogéneos, não existindo grande variedade de materiais. Esta característica torna a ARU homogénea o que contribui para a qualidade estética e espacial dos espaços exteriores públicos.

As praças e largos da ARU são pautados por elementos arbóreos e áreas relvadas, conjugadas por áreas pedonais e de estadia em calçada de calcário e basalto, destacam-se a Praça da República, a Praça do Município (Figura 18) e o Largo de São Tiago. (Figura 17)



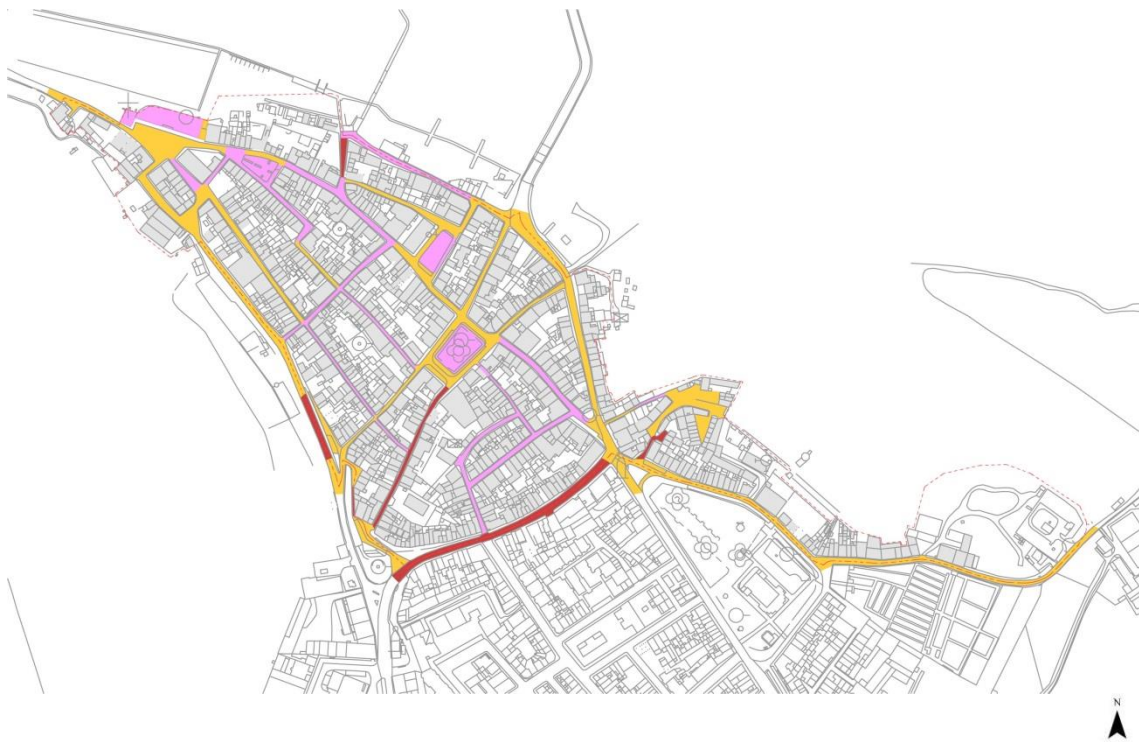
Figura 17 – Largo de São Tiago

2.3.4 Estado de Conservação



ESTADO DE CONSERVAÇÃO	M2	%
Bom	10435	31,09%
Médio	19954,67	59,45%
Péssimo	3175,36	9,46%
Total	33565,03	

Gráfico 13 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos



Planta 17 – Extrato da Planta 2.05 – Estado de Conservação

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

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



Figura 18 - Praça do Município – espaço exterior em bom estado de conservação

No geral os espaços públicos exteriores da ARU encontram-se em médio estado de conservação, denotando alguma degradação dos materiais, sujidades e irregularidades nos pavimentos e deterioração do mobiliário urbano. Verifica-se através do gráfico acima que 59,45% da ARU encontra-se em médio estado, perfazendo uma área de espaço público exterior de 19.954,67m² (Gráfico 13). Em bom estado de conservação encontra-se cerca de 31,09%, correspondendo a uma área de 10435m² e em péssimo estado de conservação encontra-se cerca de 9,46% dos espaços públicos, correspondendo a uma área de 3175,36m². Nesta situação destacam-se as ruas Luís de Camões e da Misericórdia, um troço da Avenida das Acácias, a Rua Baixo ao Poço e a Ladeira do Rio.

Na ARU destaca-se pela negativa a Avenida das Acácias, que não possui arranjo urbanístico no seu lado poente. A Ribeira das Acácias, paralela a esta avenida, muitas vezes é utilizada para depósito de lixos, afetando a qualidade ambiental do local. (Figura 19)

A ARU faz fronteira com o Parque Ribeirinho de Benavente (Figura 20), inaugurado no ano de 2004. Trata-se de um parque perfeitamente equipado para a permanência e circulação de pessoas, constituído por passadiços e zonas de estar, integrados numa área verde de beleza natural e ambiental. No entanto, é visível a falta de manutenção do local, que leva ao crescimento de vegetação, à deterioração do mobiliário urbano e à acumulação de lixos

domésticos. O parque devido ao seu aspeto visual pouco cuidado torna-se pouco agradável e atrativo. Destaca-se ainda a existência de construções com traseiras ou fachadas orientadas para o parque, que descaracterizam o local, pela sua falta de qualidade estética e enquadramento no espaço verde. (Figura 21)



Figura 19 – Avenida das Acácias. Vista sobre o lado Poente da Avenida, paralelo à ribeira das Acácias



Figura 20 - Vista sobre o Parque Ribeirinho de Benavente



Figura 21 - Construções existentes na área do Parque Ribeirinho de Benavente.

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspetos:

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



Figura 22 - Fendilhação e deformação do pavimento. Alto da Boa Vista



Figura 23 - Pavimentos irregulares e destruídos devido à ação das raízes das árvores



Figura 24 - Pedras de calçada soltas



Figura 25 - Pavimentos irregulares, derivado a várias intervenções



Figura 26 - Transição entre pavimentos mal executada. Largo do Jogo da Bola



Figura 27 - Pavimento betuminoso em mau estado de conservação. Ladeira do Rio

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



Figura 28 - Marcação de lugares de estacionamento mal executada.



Figura 29 - Estacionamento efetuado sobre os passeios. Rua José Justino Lopes



Figura 30 - Estacionamento ao longo da via pública, que dificulta a circulação automóvel. Largo de São Tiago

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



Figura 31 – Rua Dr. Ruy de Azevedo, que ao longo do seu perfil longitudinal adquire passeios de dimensões reduzidas



Figura 32 - Passeios de dimensões reduzidas. Rua dos Cavaleiros



Figura 33 - Elementos construtivos que impedem a circulação nos passeios

2.4 BREVE CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU

Durante o levantamento de campo foram efetuados inquéritos sociais à população local, residente em unidades habitacionais, com o objetivo de conhecer um pouco da realidade social da ARU. Foram efetuados cerca de 270 inquéritos.

Foram colocadas as seguintes questões:

- Sexo
- Idade
- Nacionalidade/Origem
- Nível de Ensino
- Condição perante o trabalho
- Sector de atividade
- Local de estudo/Trabalho

A - Faixa Etária

Numa realidade de 270 respostas, foi possível apurar que a maior parte dos inquiridos possui 65 anos de idade ou mais (gráfico 14), o que reflete a existência de uma população envelhecida no interior da ARU. Cerca de 54.81% dos inquiridos residentes na ARU possuem 65 ou mais anos, cerca de 35.19% possui idades compreendidas entre os 24 e 64 anos. A população jovem com menos de 24 anos, reflete uma percentagem pouco significativa.

Destaca-se o facto que os inquéritos foram efetuados durante o horário laboral, portanto é natural que a maior parte dos inquiridos sejam pessoas idosas, que estão em suas casas durante o dia. De qualquer forma, através do estudo efetuado e pelo testemunho dos residentes inquiridos, constata-se que a ARU é sobretudo habitada por pessoas com mais de 65 anos.

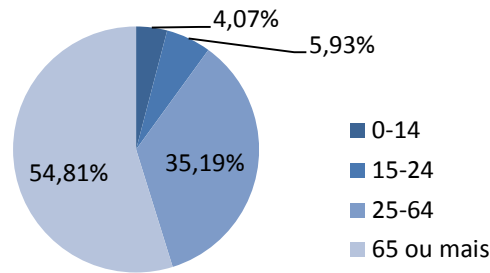


Gráfico 14 - Faixa etária – universo de 270 inquiridos

B - Nível de Ensino

Verifica-se através do gráfico abaixo que a maior parte dos inquiridos possuem apenas o 1º ciclo do ensino básico, nomeadamente cerca de 41.85%. Também se verifica que alguns inquiridos não sabem ler, nomeadamente cerca de 7.41%, e que 8.52% sabe ler e escrever, no entanto não frequentou a escola ou não finalizou o 1º ciclo do ensino básico. Esta realidade está relacionada com a faixa etária predominante do universo inquirido, dado que outrora, a formação académica era efetuada sobretudo pelos filhos das famílias com posses.

Conclui-se que cerca de 62.96% da população inquirida não possui a escolaridade obrigatória e apenas 21.11%, possui o ensino secundário e graus académicos superiores.

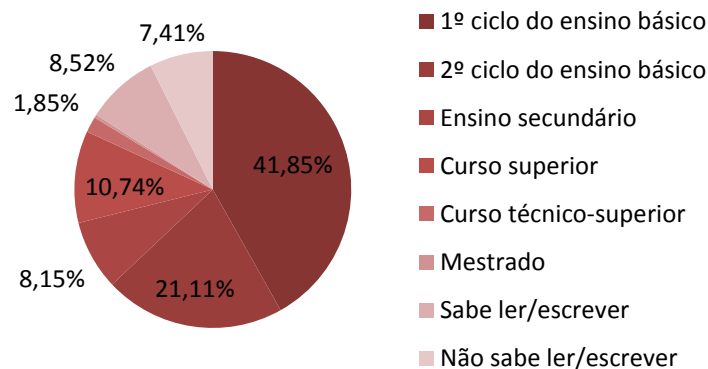


Gráfico 15 – Nível de ensino – universo de 270 inquiridos

C - Condição Perante o trabalho

Relativamente à condição perante o trabalho, verifica-se que no universo inquirido os residentes encontram-se maioritariamente reformados, nomeadamente cerca de 56.77%, o que corrobora com a faixa etária predominante. Apenas foram contabilizados 64 pessoas que se encontram a trabalhar, dos 266 que responderam a esta questão, o que perfaz uma realidade de 24.06%. Uma percentagem de 6.02% encontra-se desempregada e cerca de 9.02% encontra-se a estudar.

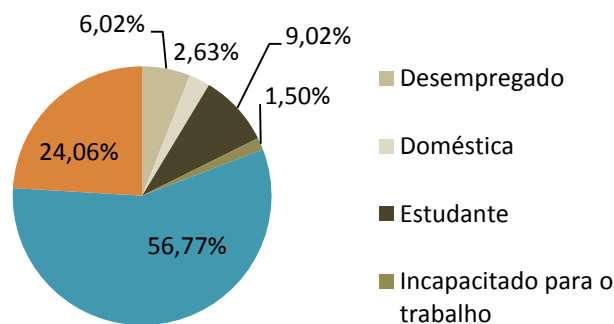


Gráfico 16 – Condição perante o trabalho – universo de 270 inquiridos

D - Sector de Atividade e Local de trabalho

Verifica-se que é no sector terciário que a maior parte dos residentes inquiridos trabalha ou trabalhou. O sector primário tem uma expressão de 1.43% e o secundário de 14.29%. As pessoas que se encontram a trabalhar, exercem a sua profissão maioritariamente na freguesia de Benavente.

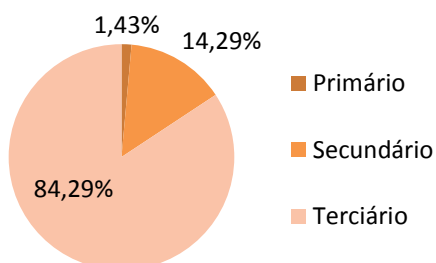


Gráfico 17 – Sector de Atividade – universo de 270 inquiridos

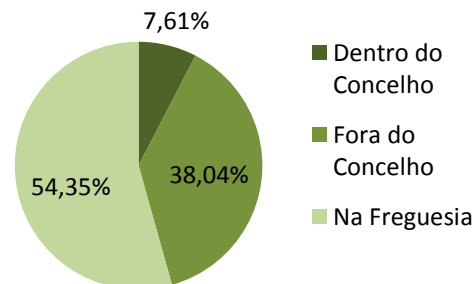


Gráfico 18 – Local de Trabalho – universo de 270 inquiridos

Através dos inquéritos efetuados é possível identificar ao nível social, de qualificação e emprego as seguintes problemáticas no interior da ARU:

- População envelhecida;
- Baixas qualificações;
- Insuficiência de competências profissionais;
- População com poucos rendimentos.
- Poucas oportunidades de emprego para jovens;
- Desemprego;
- Emprego Precário.

2.5 CONCLUSÕES

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

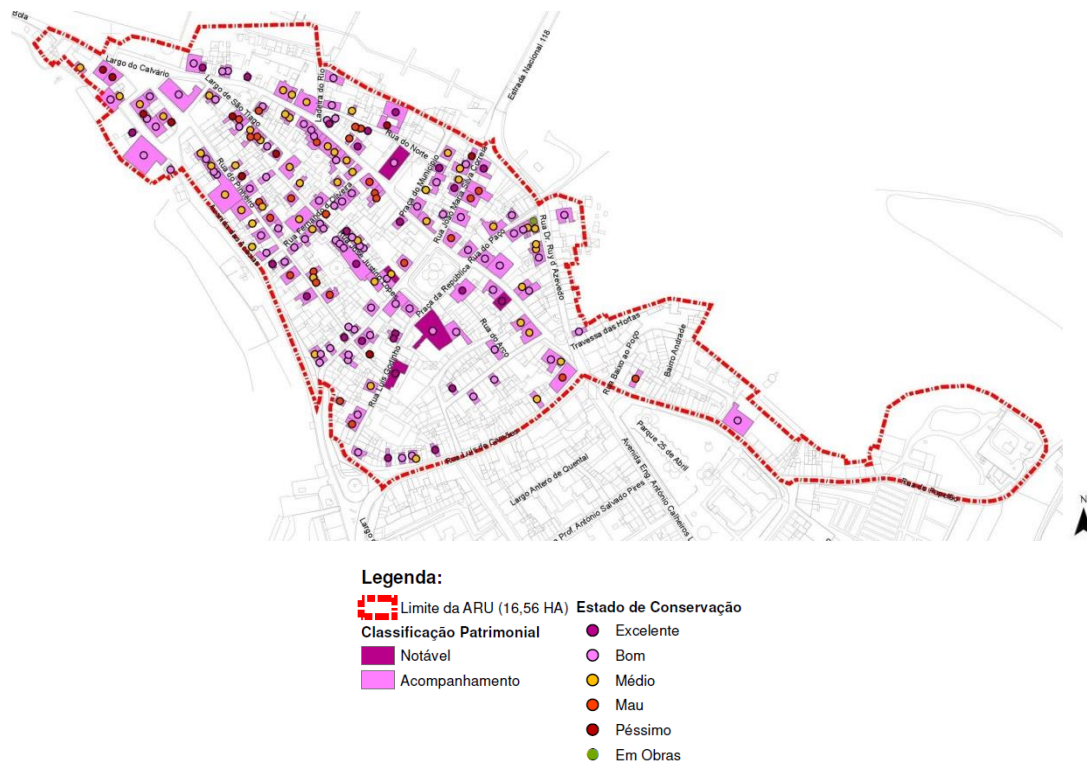
2.5.1 Cruzamento de Dados

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Numa realidade de 31.81% de edifícios classificados como de acompanhamento, verifica-se que a maior parte deles se encontra em Bom e Médio Estado de Conservação, o que reflete um cuidado por parte dos privados em conservar os seus edifícios, que constituem edifícios com tipologias arquitetónicas características de Benavente, através das quais a identidade do território se materializa. Nos 195 edifícios identificados como de acompanhamento, 27 encontram-se em mau estado de conservação e 10 em péssimo estado.

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

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

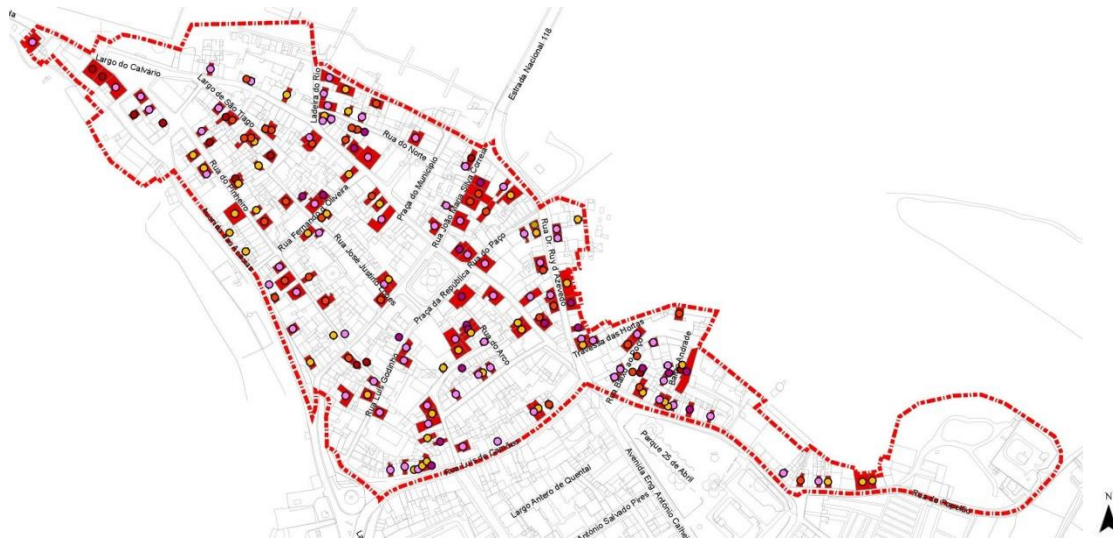


Planta 18 – Extrato da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação

EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE UTILIZAÇÃO

Verifica-se que na ARU os edifícios com pelo menos uma unidade desocupada encontram-se na sua maioria em Bom estado de conservação (Tabela 13), no entanto, existe uma percentagem significativa de unidades em mau estado, cerca de 20.80% e em péssimo estado, nomeadamente 6.80%.

Constata-se que o mau estado geral de conservação dos edifícios da ARU, está diretamente relacionado com a desocupação dos mesmos (Planta 18).



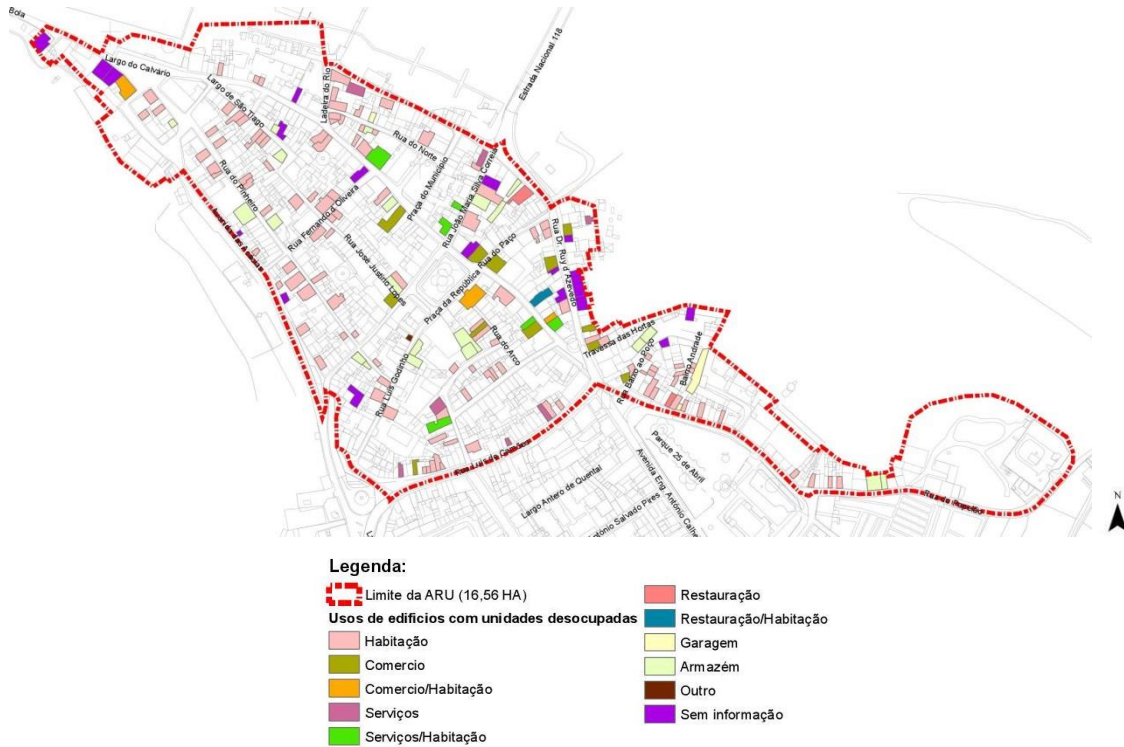
Legenda:

- Limite da ARU (16,56 HA)
 Situação do imóvel Desocupado
● Excelente
● Bom
● Médio
● Mau
● Péssimo
● Em Obras

Planta 19 - Extrato da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Unidades Desocupadas	%
Excelente	26	10,40%
Bom	80	32,00%
Médio	75	30,00%
Mau	52	20,80%
Péssimo	17	6,80%
Total	250	

Tabela 13 – Estado de conservação de edifícios desocupados



Planta 20 - Extrato da Planta 4.03 – Planta de edifícios/unidades desocupadas e seus usos

DESOCUPADOS/USOS	Unidades
Habituação	142
Armazém	22
Comercio	22
Garagem	4
Serviços	26
Outro	1
Restauração	5
Sem informação	28

Tabela 14 – Usos das unidades desocupadas

Tendo em conta que área da ARU é sobretudo habitacional, é normal que se verifique que a maior parte das unidades desocupadas se destinem a habitação (Tabela 14 (Planta 20)).

Constata-se mais uma vez que existem mais alojamentos disponíveis, que residentes no interior da ARU. Verifica-se um progressivo abandono e a desertificação da zona mais antiga da Vila.

ARRENDAMENTO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como já foi referido anteriormente, o arrendamento no interior da ARU tem pouca expressão, apenas 14.53% das unidades se encontram arrendadas. Analisando o seu estado de conservação, verifica-se que a maioria se encontra em bom estado de conservação. Constata-se que os proprietários e muitas vezes os próprios arrendatários mantêm o edifício em bom estado de conservação, mesmo com poucas possibilidades económicas para o efeito. (Tabela 15).



Legenda:

	Limite da ARU (16,56 HA)	Estado de Conservação
	Edifícios/unidades arrendadas	 Excelente
	Arrendamento	 Bom
		 Médio
		 Mau
		 Péssimo

Planta 21 - Extrato da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação

UNIDADES ARRENDADAS	Nº
Excelente	19
Bom	71
Médio	27
Mau	4
Total	121

Tabela 15 – Estado de conservação das unidades arrendadas

2.5.2 Conclusões

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

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

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

Os edifícios abandonados e em gradual degradação deveriam ser reabilitados, contribuindo assim para a revitalização do local. A reabilitação na Vila de Benavente, revela-se como uma solução para a criação de oferta de habitação e para a introdução de novos usos, que

convenientemente adaptados às necessidades locais, podem ser de grande valia para voltar a vitalizar esta ARU.

A ARU é pautada por áreas sem construção, inseridas na malha consolidada. São terrenos sem construção, que constituem espaços ociosos, sem utilização e em alguns casos propícios à acumulação de lixo. (ver planta 4.06 – Plano dos imóveis desocupados e vazios urbanos)

O uso habitacional predomina na ARU. Em contrapartida os serviços, o comércio e a restauração são mínimos. Ao longo das últimas décadas os espaços comerciais e serviços que outrora existiam na parte mais velha da Vila instalaram-se na parte nova, onde mais pessoas residentes e não residentes se concentram. Este fator contribui de forma acentuada para a gradual desertificação da ARU.

Atualmente o equipamento comercial é quase inexistente. Esta inexistência de atração comercial, quer para os próprios habitantes quer para a população exterior conduz a uma falta de vitalidade nos espaços públicos. (ver planta 2.06 – Serviços, Comércio, Equipamento e espaços de Lazer)

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

Os espaços públicos no interior da ARU de Benavente, onde alguma população ainda se reúne e relaciona, refletem uma falta de utilização. Constata-se que os espaços públicos são espaços pouco vividos pela população, pois não basta a existência de mobiliário urbano e elementos arbóreos para cativar a permanência da população, é necessário que estes sejam alvo de manutenções periódicas, que sejam criadas condições de conforto, comodidade e segurança, e acima de tudo, que estes reflitam a intimidade da vila. (para localização dos espaços públicos exteriores da ARU ver planta 2.06 – Serviços, Comércio, Equipamento e espaços de Lazer)

A falta de estacionamento no centro da Vila e de condições para a circulação de pessoas com mobilidade reduzida é um obstáculo à vivência dos espaços exteriores públicos, por parte da

população. A reorganização do trânsito é fundamental, por forma dar primazia ao peão sobre o automóvel, numa área que deve ser experienciada confortavelmente.

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

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

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

2.5.3 Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Boas acessibilidades e localização estratégica na região; • Existência de espaços atrativos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de atividades comerciais/lúdicas; • Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios; • Zona ribeirinha com interesse paisagístico; • Sistema de vistas panorâmicas para os campos da Lezíria; 	<ul style="list-style-type: none"> • Existência de edifícios desocupados; • Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada; • Falta de qualidade visual e espacial dos espaços públicos exteriores; • Parque Ribeirinho de Benavente denota falta de manutenção, o que provoca a degradação gradual do espaço e mobiliário urbano, acentuando a pouca utilização por parte da população; • Desertificação, falta de dinamismo social, económico e cultural;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Preservação do conjunto edificado e das tipologias características de Benavente; • Eliminação de barreiras arquitetónicas e de barreiras visuais; • Valorização dos espaços públicos; • Valorização do Parque Ribeirinho de Benavente; • Potencial turístico da área, pela sua beleza natural e paisagística, e pelo valor histórico e cultural a ela inerente; 	<ul style="list-style-type: none"> • Algumas ruas são marcadas por dissonâncias arquitetónicas, que interferem com o conjunto edificado e com o próprio espaço público envolvente; • Edifícios em mau estado de conservação; • Circulação de tráfego pesado no interior da Vila de Benavente, dificultando a circulação automóvel e dos peões na Rua Luís de Camões e Rua Dr. Ruy de Azevedo; • Espços públicos pouco frequentados, sem qualidade espacial e visual, emoldurados por edifícios degradados e desocupados, cria clima de insegurança a quem percorre as ruas da Vila de Benavente; • População residente envelhecida. Jovens sem interesse em residir na zona antiga da Vila;

3 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

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

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

FIXAR NA ARU NOVOS:

Residentes
Atividades
Visitantes e turistas

OFERECER NA ARU:

Mercado de arrendamento dinâmico
Tecido económico e empresarial renovado
Espaços públicos mais atrativos e confortáveis
Oferta cultural diversificada
Identidade reconhecida e valorizada

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

A - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

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

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

B - FIXAR POPULAÇÃO

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

C - REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

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

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

D - PROMOVER A OFERTA CULTURAL

A centralidade desta área também passa por fomentar a atração de atividades artísticas e culturais. Nesta área destaca-se a presença do Cine-Teatro e Biblioteca como locais que realizam e promovem algumas atividades culturais, contribuindo para a dinamização da atividade em Benavente.

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

E - VALORIZAR A IDENTIDADE DA VILA

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

3.2 DEFINIR PRIORIDADES

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

A - REVITALIZAÇÃO ECONÓMICA

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

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

2. Instalação de Novas Iniciativas Empresariais:

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

B - FIXAR POPULAÇÃO

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

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

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

3. Promover soluções de estacionamento

4. Incentivar novos negócios:

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

C - REFORÇAR A CENTRALIDADE DA ARU

1. Promover a fixação de associações de jovens:

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

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

Oferta de alojamento turístico orientada para segmentos de turistas jovens

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

Criação de incentivos;

4. Implantação de Sinalética Turística

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

D - PROMOVER A OFERTA CULTURAL

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

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

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

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

E - VALORIZAR A IDENTIDADE DA VILA

1. Ações de sensibilização sobre arquitetura e reabilitação

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

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

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

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

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

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

3.3 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.3.1 Intervenção no edificado e sua extensão

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

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

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

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

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

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

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

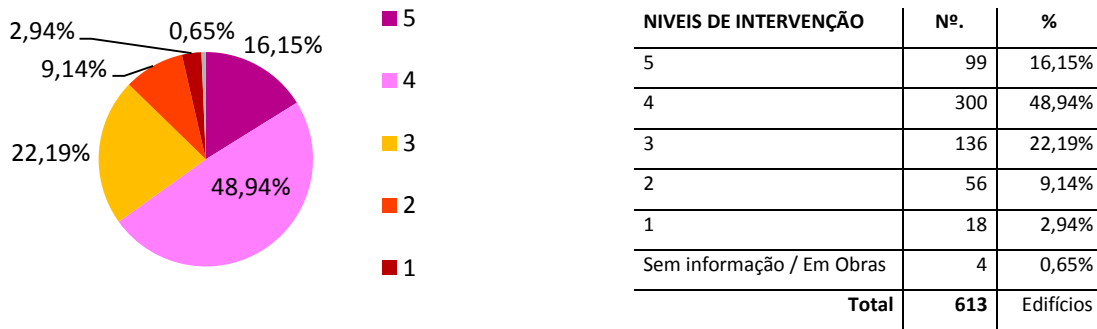


Gráfico 19 – Níveis de Intervenção



Planta 22 – Extrato da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção

Verifica-se que a maior parte dos edifícios da ARU, cerca de 48.94% (300 edifícios), apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação. Cerca de 22.19% (136 edifícios) já necessita de maiores intervenções e cerca de 9.14% (56 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

Cerca de 18 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

3.3.2 Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com o estado de conservação do edificado, foram aplicados níveis de intervenção, aos quais estão associados valores estimados para a reabilitação dos edifícios, no âmbito da presente ORU Sistemática (Tabela 16).

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

Tabela 16 – Custos de intervenção

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa legal em vigor de IVA, nem outros custos derivados, como por exemplo: compra do imóvel, indemnizações, realojamentos, projeto, gestão, fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas⁶.

NIVEIS DE INTERVENÇÃO	ÁREA (M2)	CUSTOS
5	19018,9	- €
4	60941,43	6.703.557,30 €
3	23981,8	6.235.268,00 €
2	10012,23	4.405.381,20 €
1	1951,1	1.238.948,50 €
Em Obras	357,92	- €
Sem Informação	65,32	- €
Total	116328,7	18.583.155,00 €

Tabela 17 – Custos de Intervenção no edificado

⁶ - Os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como caderno de encargos com especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas.

Através da tabela acima verifica-se que a maior percentagem de custos está associada a edifícios que se encontram em Bom Estado de Conservação, dado que ocupam no interior da ARU uma área de construção de 60 941,43m².

Assim, para um total de 613 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 18.583.155,00 € (dezoito milhões, quinhentos e oitenta e três mil cento e cinquenta e cinco euros), cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. (Planta 5.04 – Planta de custos)

3.3.3 Ações estruturantes de Reabilitação Urbana

Como âncora ao processo de reabilitação da ARU de Benavente, o Município apresenta as seguintes ações estruturantes de Reabilitação Urbana ⁷ :

- 1- Requalificação do Cruzeiro do Calvário;
- 2- Requalificação do Celeiro dos Arcos e reconversão para Núcleo Museológico;
- 3- Reabilitação e ampliação da sede do Rancho típico «Saia Rodada»;
- 4- Construção do Arquivo Histórico Municipal e reabilitação da Biblioteca Municipal e espaço público envolvente;
- 5- Requalificação da Praça do Município;
- 6- Requalificação da Praça da República.
- 7- Reabilitação de edifício para arrendamento social

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

01 – REQUALIFICAÇÃO DO CRUZEIRO DO CALVÁRIO

DESCRIÇÃO	Requalificação do Cruzeiro do Calvário
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo do Calvário
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	Cruzeiro: 187,50 m ² ; Muro de contenção: 300,00 m ² ; Muralha do Jardim: 340,00 m ² ; Largo do Calvário: 2.300,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL⁸:	350.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO⁹:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2015 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A intervenção proposta no Cruzeiro do Calvário (classificado como Imóvel de Interesse Público) visa assegurar a conservação, consolidação e reforço da estrutura existente, nomeadamente através da execução de trabalhos de reabilitação do respetivo monumento do Cruzeiro do Calvário e da sua zona envolvente, muro de contenção e muralha do jardim, incluindo-se também a requalificação do terreiro/largo adjacente.

⁸ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

⁹ Possíveis enquadramentos a avaliar.

01 – REQUALIFICAÇÃO DO CRUZEIRO DO CALVÁRIO



Localização da propriedade

02 – REQUALIFICAÇÃO DO CELEIRO DOS ARCOS PARA NÚCLEO MUSEOLÓGICO

DESCRIÇÃO	Requalificação do celeiro dos arcos para núcleo museológico
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A01_Q04_01 / 1405_0359_1
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo do Calvário e Travessa de S. Tiago – Benavente
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	1.800 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁰:	600.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹¹:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>A requalificação e adaptação do edifício denominado por Celeiro dos Arcos, situado no Largo do Calvário em Benavente, tem como grande objetivo a instalação de um Núcleo Museológico numa perspetiva de criação de um Programa Museológico Municipal Integrado com quatro polos, designadamente Museu Municipal de Benavente, Núcleo Museológico do Celeiro dos Arcos, Núcleo Museológico Agrícola e o Museu do Campino, concorrendo desta forma para o reforço da Rede Portuguesa de Museus.</p> <p>A adaptação daquele edifício para Núcleo Museológico, considerada de elevada relevância para o valor Patrimonial e Histórico de Benavente, permitirá a exposição de máquinas agrícolas de grande dimensão, a criação de reservas visitáveis, oficina de restauro e núcleo de interpretação sobre o rio, entre outras valências.</p> <p>A requalificação do edifício impõe a reabilitação de um prédio contíguo para satisfação das necessidades de cargas e descargas e estacionamento</p>

¹⁰ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹¹ Possíveis enquadramentos a avaliar.



02 – REQUALIFICAÇÃO DO CELEIRO DOS ARCOS PARA NÚCLEO MUSEOLÓGICO



Localização da propriedade

03 – REABILITAÇÃO DA SEDE DO RANCHO TÍPICO “SAIA RODADA” E CONSTRUÇÃO DE ANFITEATRO


DESCRIÇÃO	Reabilitação da sede do Rancho Típico “Saia Rodada” e construção de anfiteatro
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A01_Q01_05 / 1405_0001_13
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo do Jogo da Bola – Benavente
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	266,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹²:	241.500,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹³:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>A presente intervenção tem por objetivo a reabilitação de um edifício municipal que é utilizado há muitos anos pelo Rancho Típico “Saia Rodada”, situado no Largo do Jogo da Bola, em Benavente, perto do Largo do Calvário, edifício que serve de sede e onde desenvolve a sua atividade.</p> <p>O edifício apresenta um estado de degradação muito avançado quer no interior como no exterior, cuja proposta de intervenção é no sentido da sua conservação, restauro, execução de nova cobertura e reforço de fundações, bem como a criação de um espaço a desenvolver num novo piso destinado a anfiteatro, possibilitando desta forma que se possam efetuar dignamente os ensaios do respetivo rancho bem como o desenvolvimento de atividades relacionadas com as raízes culturais e tradições das gentes de Benavente e outras de cariz artístico e cultural generalizado.</p>

¹² Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹³ Possíveis enquadramentos a avaliar.

03 – REABILITAÇÃO DA SEDE DO RANCHO TÍPICO “SAIA RODADA” E CONSTRUÇÃO DE ANFITEATRO



 Localização da propriedade

04 – CONSTRUÇÃO DO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL E REABILITAÇÃO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL E ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE

DESCRIÇÃO	Construção do Arquivo Histórico Municipal e reabilitação da Biblioteca Municipal e espaço público envolvente
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A01_Q06_01 / 1405_0006_47 1405_A01_Q06_01 / 1405_0008_7
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Rua do Pinheiro, Rua Fernando de Oliveira e Rua José Justino Lopes – Benavente
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	2.030,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁴:	500.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁵:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Pretende-se com este projeto garantir a recolha, conservação, tratamento e difusão do espólio arquivístico existente (documentação manuscrita ou impressa, monografias, publicações, etc), assegurando desta forma e através de consulta local, o apoio à realização de pesquisas e estudos efetuados individualmente ou promovidos por agentes educativos e culturais, no âmbito dos seus programas ou projetos relacionados com o património, a história e memória locais.</p> <p>A intervenção no espaços da atual Biblioteca Municipal (Rua do Pinheiro), para além da reabilitação adotar uma solução arquitetónica que pressupõe a demolição de uma edificação muito antiga e em avançado estado de degradação, e em sua substituição a construção de um edifício de 2 pisos constituído por sala de leitura, gabinetes de trabalho, áreas de classificação e depósito de documentos e instalações sanitárias.</p> <p>A instalação do Arquivo Histórico neste edifício visa proporcionar aos munícipes o acesso a um serviço público que concorre para o cumprimento de objetivos e estratégias municipais assentes no desenvolvimento cultural, educativo e informativo da população</p> <p>A intervenção envolve ainda reabilitação do espaço envolvente (logradouros e arruamentos públicos).</p>

¹⁴ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹⁵ Possíveis enquadramentos a avaliar.

04 – CONSTRUÇÃO DO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL E REABILITAÇÃO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL E ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE



Localização da propriedade

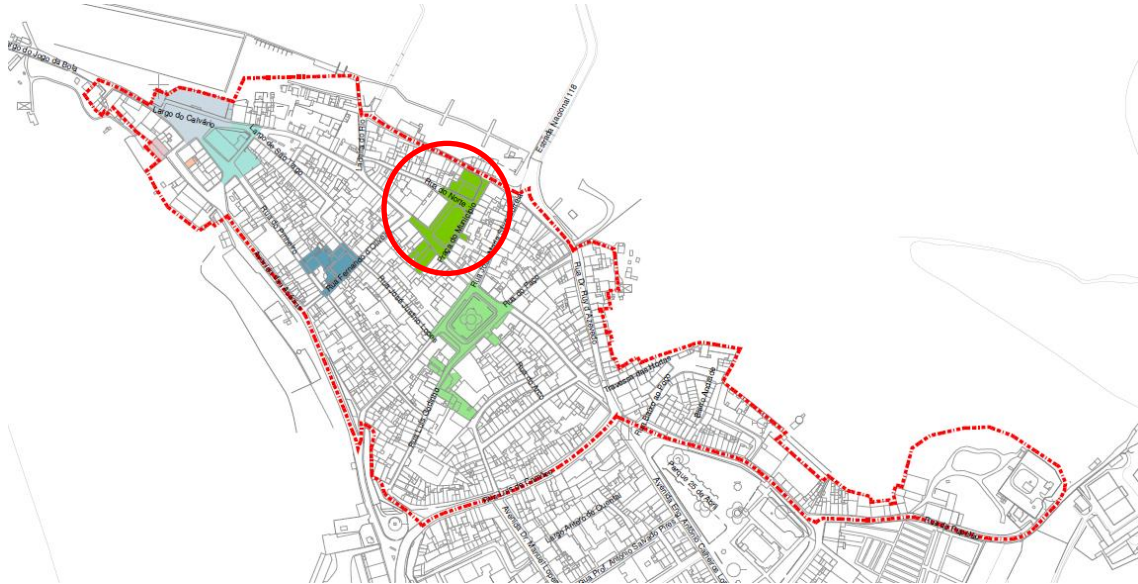
05 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DO MUNICÍPIO

DESCRIÇÃO	Requalificação da Praça do Município
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público, equipamento e serviços
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Praça do Município
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	3.600,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁶:	750.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁷:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2018
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>A área sujeita à intervenção é a Praça do Município e toda a sua envolvente, junto ao edifício da Câmara Municipal, constituída por um jardim no qual se encontra erguido o Pelourinho classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto-Lei n.º 23122 de 11-03-1933), cujo perímetro é delimitado por arruamentos destinados à circulação automóvel com demarcação de lugares de estacionamento, três edifícios públicos contíguos à praça a carecer de obras de reabilitação para serviços de apoio à dinâmica das atividades socioculturais.</p> <p>Situada numa área central da zona histórica da vila, pressupõe-se, com a requalificação desta praça, obter um espaço com maior expressão de lazer e convívio para a população, através da reconfiguração viária que traduzir-se-á na melhoria do conforto do trânsito pedonal e no reordenamento da circulação automóvel e ciclável, beneficiação da estrutura verde existente, de modo a conferir à praça uma maior atratividade quer pela possibilidade de instalação de esplanadas quer pela renovação do mobiliário urbano adequado para o local em função da presença de novos equipamentos, serviços e área verde</p>

¹⁶ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹⁷ Possíveis enquadramentos a avaliar.

05 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DO MUNICÍPIO



06 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DA REPÚBLICA

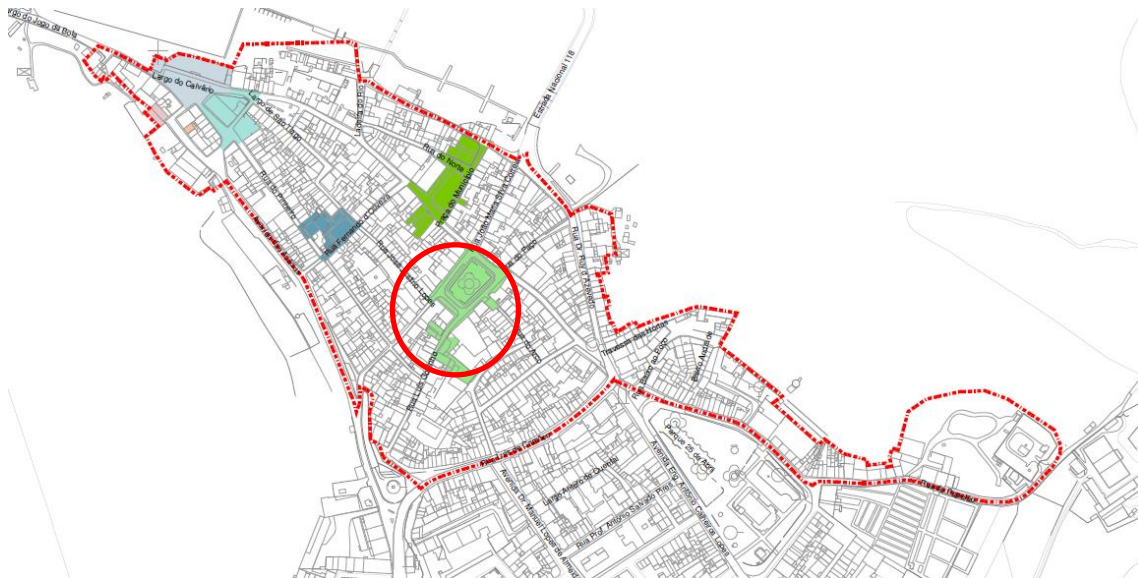
DESCRIÇÃO	Requalificação da Praça da República
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Espaço Público, equipamento
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Praça da República e Rua Luís Godinho – Benavente
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	4.800,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁸:	1.000.000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO¹⁹:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2016 - 2018
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>A área sujeita à intervenção é a Praça da República e toda a sua envolvente, constituída por um jardim no qual se encontra erguido um Obelisco, sendo o seu perímetro delimitado por arruamentos destinados à circulação automóvel com demarcação de lugares de estacionamento. A malha urbana envolvente apresenta um edificado bastante rico e variado, utilizado atualmente para fins habitacionais, comerciais e serviços, revelando todo um potencial importante para o desenvolvimento e crescimento económico da zona, desde que impulsionado pela intervenção em apreço.</p> <p>O processo para a requalificação da Praça da República tem por base condicionar o enorme fluxo de trânsito automóvel e a libertação dos lugares de estacionamento para que se obtenha o domínio do espaço por ocupação pedonal e ciclável. Pretende-se que a praça funcione como zona de concentração de pessoas em função do aumento da área ajardinada de apoio à nova dinâmica dos equipamentos e serviços.</p> <p>A atratividade decorrente deste espaço estará em grande cumplicidade com uma das artérias a intervir e que atravessa toda a zona histórica da vila e da abertura de um novo arruamento alternativo, motivo pelo qual a requalificação projetada fará da praça um dos pontos apetecíveis para os visitantes ao longo do seu percurso assim como para o desenvolvimento de diversas atividades económicas (hotelaria/restauração e outros serviços).</p> <p>Como solução, pretende-se condicionar o trânsito nas laterais da praça por</p>

¹⁸ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

¹⁹ Possíveis enquadramentos a avaliar.

forma a obter uma dimensão pedonal bastante considerável que permita a instalação de esplanadas, de mobiliário urbano adequado, pretendendo-se ainda integrar no domínio da praça toda a parte norte da Rua Luís Godinho e estabelecer uma ligação à Rua dos Cavaleiros eliminando assim a situação deprimida que se verifica atualmente.

06 – REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DA REPÚBLICA



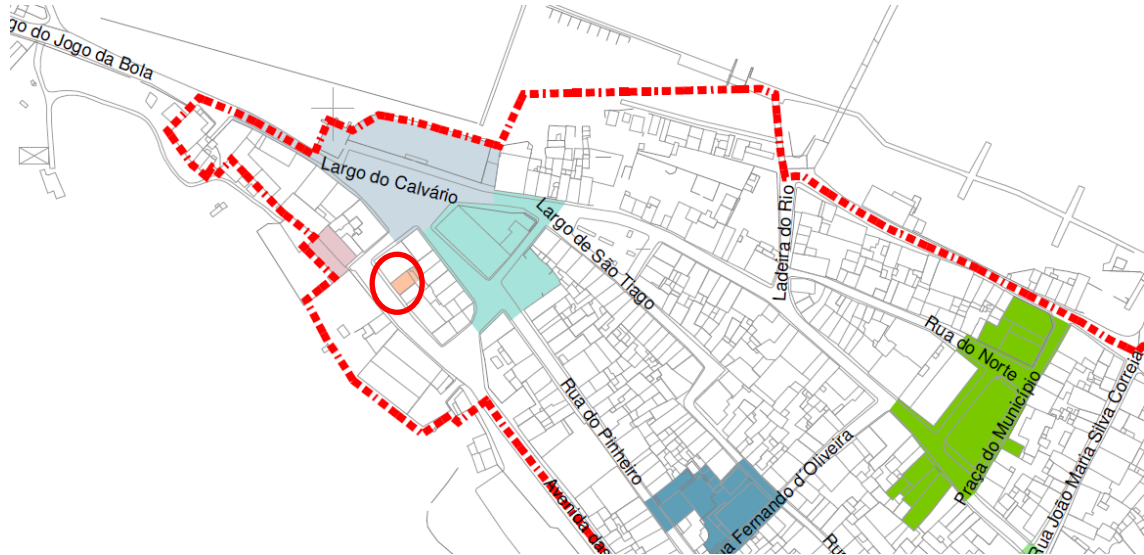
07 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO PARA ARRENDAMENTO SOCIAL

DESCRIÇÃO	Reabilitação de edifício para arrendamento social
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	1405_A01_Q04_10 1405_0001_3
BENEFICIÁRIO:	Câmara Municipal de Benavente
PROMOTOR:	Público
LOCALIZAÇÃO:	Largo Jogo da Bola, 2-3 – Benavente
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	144,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁰:	98.600,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO²¹:	Orçamento da Câmara Municipal de Benavente Fundos Comunitários
CALENDARIZAÇÃO	2017 - 2018
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O imóvel sujeito a intervenção situa-se no Largo do Jogo da Bola, em Benavente, cujo estado de degradação impõe a necessidade de obras profundas de reabilitação tendo em vista dotá-lo de condições de habitabilidade que permitam o arrendamento social para famílias carenciadas.</p> <p>A intervenção pressupõe efetuar obras de demolição mas preservando a fachada, de modo a obter posteriormente um imóvel constituído por 2 pisos devidamente reabilitado em todas as suas infraestruturas.</p>

²⁰ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

²¹ Possíveis enquadramentos a avaliar.

07 – REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO PARA ARRENDAMENTO SOCIAL



3.3.4 Prazo de execução da Operação de reabilitação Urbana Sistemática

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

2016

Reabilitação generalizada do edificado

2031



3.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

A Área de Reabilitação Urbana de Benavente terá um modelo de gestão misto:

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

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

3.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

3.5.1 Incentivos Fiscais

BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação prorrogáveis por mais 5 anos
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Taxas vistoria	Taxa consoante legislação aplicável, definida pelo município
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

Tabela 18 - Benefícios fiscais

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

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

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

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

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

IMI

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

IMT

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

IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

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

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

IRS

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

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

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

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

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

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

3.5.2 Aplicação dos Benefícios Fiscais

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

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




Tabela 19 - Níveis de Intervenção

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU (Figura 34), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

FICHA DE AVALIAÇÃO



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

_____ | _____
código do técnico | número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações _____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis _____
Índice de anomalias _____

(a) _____
(b) _____
(a/b) _____

Figura 34 – Ficha do NRAU

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

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

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção;
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade (Figura 35);
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **Um nível pela avaliação física** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.**

AVALIAÇÃO FUNCIONAL E DE DESEMPENHO

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

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

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

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

ATRIBUIÇÃO DE ____ NÍVEL (0 OU 1)

Figura 35 – Ficha de desempenho funcional

TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

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

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

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

3.5.3 Outros Incentivos

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

- Redução dos valores aplicados às vistorias realizadas no âmbito do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 21 de Dezembro, para definição do nível de conservação e definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, a imóveis localizados no interior das Áreas de Reabilitação Urbana de Benavente e Samora;
- De acordo com o Artigo12º-A, do Regulamento de Taxas, *“Estão isentas das taxas devidas pelo licenciamento ou admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas (...) as pessoas coletivas ou singulares que promovam obras de edificação com objetivos de reabilitação de edifícios localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana de Benavente e Samora (...)”*.

3.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

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

Designação	Promotor	Estimativa Orçamental	Enquadramento Financeiro
Requalificação do Cruzeiro do Calvário	Município de Benavente	350.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Requalificação do Celeiro dos Arcos para Núcleo Museológico	Município de Benavente	600.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Reabilitação da sede do Rancho típico «Saia Rodada» e construção de anfiteatro	Município de Benavente	241.500,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Construção do Arquivo Histórico Municipal e Reabilitação da Biblioteca Municipal e espaço público adjacente	Município de Benavente	500.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Requalificação da Praça do Município	Município de Benavente	750.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Requalificação da Praça a República	Município de Benavente	1.000.000,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
Reabilitação de edifício para arrendamento Social	Município de Benavente	98.600,00 €	Financiamento Municipal - Quadro Estratégico Comum 2014-2020
TOTAL de Investimento Público		3.540.100,00 €€	

Tabela 20- Investimento Público Estruturante do PERU da ARU de Benavente

3.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

O programa de financiamento aponta para um investimento privado de 18.583.155,00€ (Dezoito milhões, quinhentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e cinco euros), para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta para um investimento de 3.540.100,00 € (Três milhões, quinhentos e quarenta mil e cem euros).

Constata-se que o investimento de natureza privada (por parte de proprietários ou promotores imobiliários) é uma fatia bastante relevante do investimento total da operação de reabilitação urbana para a ARU. O financiamento da operação decorre sobretudo de estímulos e incentivos à reabilitação e ao investimento de natureza privada ou individual.

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

3.7.1 Sustentabilidade Financeira da ORU

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

Ação privada:

Ação de reabilitação individual, coordenada pela entidade gestora através do PERU;

Ação de reabilitação coletiva, através de criação de associações de proprietários, orientadas pela entidade gestora.

Ação mista:

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

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

Ação pública:

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

Catalisação de apoios públicos para candidatura a possíveis fundos comunitários.

3.7.2 Instrumentos de Apoio Financeiro

Novo Quadro Estratégico Comum 2014-2020 (QEC) ²²

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

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

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

²² - Fonte: <http://www.psz.pt/index.php/pt/qec-quadro-estrategico-comum>

Fundo JESSICA ²³

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

O *JESSICA Holding Fund Portugal*, trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira, o fundo de participações, dotado de 130 milhões de euros: 100 milhões de euros do Fundo de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direção Geral do Tesouro e Finanças.

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

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

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

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

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na

²³ - Fonte: <http://www.fundojessicaportugal.org/>

Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

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

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

REABILITAR PARA ARRENDAR

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

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

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

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

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

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

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

3.8 PRAZO DE EXECUÇÃO

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

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

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

3.9 ENTIDADE GESTORA

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

Assim, o MUNICIPIO DE BENAVENTE irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o MUNICIPIO DE BENAVENTE, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Benavente, os seguintes poderes:

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

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

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;

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

4 | NOTA FINAL

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

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

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

5 | CONCEITOS

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

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

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

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

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorrerem há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em

qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

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

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

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

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

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

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

6 | INDICES

6.1 INDICE DE FIGURAS

- Figura 1 – Exemplo de Edifício Notável pag. 32
- Figura 2 – Exemplo de Edifícios de Acompanhamento pag. 32
- Figura 3 – Exemplo de Edifício Dissonante pag. 33
- Figura 4 – Exemplo de Edifício Sem relevância pag. 33
- Figura 5 – Exemplo de edifício com patologia muito grave ao nível da estrutura pag. 36
- Figura 6 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da cobertura pag. 36
- Figura 7 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível das paredes exteriores pag. 37
- Figura 8 – Exemplo de edifícios com patologia muito grave ao nível da caixilharia pag. 37
- Figura 9 – Tipologia de papeleira. Largo do Calvário pag. 49
- Figura 10 – Tipologia de banco de jardim, Largo de São Tiago pag. 49
- Figura 11 – Tipologia para iluminação pública. Rua Luís de Camões pag. 49
- Figura 12 – Rua Luís de Camões. Troço da EN 118 pag. 51
- Figura 13 – Circulação de tráfego pesado na ARU. Intersecção da Rua Luís de Camões, Dr. Ruy de Azevedo e Avenida Eng. António Calheiros pag. 51
- Figura 14 – Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Alto da Boa Vista pag. 51
- Figura 15 – - Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Avenida Dr. Francisco Sousa Dias pag. 51
- Figura 16 – Local delimitado destinado a estacionamento não tarifado. Praça da República pag. 51
- Figura 17 – Largo de São Tiago pag. 52
- Figura 18 – Praça do Município – espaço exterior em bom estado de conservação pag. 54
- Figura 19 – Avenida das Acácias. Vista sobre o lado Poente da Avenida, paralelo à ribeira das Acácias pag. 55
- Figura 20 – Vista sobre o Parque Ribeirinho de Benavente pag. 55
- Figura 21 – Construções existentes na área do Parque Ribeirinho de Benavente pag. 55
- Figura 22 – Fendilhação e deformação do pavimento. Alto da Boa Vista pag. 56
- Figura 23 – Pavimentos irregulares e destruídos devido à ação das raízes das árvores pag. 56
- Figura 24 – Pedras de calçada soltas pag. 56
- Figura 25 – Pavimentos irregulares, derivado a várias intervenções pag. 56
- Figura 26 – Transição entre pavimentos mal executada. Largo do Jogo da Bola pag. 56
- Figura 27 – Pavimento betuminoso em mau estado de conservação. Ladeira do Rio pag. 56
- Figura 28 – Marcação de lugares de estacionamento mal executada pag. 57
- Figura 29 – Estacionamento efetuado sobre os passeios. Rua José Justino Lopes pag. 57
- Figura 30 – Estacionamento ao longo da via pública, que dificulta a circulação automóvel. Largo de São Tiago pag. 57
- Figura 31 – - Rua Dr. Ruy de Azevedo, que ao longo do seu perfil longitudinal adquire passeios de dimensões reduzidas pag. 57
- Figura 32 – Passeios de dimensões reduzidas. Rua dos Cavaleiros pag. 57
- Figura 33 – Elementos construtivos que impedem a circulação nos passeios pag. 57
- Figura 34 – Ficha do NRAU pag. 98
- Figura 35 – Ficha de desempenho funcional pag. 100

6.2 INDICE DE PLANTAS

- Planta 1 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, aprovada em Assembleia Municipal de 20 de Dezembro de 2012, e publicada no Diário da República, 2ª série, n.º43 de 1 de março de 2013 sob o Aviso nº3059/2013 pag. 4
- Planta 1.2 – Planta de sobreposição da delimitação da ARU aprovada e nova delimitação. Pag 5
- Planta 2 – Ortofotomapa com a localização do aglomerado urbano de Benavente [A vermelho o limite da ARU] pag. 8
- Planta 3 – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente ARU pag. 8
- Planta 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Benavente. Pag. 14
- Planta 5 – Extrato da Planta 1.16 – Tipo de proprietário pag. 24
- Planta 6 – Extrato da Planta 1.08 – Datas aproximadas de construção pag. 27
- Planta 7 – Extrato da Planta 1.09 - Número de Pisos Acima do Solo pag. 29
- Planta 8 – Extrato da Planta 1.07 – Sistema Construtivo pag. 30
- Planta 9 – Extrato da Planta 1.06 – Classificação Patrimonial pag. 32
- Planta 10 – Extrato da Planta 1.05 – Estado de Conservação – Edifícios pag. 34
- Planta 11 – Extrato da Planta 5.02 – Intervenções Urgentes pag. 40
- Planta 12 – Extrato da Planta 1.15 – Vazios Urbanos pag. 41
- Planta 13 – Extrato da Planta 1.12 – Usos (edifícios) pag. 44
- Planta 14 – Extrato da Planta 1.11 – Situação dos imóveis pag. 45
- Planta 15 – Extrato da Planta 1.13 – Situação contratual dos ocupantes – Edifícios pag. 465
- Planta 16 – Hierarquia Viária pag. 50
- Planta 17 – Extrato da Planta 2.05 – Estado de Conservação pag. 53
- Planta 18 – Extrato da Planta 4.01 – Planta de Classificação patrimonial e estado de conservação pag. 62
- Planta 19 – Extrato da Planta 4.02 – Planta de situação dos imóveis desocupados e seu estado de conservação pag. 63
- Planta 20 – Extrato da Planta 4.03 – Planta de edifícios/unidades desocupados e seus usos pag. 64
- Planta 21 – Extrato da Planta 4.04 – Planta de arrendamento e estado de conservação pag. 65
- Planta 22 – Extrato da Planta 5.03 – Níveis de Intervenção pag. 76

6.3 INDICE DE TABELAS

- Tabela 1 – População residente – variação entre 2001 e 2011 pag. 11
- Tabela 2 – Alojamentos familiares de residência habitual e cujos residentes são apenas pessoas com 65 ou mais anos de idade, segundo o número de residentes pag. 12
- Tabela 3 – População economicamente ativa e População Residente e Desempregada pag. 13
- Tabela 4 – População Residente segundo o nível de escolaridade pag. 13
- Tabela 5 – Pesquisa de artigos matriciais pag. 21
- Tabela 6 – Identificação de Proprietários pag. 23
- Tabela 7 – Identificação das propriedades sem construção pag. 42
- Tabela 8 – Quadro de Áreas Totais da ARU pag. 43
- Tabela 9 – Usos das unidades arrendadas pag. 47
- Tabela 10 – Dinâmicas imobiliárias pag. 48
- Tabela 11 – Usos das unidades para arrendar pag. 48
- Tabela 12 – Usos das unidades para vender pag. 48
- Tabela 13 – Estado de conservação de edifícios desocupados pag. 63
-

Tabela 14 – Usos das unidades desocupadas pag. 64
Tabela 15 – Estado de conservação das unidades arrendadas pag. 66
Tabela 16 – Custos de intervenção pag. 77
Tabela 17 – Custos de Intervenção no edificado pag. 77
Tabela 18 – Benefícios fiscais pag. 94
Tabela 19 – Níveis de Intervenção pag. 97
Tabela 20 – Investimento Público Estruturante do PERU da ARU de Benavente pag. 102

6.4 INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Visitas efetuadas ao interior dos edifícios e suas unidades pag. 20
Gráfico 2 – Tipo de proprietário pag. 24
Gráfico 3 – Datas aproximadas de construção pag. 27
Gráfico 4 – Número de Pisos Acima do Solo pag. 29
Gráfico 5 – Sistema Construtivo pag. 30
Gráfico 6 – Classificação Patrimonial pag. 31
Gráfico 7 – Estado de Conservação - Unidades pag. 34
Gráfico 8 – Intervenções urgentes pag. 39
Gráfico 9 – Condição do terreno pag. 41
Gráfico 10 – Tipos de usos – Unidades pag. 43
Gráfico 11 – Situação das Unidades pag. 45
Gráfico 12 – Situação contratual dos ocupantes – Unidades pag. 46
Gráfico 13 – Relação entre o estado de conservação e a área de ocupação dos espaços exteriores públicos pag. 53
Gráfico 14 – Faixa etária – universo de 270 inquiridos pag. 59
Gráfico 15 – Nível de ensino – universo de 270 inquiridos pag. 59
Gráfico 16 – Condição perante o trabalho – universo de 270 inquiridos pag. 60
Gráfico 17 – Sector de Atividade – universo de 270 inquiridos pag. 60
Gráfico 18 – Local de Trabalho – universo de 270 inquiridos pag. 60
Gráfico 19 – Níveis de Intervenção pag. 76

7 | ANEXOS

ANEXO I - PEÇAS ESCRITAS (confidencial)

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

(em formato digital)

ANEXO II - PEÇAS DESENHADAS

Lista de desenhos e Cartografia de Apoio

(em formato digital)