

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS
CÂMARA MUNICIPAL DE MARVÃO



1	Notas iniciais	4
	1.1 Introdução	7
	1.2 Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	16
2	Enquadramento legal e opção tipológica	24
3	Enquadramento	32
	3.1 Território físico, social e económico	35
	3.2 Santo António das Areias na história	55
	3.3 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	59
4	Área de Reabilitação Urbana	74
	4.1 Diagnóstico sumário da ARU de Santo António das Areias	77
	4.2 Critérios de delimitação da ARU de Santo António das Areias	87
	4.3 Análise estatística à subsecção	89
	4.4 Morfologia urbana	96
	4.5 Valor Patrimonial	100
5	Análise e caracterização do edificado e espaço público	106
	5.1 Metodologia	109
	5.2 Edificado	116
	5.2.1 Número de pisos	116
	5.2.2 Tipo de ocupação	118
	5.2.3 Usos	120
	5.2.4 Estado de conservação do edificado	123
	5.3 Patologias da construção	126
	5.3.1 Coberturas	127
	5.3.2 Fachadas	133
	5.3.3 Caixilharias	138
	5.4 Espaço Público	142
	5.5 Estrutura Verde	152
	5.6 Mobiliário Urbano	155

ÍNDICE

6	Visão estratégica para a Santo António das Areias.....	158
	6.1 Estratégia	161
	6.2 Objetivos específicos	169
7	Programa de execução das intervenções prioritárias.....	174
	7.1 Referências de estratégia espacial.....	177
	7.2 Medidas complementares sustentáveis	182
	7.2.1 Eficiência energética	182
	7.2.2 Mobilidade suave	188
	7.2.3 Economia circular.....	194
	7.2.4 Turismo	203
	7.3 Ações de iniciativa pública	207
8	Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana	214
	8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	217
	8.2 Processo de gestão ativa da ORU.....	226
	8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	235
	Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação.....	241
	Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH).....	241
	Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo	245
	Jessica e IFRRU	247
	Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	251
	8.4 Instrumentos de execução	253
	8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa.....	267
	8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	269
9	Siglas e Glossário	272
10	Bibliografia.....	282

1 | NOTAS INICIAIS

1.1 Introdução	7
1.2 Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana	16

1 | NOTAS INICIAIS

1.1 | Introdução

Os aglomerados urbanos e particularmente os seus núcleos históricos, têm vindo a ser entendidos cada vez mais enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania.

Não obstante, cada vez mais, se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também, atualmente, palco de diversos e complexos estrangimentos, tais como a degradação física e a despovoamento.

Assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais de vida e subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso de Santo António das Areias, a Câmara Municipal de Marvão tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração do seu centro urbano, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços públicos.

Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de



um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso de Santo António das Areias, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva, espaços verdes, etc., e por isso é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

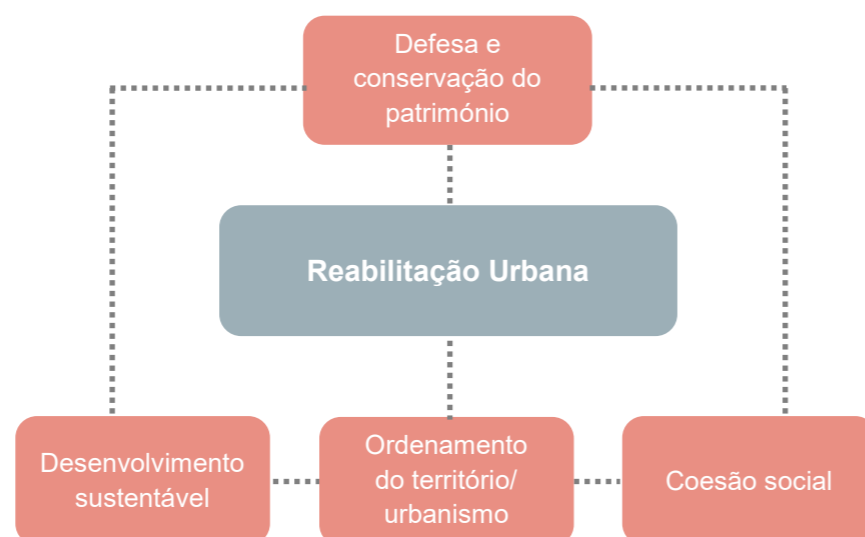
Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala de Santo António das Areias, por forma a não se assistir à sua descaracterização, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

É expectável que o conjunto de intervenções, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, potenciando uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

1 | NOTAS INICIAIS

Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 2009)



01 | Esquema reabilitação urbana



Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009)

Salienta-se que o Gabinete Técnico Local (GTL) de Marvão desenvolveu vários trabalhos no âmbito da reabilitação urbana e salvaguarda do património edificado, tendo inclusive elaborado Plano de Pormenor da Zona Urbana mais Antiga de Marvão. No entanto, a sua atuação limitou-se à vila de Marvão, não tendo projetado a sua ação a outros aglomerados do concelho, como por exemplo Santo António das Areias.

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A Autarquia de Marvão procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santo António das Areias em instrumento próprio, regulada pelo regime jurídico de reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado

1 | NOTAS INICIAIS

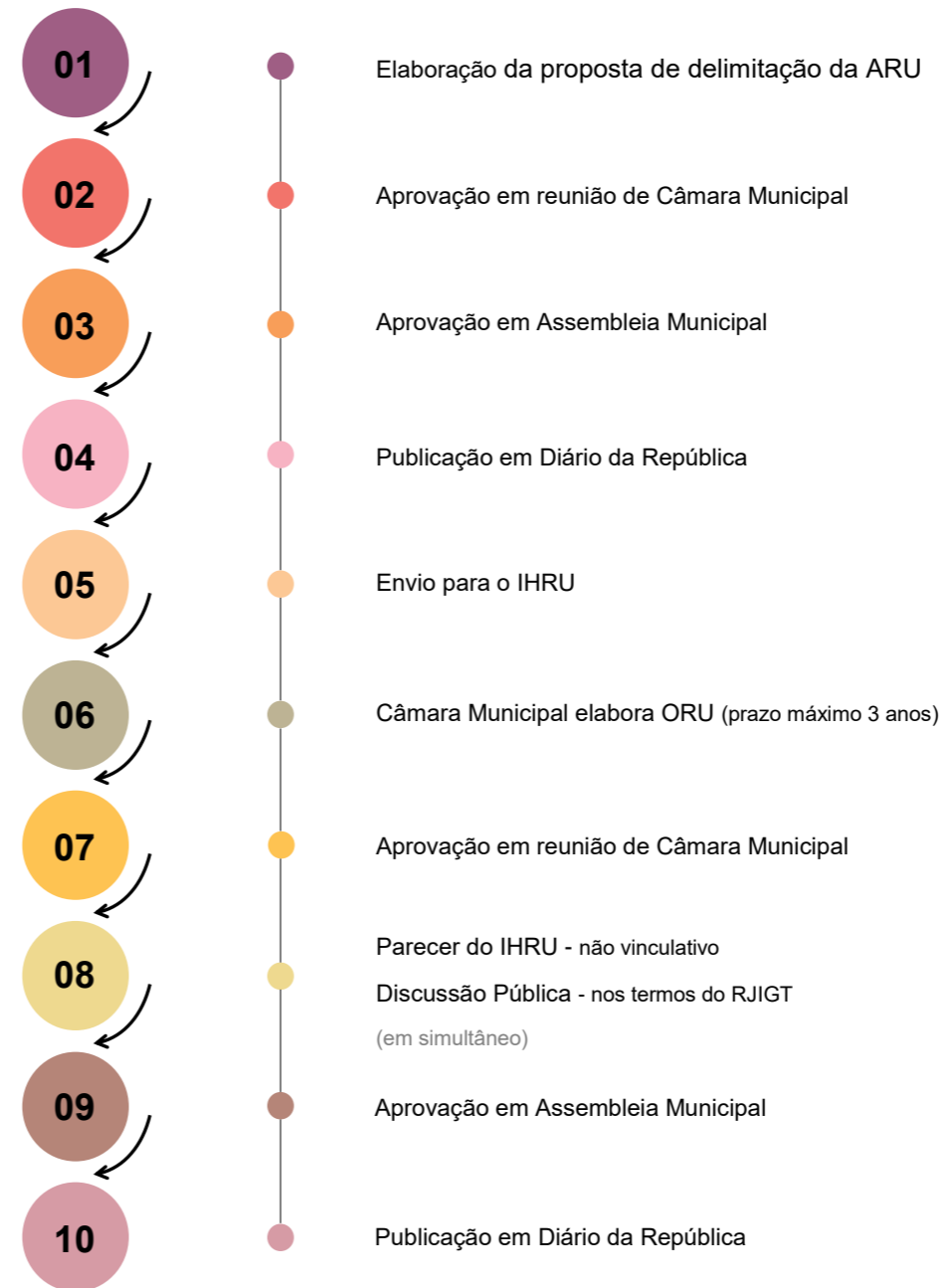
pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto. A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 19 de fevereiro de 2016, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 112/2016, Série II de 2016-06-14, através do Aviso n.º 7454/2016.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a operação de reabilitação urbana. Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar.



02 | Esquema faseamento ARU - ORU

Assim, o presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º 32/2012 do RJRU



1 | NOTAS INICIAIS

Sendo a salvaguarda dos centros antigos uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, Santo António das Areias pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a ARU de Santo António das Areias como uma centralidade complementar de Marvão, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvido o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Marvão no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Santo António das Areias, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.



Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU de Santo António das Areias, já aprovada, apresentando os critérios que levaram à definição dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana. É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis.

No capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Santo António das Areias, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, “patologias da construção” e “espaço público”.

O capítulo seis apresenta uma visão estratégica para a Santo António das Areias, os objetivos específicos, assim como um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana.

No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, as principais necessidades gerais de intervenção e por fim as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, nomeadamente as candidatas através do Plano de Ação de Regeneração

1 | NOTAS INICIAIS

Urbana.

Relativamente ao capítulo oito, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda o quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.

Os capítulos nove e dez correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Marvão se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.



1.2 | Conceitos e políticas nacionais de reabilitação urbana

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos bem como a diferenciação entre eles.

Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação que deve ser capaz de alargar a visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na evolução territorial, assim como as novas tendências sociais, culturais e económicas, e as consequências que essas alterações têm tido nos núcleos urbanos.

Como consequência dos tempos, novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitação dos centros para as periferias, criando o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação.

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio.

Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência.

1 | NOTAS INICIAIS

Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

Tratando-se de um conceito amplo é necessário identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra.

Conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana, tanto na teoria como na prática, é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social.

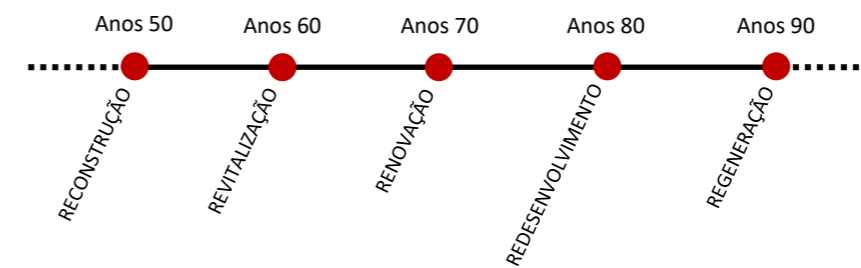
(Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de



transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)



04 | Esquema regeneração urbana

A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados:

1 | NOTAS INICIAIS

Reabilitação Urbana

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa.

O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.

O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.



Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assumam as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

1 | NOTAS INICIAIS

Reestruturação

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

Renovação Urbana

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão.

Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações.

Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)

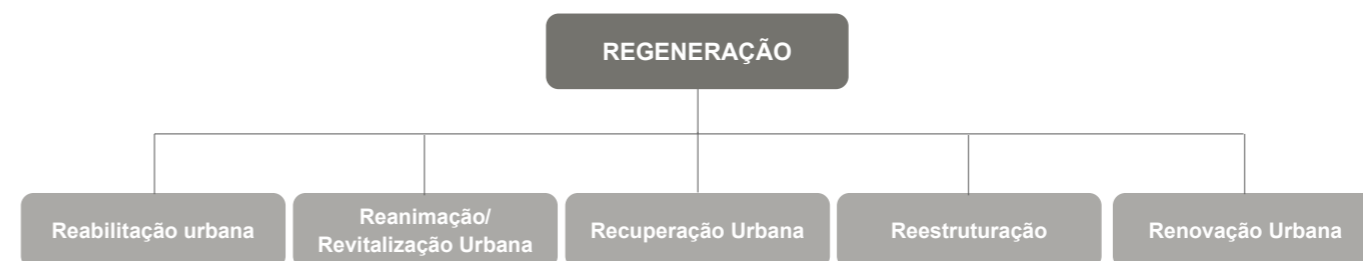


Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente.

De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as *Obras de Reconstrução* são “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”.

Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana – ORU.



05 | Esquema Regeneração como conceito aglutinador



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL

E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | Enquadramento legal e opção tipológica

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana (ORU) correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”.

(artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “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”.

(artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana



e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Santo António das Areias não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver em Santo António das Areias será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Marvão, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.



06 | Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

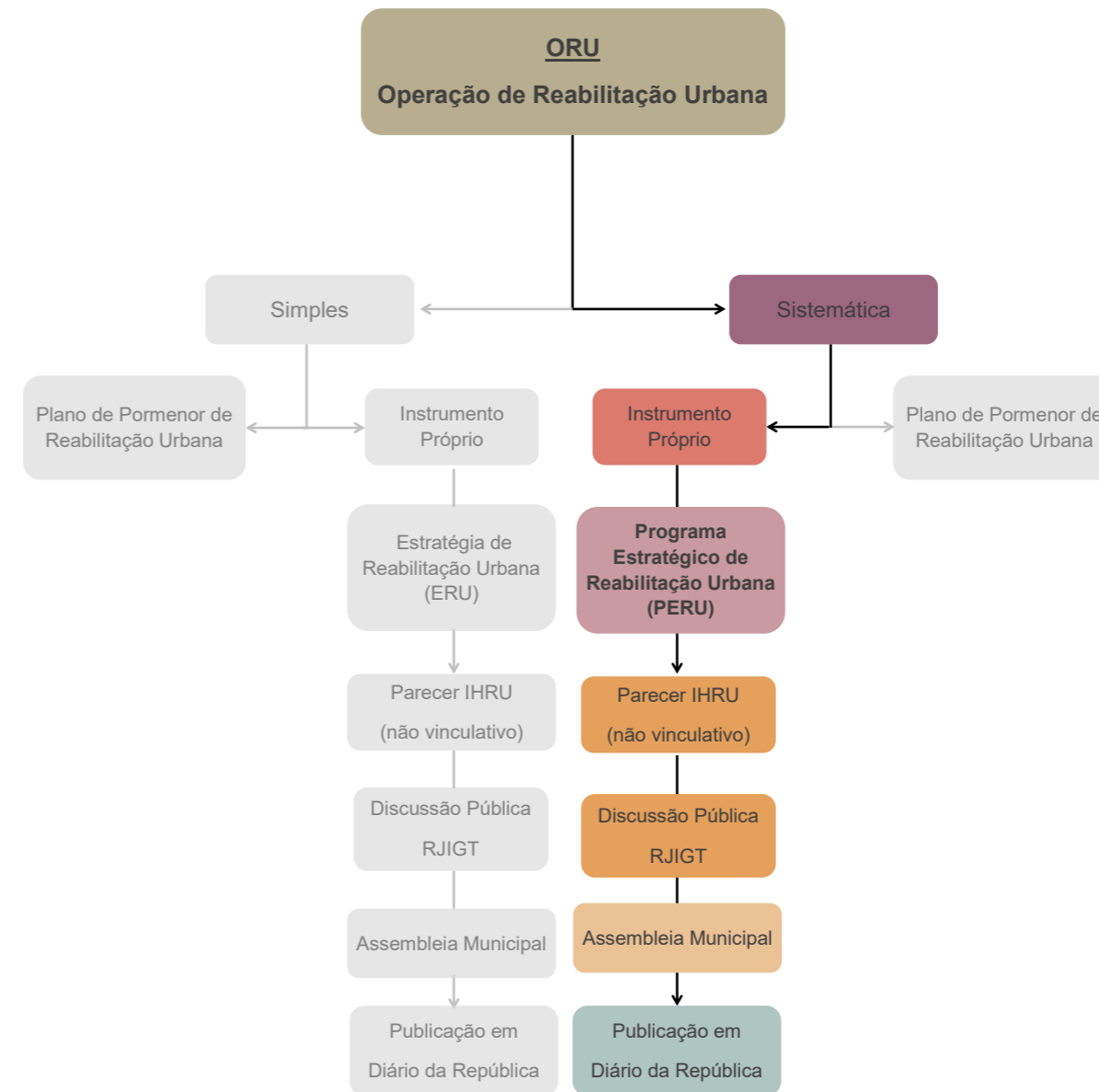
2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.

Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física de Santo António das Areias, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. (Imagem 08)

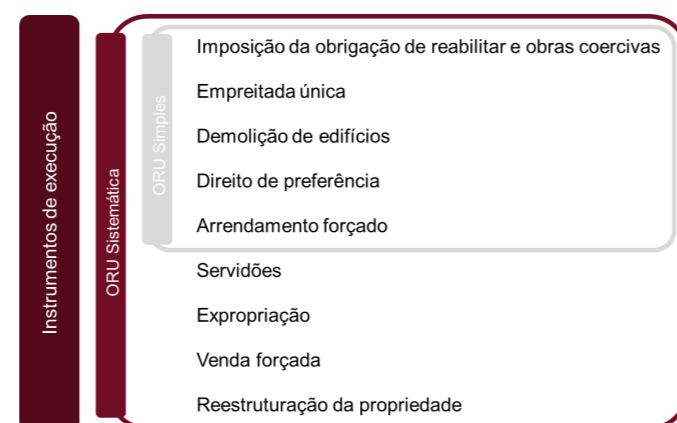


2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Os últimos quatro instrumentos de execução referidos são proibidos nas ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos no capítulo 7 deste documento.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de Santo António das Areias vigorará pelo prazo estabelecido de onze anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2019 a 2030.

É de salientar que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos.



3 | ENQUADRAMENTO



3.1 Território físico, social e económico	35
3.2 Santo António das Areias na História	55
3.3 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	59

3 | ENQUADRAMENTO

3.1 | Território físico, social e económico

Geográfico O Concelho de Marvão integra o distrito de Portalegre, congregando a sub-região NUT III do Alto Alentejo. O Alto Alentejo é parte integrante da Região Alentejo, sendo limitada a norte pelo Pinhal Interior Sul e pela Beira Interior Sul, a leste por Espanha, a sul pelo Alentejo Central e a oeste pela Lezíria do Tejo e pelo Médio Tejo. Corresponde a uma área de 6 230 km² e uma população residente com cerca de 118 352 habitantes (Censos 2011).

A atual composição resulta da reformulação das NUTS III portuguesas que passaram a vigorar em 2015 e que, no caso do Alto Alentejo, implicou a transferência do município de Mora para o Alentejo Central por troca com o município de Sousel. Desse modo, os municípios pertencentes ao Alto Alentejo formam a Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo (CIMAA) e eles são: Alter do Chão; Arronches; Avis; Campo Maior; Crato; Elvas; Fronteira; Gavião; Castelo de Vide; Monforte; Nisa; Ponte de Sor; Portalegre; Sousel e finalmente Marvão.

O município de Marvão é limitado a norte e leste pela Espanha, a Sul e Oeste pelo município de Portalegre e a noroeste por Castelo de Vide.

O concelho é composto por quatro freguesias: Beirã; Santa Maria de Marvão; Santo António das Areias e São Salvador da Aramenha.

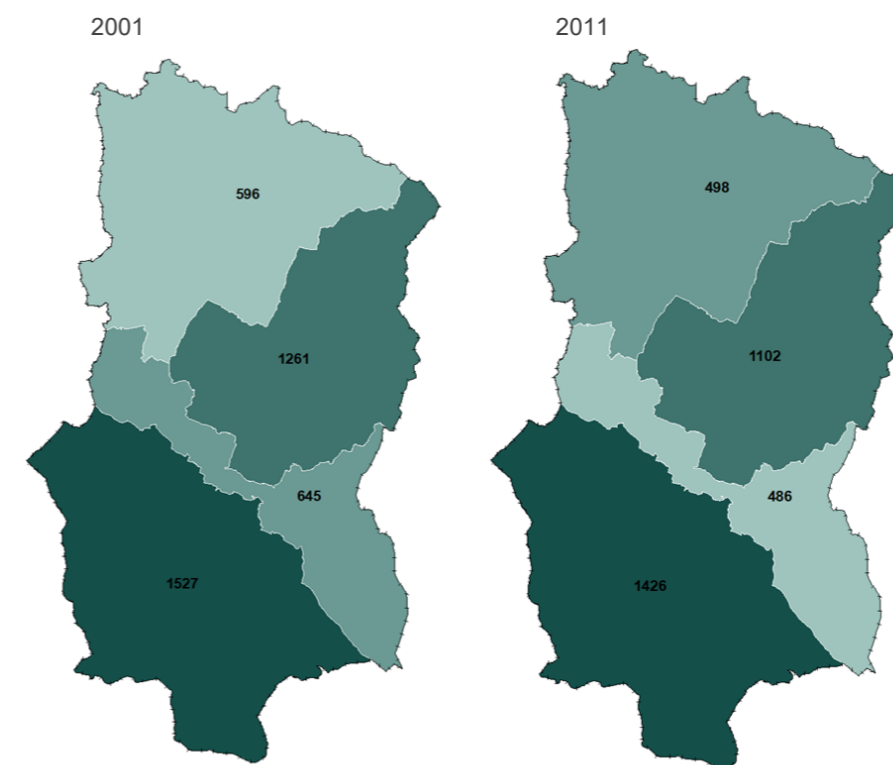


09 | Enquadramento Regional de Marvão



A análise seguinte remete para o estudo de indicadores cruciais para compreender, na perspectiva da morfologia social, alguns fundamentos básicos das transformações sociais ocorridas no município de Marvão ao longo dos últimos anos, nomeadamente entre 2001 e 2011.

No que concerne ao total de população residente, Marvão apresentava no ano de 2001, 4029 habitantes, este valor no ano de 2011 sofreu uma diminuição para 3512 habitantes, revelando, desta forma, uma tendência decrescente da população, como é visível na análise da imagem 10.



10 | População Residente em 2001 e 2011

Fonte: INE

3 | ENQUADRAMENTO

A tendência para a diminuição do total populacional assume-se em todo o terreno concelhio, com especial destaque para a freguesia de Santa Maria de Marvão apresentando as variações mais significativas entre o ano de 2001 e 2011, como podemos observar na tabela da imagem 11.

Freguesia	População residente entre 2001 e 2011 (%) - variação
Beirã	-16,44
Santa Maria de Marvão	-24,65
Santo António das Areias	-12,61
São Salvador da Aramenha	-6,61

11 | Variação da População Residente entre 2001 e 2011

Fonte: INE

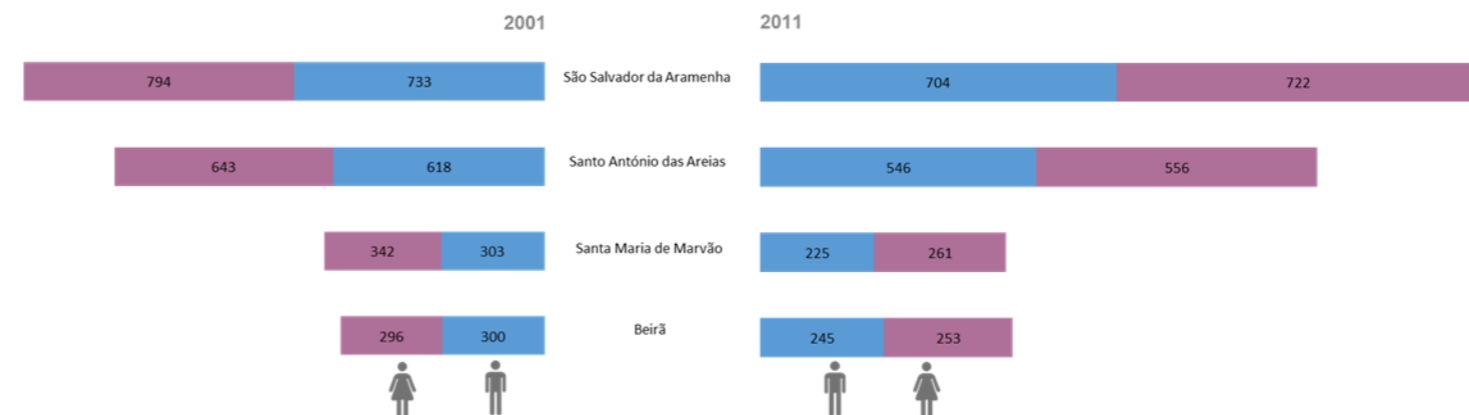
Fazendo referência à evolução da população do concelho por sexo no período intercensitário 2001/2011, verifica-se um maior número de elementos do sexo feminino. No ano de 2001, a percentagem de mulheres era de 51,5% contra 48,5% de homens.

No ano de 2011, a discrepância dos valores diminui ligeiramente, a percentagem de mulheres para 51,0% contra a diminuição de homens para 48,8%.



A imagem 12 apresenta o parâmetro em análise por freguesia que revela seguir a tendência concelhia.

Na maioria das freguesias a população do sexo feminino é superior à população masculina, exceto na freguesia de Beirã, em que no ano de 2001 o sexo masculino era superior. Porém no ano de 2011, os valores começaram a seguir a tendência do concelho, ou seja, o sexo feminino corresponde a maior parte da população embora neste caso a diferença é pouco significativa.



12 | População residente por freguesia e por sexo, em 2001 e 2011

Fonte: INE

Em relação à distribuição da população do concelho por faixa etária, verifica-se uma diminuição da população dos 0-14 anos relativamente ao ano de 2001 apresentando por isso uma variação negativa de (-24,49%), como podemos verificar na imagem 13. O grupo etário dos 0-14 obtinha em 2001, um peso de 10,9% da população total passando para 9,48% em 2011. Importa referir ainda, que o sexo masculino era o mais representado em 2001 e no ano de 2011, a diferença entre os géneros diminuiu ligeiramente.

3 | ENQUADRAMENTO

Relativamente ao grupo etário dos 15-24 anos, houve o maior um decréscimo de população entre 2001 e 2011, apresentando uma variação de (-29,50%). Passando de um peso de 10,3% para 8,4% em relação à população total, havendo uma diminuição de população nos dois géneros. No entanto, a perda do género feminino foi superior ao género masculino.

O grupo etário dos 25-64 anos é o mais representado no concelho, mostrando uma variação ligeira de (-7,70) entre 2001 e 2011 ou seja, houve uma ligeira diminuição de população neste grupo. No entanto, passou de 46,4% da população total para 49,1%, em relação ao género é possível verificar através da imagem 13, que o género feminino era o mais representado em 2001, revelando a análise dos dados em 2011, o género masculino passou a ser o mais representado, embora por diferença muito diminuta.



13 | População residente por grupo etário, em 2001 e 2011

Fonte: INE



Relativamente ao grupo etário dos 65 ou mais anos, foi possível verificar das menores variações nos grupos etários, obtendo um valor de (-10,91). Isto reflete um abrandamento do envelhecimento no concelho de Marvão, em que apesar disso o género feminino continua a alcançar valores mais altos do que o masculino nesta faixa etária.

Apesar do abrandamento do crescimento da população com mais de 65 anos, Marvão, tal como a tendência nacional, atravessa um processo de envelhecimento “no topo” e “na base” da estrutura etária.

Marvão tem vindo a perder população em todos os grupos etários, apesar de no grupo dos 65 anos ou mais anos a perda não ser tão significativa. A forma das pirâmides da imagem 15 é o reflexo do comportamento populacional que está diretamente relacionado com as variações nas taxas natalidade e mortalidade.

	População residente entre 2001 e 2011 (%) - variação
0 – 14	-24,49
15 – 24	-29,50
25 – 64	-7,70
Mais de 65	-10,91

14 | Variação da População Residente entre 2001 e 2011, por grupos etários
Fonte: INE

3 | ENQUADRAMENTO

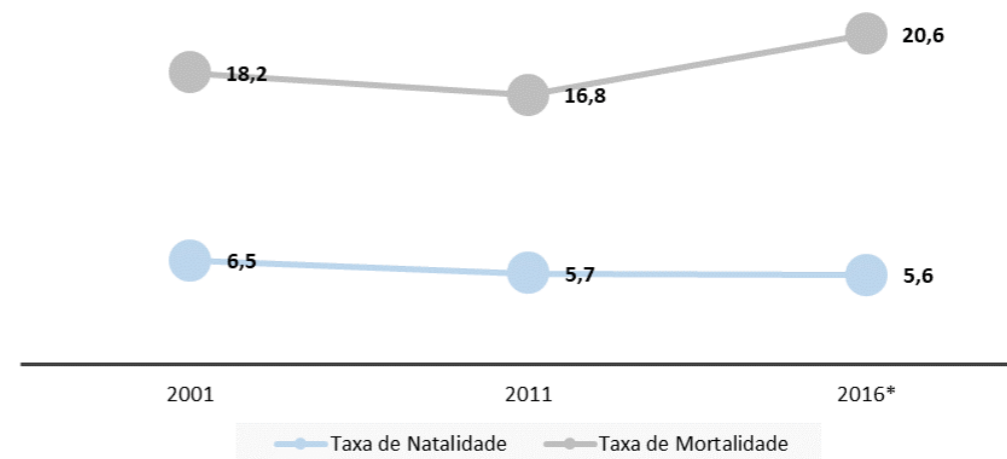
Marvão apresentava uma taxa de natalidade, de acordo com os censos de 2001, 6,5% nascimentos por 1.000 habitantes e no ano de 2011 o valor desceu para 5,7 %, como é possível observar na imagem 15. Apesar disso, segundo os valores de estimativas provisórias anuais da população residente do INE de 2016, o valor baixou ligeiramente, desta vez para os 5,6% nascimentos por 1.000 habitantes.

Este fenómeno poderá ser justificado por fatores económicos que incitaram a uma redução da fecundidade, que num contexto de envelhecimento populacional, torna-se uma variável importante para a análise da dinâmica populacional.

A presença da mulher no mercado de trabalho e a prevaecimento de sociedades menos tradicionais poderão ser as consequências da diminuição da taxa de fecundidade a nível nacional e particularmente no concelho de Marvão.

No ano de 2001, a taxa de fecundidade geral era de 35,5%, porém segundo a análise dos dados de 2011, o valor reduz para 30,7%. Estes dados corroboram o fenómeno da diminuição da taxa de natalidade, apesar de que no ano 2016 as estimativas provisórias apontam para um ligeiro aumento, fixando o valor nos 31,0%.

Relativamente à taxa de mortalidade pode apurar-se que apresenta valores muito mais altos do que a taxa de natalidade. Isto significa que, segundo censos 2001 o valor era de 18,2%, depois em 2011 este valor desceu para 16,8% e segundo as estimativas provisórias do INE o valor no ano de 2016 o valor aumentou, superando o resultado de 2001, apresentado um índice de 20,6%.



15 | Taxa bruta de natalidade e taxa de mortalidade
Fonte: INE

O alargamento do topo da pirâmide etária em Marvão é uma consequência direta do aumento da taxa de mortalidade e do aumento do envelhecimento da população.

O aumento do índice de envelhecimento é efeito do predomínio da população idosa sobre a população jovem, que traduz um declínio importante na mortalidade infantil e um aumento da esperança média de vida e redução da fecundidade. No ano de 2001 e 2011 o índice de envelhecimento no território em análise evoluiu de 29,5% para 34,8% respetivamente.

Os Índices de Dependência expressam a relação entre a população jovem ou idosa e a população em idade ativa, explicando as dinâmicas demográficas ocorridas.

3 | ENQUADRAMENTO

Verifica-se em Marvão que o índice de dependência de idosos sofreu um ligeiro aumento, como é possível verificar na análise da tabela 16. Este aumento revela a ampliação do peso da população idosa dependente, explicado com os valores progressivos do índice de envelhecimento.

Quando observamos o índice de dependência de jovens apuramos uma inversão da tendência devido à redução da taxa de natalidade ocorrida entre os anos de 2001 e 2011. Nesse contexto, a razão de dependência total diminuiu em decorrência da menor dependência de jovens, dado que a de idosos aumentou.

As dinâmicas demográficas em Marvão revelam valores de envelhecimento e desertificação significativos, consequência não só da redução da taxa natalidade e aumento do envelhecimento, mas também pela ocorrência de fenómenos de emigração/migração.

	Índice de dependência de idosos	Índice de dependência de jovens	Índice de dependência total
2001	56,9	19,2	76,3
2011	57,5	16,5	74,0

16 | Índice de dependência de idosos, jovens e total em 2001, 2011

Fonte: INE



Este fenómeno de recessão populacional deve ser analisado para que se consiga atenuar os seus efeitos, tomando medidas que permitam tornar os locais mais atrativos com mais emprego e dinamismo cultural para permitir o regresso dos emigrantes e não menos importante aos que se mantêm.

Educação A análise do nível de instrução da população permite perceber de que forma se deverá atuar para aumentar a qualificação que conduzirá a especializações das atividades económicas, que levará ao desenvolvimento territorial conseguido através do crescimento económico.

Os resultados referentes ao concelho de Marvão podem ser analisados na imagem 17 e permitem-nos aferir que a população sem nenhum nível de ensino passou de 1242 para 667 entre o ano de 2001 e 2011.

No concelho continua a dominar a população com o ensino básico incluindo 1935 habitantes, onde se destaca o 1º ciclo, com 1019 habitantes, seguido do 3º ciclo com 512 e por fim o 2º ciclo inclui 404 habitantes. Importa salientar, que foi no ensino básico 1º e 2º ciclo onde se verificou diminuição de habitantes entre 2001 e 2011.

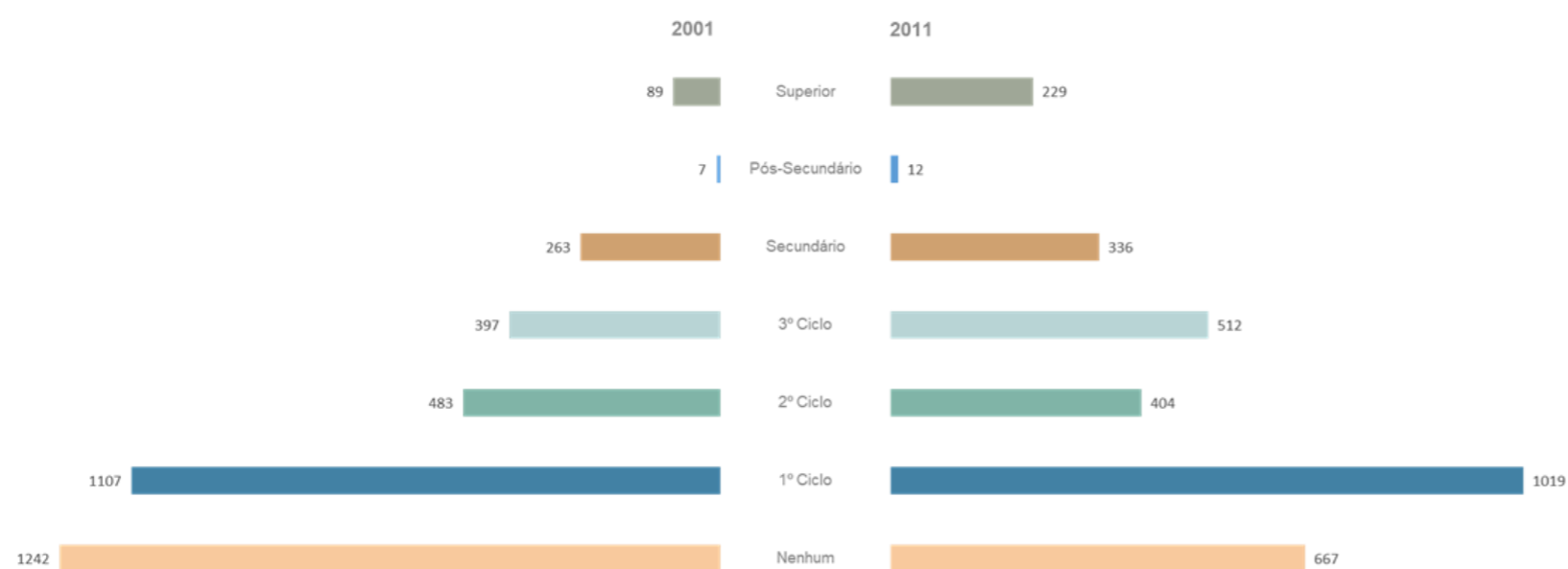
Em relação aos valores referente ao 3º ciclo, secundário e superior, a evolução entre os anos em análise foi positiva, isso significa que a população de Marvão está a tornar-se mais instruída.

Em Marvão a taxa de analfabetismo tem assistido a uma redução com alguma expressão, no ano de 2001 o valor em referente ao sexo feminino era de 24,8% e em 2011 o valor

3 | ENQUADRAMENTO

diminuiu para 15,4%. Relativamente ao sexo masculino, esta taxa também sofreu um decréscimo significativo, passando de 18,5% para 10,9%.

Estes valores podem ser explicados com a universalização e democratização do ensino, com o reforço do ensino profissionalizante, campanhas de educação para adultos e o aumento da escolaridade obrigatória. A tendência da evolução positiva neste âmbito manifesta uma maior valorização no investimento na educação e na formação nos jovens e também nos adultos que se irá reproduzir no dinamismo económico local.



17 | População residente, segundo o nível de escolaridade, em 2001 e 2011

Fonte: INE



As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa e na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população ao trabalho e aos setores de atividade que se tem manifestado no concelho de Marvão.

A análise da situação da população economicamente ativa de um concelho, empregada e desempregada é fundamental na avaliação de potenciais características e condições de vida da população e a tendência e capacidade de promover dinâmicas.

A população ativa permite-nos avaliar quantos homens ou mulheres, com 15 e mais anos, estão empregados e desempregados. Assim, é possível verificar que, entre 2001 e 2011, se observou um decréscimo da população ativa passando de 1572 para 1355, mais especificamente no género feminina reduziu de 664 para 617 e no género masculino passou de 908 para 738, entre 2001 e 2011, respetivamente.

Com a análise da imagem 18, verifica-se que a taxa de desemprego no concelho teve um agravamento exponencial no período 2001-2011, aumentando de 6,5% para 10,0%.

Este fenómeno verifica-se um pouco por todo território nacional, justificado entre outros fatores tem a ver com a crise económica internacional que se reflete em grande parte dos países.

É importante, ainda, efetuar uma caracterização dos desempregados por género. Da análise da imagem 18, podemos verificar que no ano de 2001 era o género feminino o

3 | ENQUADRAMENTO

mais afetado pelo desemprego com 10,8%, enquanto o masculino apresentava bastante inferior de 3,3%.

Em 2011, os valores agravaram em ambos os géneros, porém, o género masculino passou a ser o mais afetado com 10,8% enquanto o feminino apresentava um peso inferior de 9,1% e desta forma, a diferença deste valor entre géneros reduziu bastante. Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local é a natureza, o ritmo, e a intensidade dos movimentos pendulares.



18 | Taxa de Desemprego por género, em 2001 e 2011
Fonte: INE

Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos. Em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas frequentemente a transpor os limites territoriais do município em que residem.



(...) mobilidade é imediatamente mobilidade de ajustamento, pois que é o efeito de um comportamento do trabalho que satisfaz as exigências dessa boa proporcionalidade. (...) sendo mobilidade dos homens, ela, portanto é mobilidade de capitais através do espaço e do tempo económicos (migrações, formações profissionais...) (GAUDEMAR, 1977, p. 114).

De facto, os movimentos pendulares podem ser indicadores explicando relações entre lugares distintos, as desigualdades sócio espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas e melhor ou pior dotadas de equipamentos e serviços.

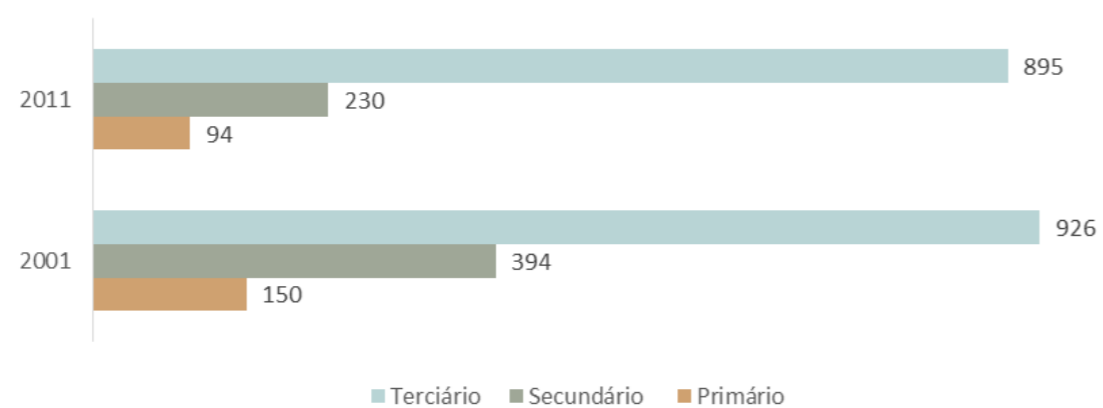
Ao observar a proporção de população residente que trabalha ou estuda noutro município, verificamos que Marvão, de acordo com a imagem 19, apresenta, em 2011, um valor significativamente superior de população que sai para trabalhar ou estudar, relativamente á que entra. Este fenómeno, reflete as recentes dinâmicas demográficas nomeadamente, o aumento do nível de instrução da população.

POPULAÇÃO QUE ENTRA NO MUNICÍPIO PARA TRABALHAR OU ESTUDAR %			POPULAÇÃO QUE SAI DO MUNICÍPIO PARA TRABALHAR OU ESTUDAR %		
TOTAL	M	F	TOTAL	M	F
206	105	101	551	302	249

19 | Proporção da população que entra e sai no município para trabalhar ou estudar, 2011
Fonte: INE

3 | ENQUADRAMENTO

Através da imagem 20, é possível analisar a população ativa no setor secundário, relacionado com a transformação de matérias-primas, em produtos acabados ou semiacabados, diminui de 394 para 230 habitantes ativos, do ano de 2001 para 2011, sendo o setor que apresentou a maior queda no período em análise.



20 | População residente economicamente ativa e empregada em 2001 e 2011, segundo ramo de atividade

Fonte: INE

Apesar disso, o setor agrícola também regrediu passando de 150 para 94 habitantes, este fenómeno é justificado pelo facto deste setor de atividade ainda estar débil e pouco qualificado o que afasta mais ainda a população jovem.



O sector terciário, que tem vindo a crescer, face à melhoria do nível de vida das populações e da dotação de novos serviços públicos, também o progressivo desinteresse pela agricultura é também um dos fatores que contribui para a terciarização ocorrida nos últimos anos em Portugal.

No concelho de Marvão, no período de análise o número de habitantes neste setor diminuiu de 926 para 895 habitantes, resultado da redução da taxa de população empregado, apesar disso este setor foi o que diminuiu menos no número de habitantes empregados. É assim possível aferir, que nas últimas décadas têm-se vindo a acentuar as assimetrias entre os diversos setores e a continuação do domínio do setor terciário face aos restantes setores de atividade.

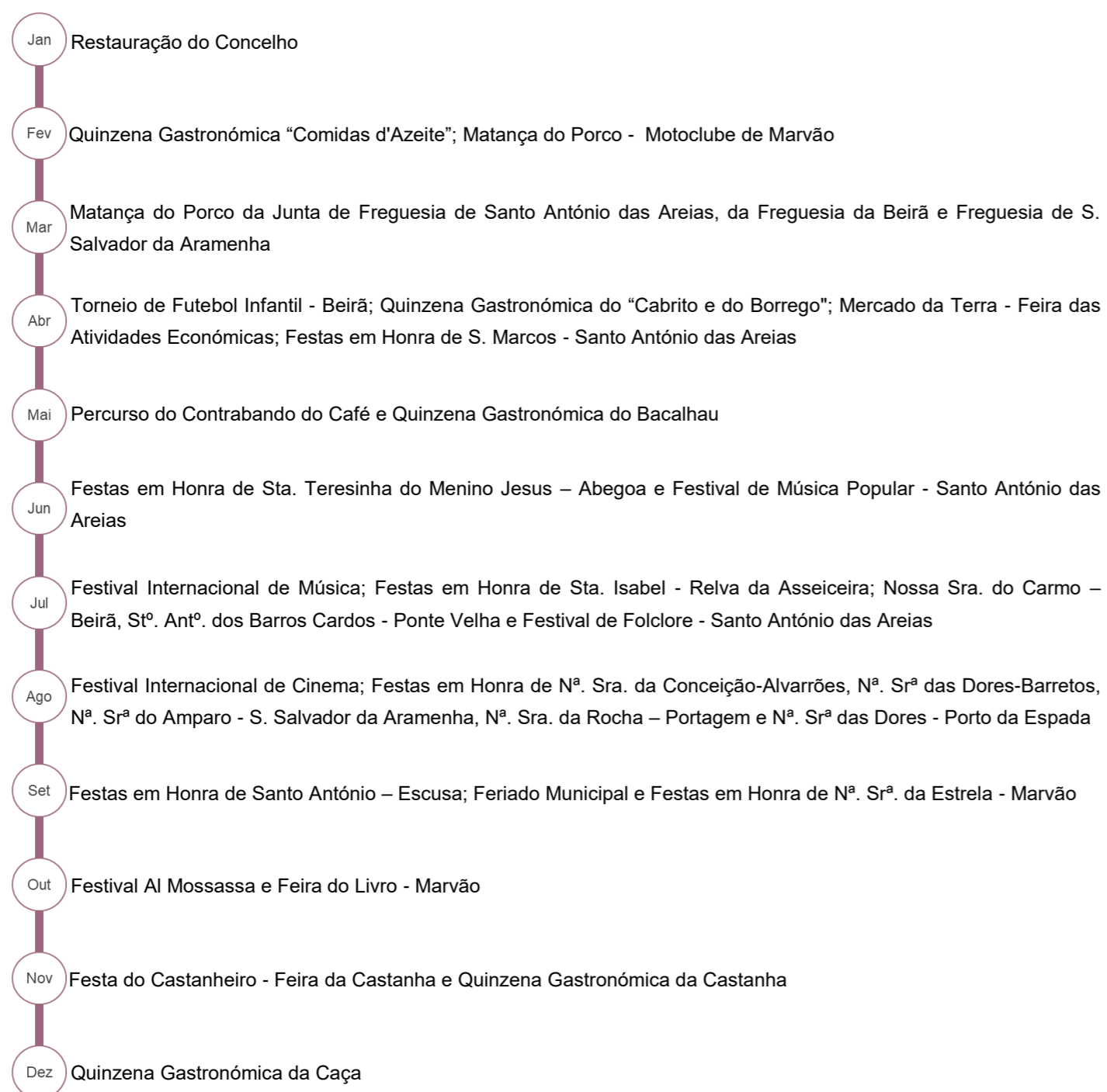
O setor terciário assume-se, cada vez mais, fundamental para o crescimento económico, pois constitui-se como marcante no desenvolvimento das sociedades atuais, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades. Este fenómeno, que foi aumentando com a aberturas das fronteiras através do (Acordo Schengen) permitiu o crescimento das importações-exportações de serviços.

Importa evidenciar a necessidade da valorização de Marvão, criando condições para investimento e criação de empresas, que irão tornar o concelho mais atrativo e dinâmico, podendo mais facilmente fixar a população e por outro lado atrair novos residentes.

O turismo é uma atividade socioeconómica essencial para o desenvolvimento local e regional. Fomentando diferentes atividades económicas, despertando a criação de mais e melhores serviços e infraestruturas.

3 | ENQUADRAMENTO

O concelho conta com uma vasta panóplia de eventos ao longo de todo o ano, atraindo assim visitantes e quebrando a sazonalidade. Os principais eventos anuais são:





Para ajudar a perceber a dinâmica turística no concelho, é importante perceber quais são os estabelecimentos turísticos oferecidos. O fato dos proveitos totais por estabelecimentos hoteleiros ter aumentado de 1329 milhares de euros em 2011 para 2153 milhares de euros em 2016, é a confirmação da evolução positiva do turismo em Marvão. Na imagem 21 podemos observar a listagem de estabelecimentos por categoria.



3 | ENQUADRAMENTO

A rede viária do concelho de Marvão é considerada satisfatória para servir os seus habitantes. As vias existentes, dotam este concelho de acessibilidades favoráveis, o que constitui, de resto, uma condição, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

O acesso ao concelho de Marvão é feito predominantemente por sul e oeste do mesmo, através das principais vias que ligam o concelho aos concelhos de Portalegre e Castelo de Vide, respetivamente. A Fronteira de Galegos permite o acesso ao concelho pela vertente Este, através das vias que ligam o mesmo ao país vizinho.

A principal rede viária concelhia é formada por dois eixos, apoiados em duas estradas nacionais: a EN 359, que atravessa o concelho no sentido Norte/Sul fazendo a ligação entre a sede de concelho e a localidade de Alvarrões, e a EN 246-1, um eixo transversal no sentido Este/Oeste, que faz a ligação entre a Fronteira de Galegos e Castelo de Vide. Estas duas vias intersectam-se na localidade de Portagem, que dada a sua localização conheceu nas últimas décadas um desenvolvimento considerável. No âmbito do PDM, tendo em conta as características das diferentes vias, nomeadamente níveis de serviço, traçado e ligações que estabelecem, tipo de ocupação circundante, foi estabelecida a seguinte rede viária:

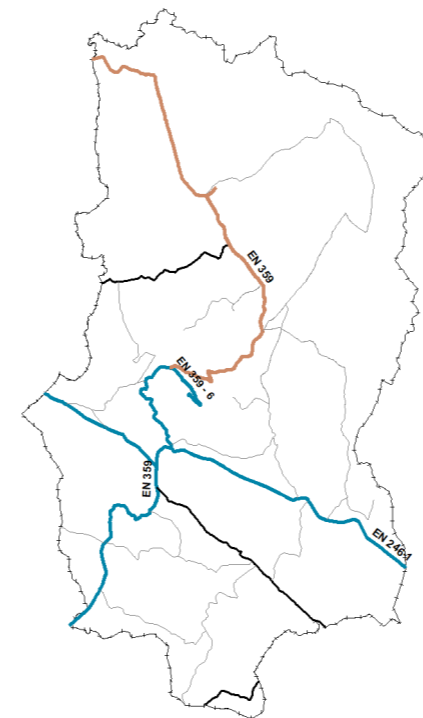
Rede Nacional Complementar

- Estradas Nacionais: 246-1; 349 e 359-6
- Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da CM Marvão: EN 359 e EN 359-6



Rede Municipal

- Estradas Municipais
- Caminhos Municipais



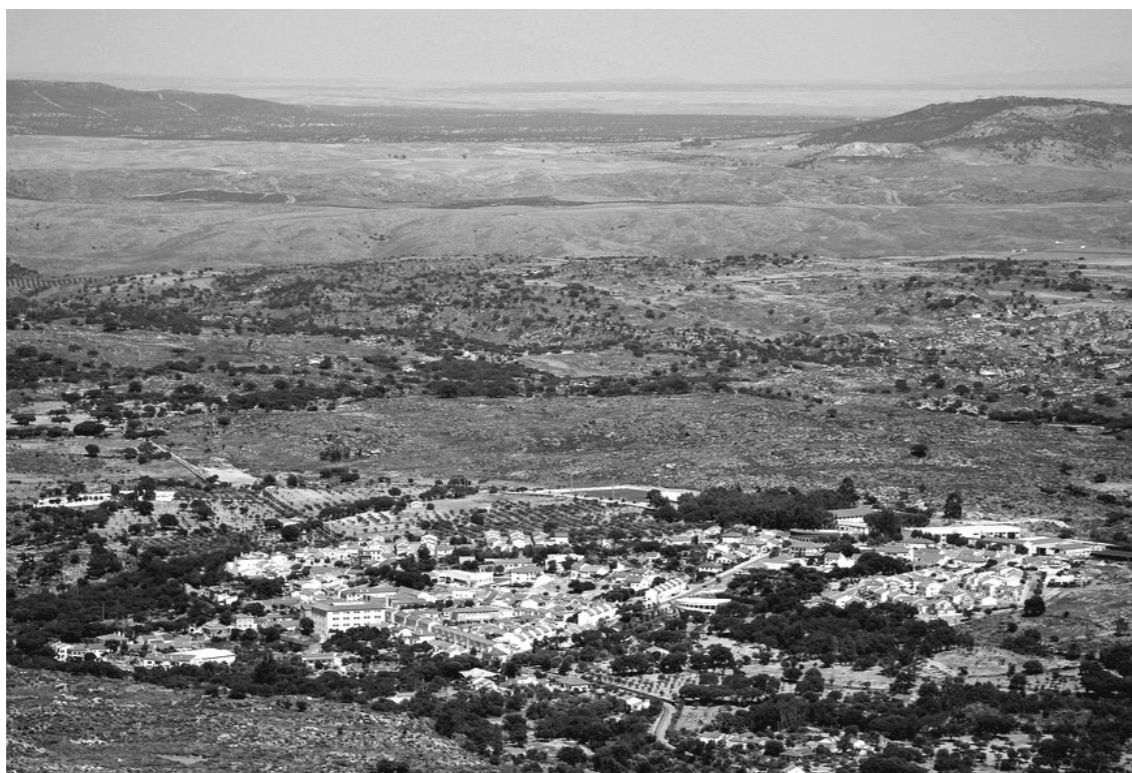
- Estradas Nacionais
- Estradas Nacionais Desclassificadas
- Estradas Municipais
- Caminhos Municipais

3 | ENQUADRAMENTO

3.2 | Santo António das Areias na História

Inúmeros são os vestígios arqueológicos que atestam a ocupação do território desta freguesia. Estes datam desde do paleolítico até aos castros romanos, sendo as suas antas os mais importantes e representativos deste território.

Os habitats de Vidais I (Calcolítico/ Idade do Bronze), Vidais IV (do Calcolítico/Idade do Bronze/ Moderno), Vidais V (Paleolítico / Neolítico /Calcolítico) e de Castelo Velho/Vidais, que data da 2ª metade da Idade do Ferro e da época romana, são ainda outros testemunhos dos povoamentos antigos identificados nesta freguesia.



23 | Aglomerado de Santo António das Areias



Relativamente ao lugar de Santo António das Areias, julga-se que o mesmo terá tido origem num dos habitats/ casais agrícolas, constituídos após a destruição da cidade de Ammaia, que se implantaram nas imediações de linhas de água, em encostas suaves, alguns dos quais se desenvolveram após a reconquista cristã.

Deste seu desenvolvimento mereceu um templo – a Capela de São Marcos, atualmente desaparecido que, segundo as Memórias Paroquiais, implantar-se-ia na proximidade da Casa do Povo.

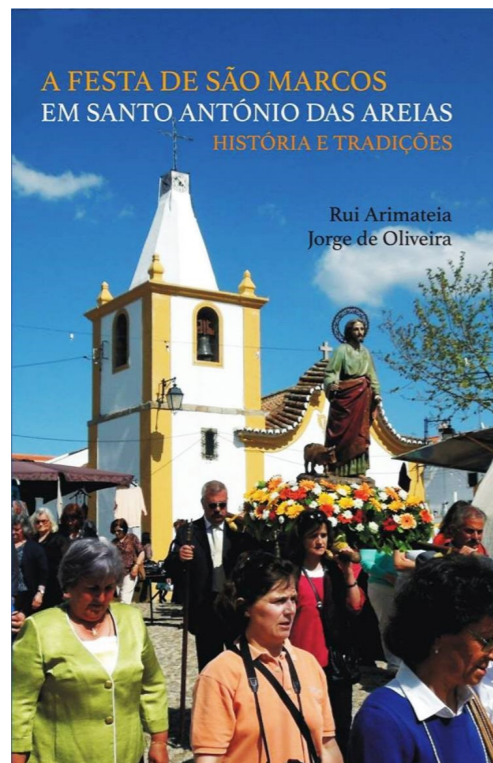


24 | Igreja de Santo António

3 | ENQUADRAMENTO

Pressupõe-se que este templo terá sido anterior à construção da igreja de Santo António, sendo o culto de Santo Marcos mais antigo. De facto, ainda hoje, alguma população de Valência de Alcântara, nomeadamente os idosos, designa esta localidade por São Marcos, topónimo que poderá ainda estar relacionado com a festa e feira de Santo Marcos que decorre anualmente.

Esta é um dos maiores eventos concelhio, com muita afluência dos espanhóis, contrariamente à procissão a Santo António, atualmente esquecida.



S. MARCOS
SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS
21, 22, 23, 24, 25
e 30 de Abril de 2011

DIA, 21 DE ABRIL * QUINTA-FEIRA
23100 - Abertura da sala n.º 2 do GDA.
DIA, 22 DE ABRIL * SEXTA-FEIRA
11100 - Abertura da QUERMESSE.
11130 - Abertura da TENDA DE PETISCOS do Rancho Folclórico de Santo António das Areias.
17100 - FUTEBOL das Velhas Guardas do GDA vs São Mamede no Campo de Futebol dos Outeiros de Santo António das Areias.
23100 - Abertura da sala n.º 2 do GDA, com Música ao vivo
OUTSIDERS na Discoteca A Cave.
DIA, 23 DE ABRIL * SÁBADO
09120 - TORNEIO DO TIRO AO ALVO no Pavilhão, organizado pelo GDA.
10100 - TORNEIO DE NATAÇÃO (nas federadas) organizado pelo Município de Marvão. (ver programa específico)
11100 - Abertura da QUERMESSE.
11130 - Abertura da TENDA DE PETISCOS do Rancho Folclórico de Santo António das Areias.
12100 - Lançamento de FOGUETES E MORTEIROS.
17100 - GRANDIOSO FESTIVAL TAURINO a decorrer na Praça de Touros de Santo António das Areias, com programação específica.
22100 - Espectáculo de Variedade com **SUZY e suas Bailarinas** na sala n.º 1 do GDA.
24100 - Abertura da Sala n.º 2 do GDA.
DIA, 24 DE ABRIL * DOMINGO
09100 - ALVORADA com FOGUETES E MORTEIROS.
09120 - TORNEIO DE MALHA no Campo de Futebol dos Outeiros.
11100 - Abertura da QUERMESSE.
11130 - Abertura da TENDA DE PETISCOS do Rancho Folclórico de Santo António das Areias.
16120 - Atuação do GRUPO SEXTILANAS DE SÃO VICENTE DE ALCANTARA no largo da Igreja.
18100 - Atuação Musical de **A GRUPA** no largo da Igreja.
21100 - MARIÁO TEM TALENTO pelos alunos da EBI Dr. Manuel Magro Machado.
24100 - Abertura da sala n.º 2 do GDA.
DIA, 25 DE ABRIL * SEGUNDA-FEIRA
09100 - ALVORADA com FOGUETES E MORTEIROS.
11100 - Abertura da QUERMESSE.
11130 - Abertura da TENDA DE PETISCOS do Rancho Folclórico de Santo António das Areias.
11115 - Chegada da BANDA.
11130 - Cerimónia de HASTEAR DA BANDEIRA na Sede da Junta de Freguesia de Santo António das Areias.
15100 - MESSA seguida da PROCESSÃO em Honra de S. Marcos.
17100 - GABRIALADA na Praça de Touros de Santo António das Areias.
21100 - Atuação do Grupo de Música Popular **Cant'Areias**.
DIA, 30 DE ABRIL * SÁBADO
22100 - Tradicional BAILE DAS ROSAS, com o Grupo Musical **MARÇO C. C.** na Sala n.º 1 do GDA.
Organização: Grupo Desportivo Areianês.



Muito rural até meados do século XX, Santo António das Areias inicia o seu desenvolvimento em 1919, e manifesta a sua expansão nas décadas de 50 e de 60 do século passado, durante as quais foram criadas diversas indústrias ligadas às especiarias, calçado, conservas e confeitaria que induziram à criação de muitos postos de trabalho e concentraram a população local e de outras freguesias vizinhas.

Fonte: Câmara Municipal de Marvão



26 | Festival taurino em Santo António das Areias

3 | ENQUADRAMENTO

3.3 | Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa.

A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A Operação de reabilitação urbana de Santo António das Areias integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal.

No presente subcapítulo, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existente.

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

O PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e é constituído por um Relatório e por um Programa de Ação. Estabelecendo a estratégia nacional, enquadra os objetivos definidos para o espaço europeu, recorrendo a alguns dos eixos preconizados pela Comissão Europeia.

O Programa de Ação do PNPOT para a Região do Alentejo estabelece como principais desafios para a melhoria da integração territorial e a atratividade do vasto espaço de baixa



densidade do Alentejo:

“1º Compatibilizar a concentração necessária a uma escala mínima de mercado e de economias de aglomeração com uma ocupação equilibrada do território para um acesso equitativo aos serviços e funções urbanas por parte das pessoas e atividades localizadas em espaço rural.

2º Racionalizar a implantação dos equipamentos e dos serviços colectivos através de mecanismos reforçados de cooperação intermunicipal;

3º Promover o equilíbrio nos processos de crescente integração das regiões de fronteira num quadro de concorrência/cooperação com as cidades das vizinhas regiões espanholas.”

Algumas das opções estratégicas territoriais para a Região do Alentejo, definidas no PNPORT passam por:

- Integrar num modelo territorial coerente os cinco elementos estratégicos de organização do território: relação com Lisboa; reforço da integração e policentrismo do sistema urbano regional e consolidação das suas principais centralidades; Sines; potencial de Alqueva; e relações transregionais;
- Consolidar o corredor Lisboa - Évora - Badajoz e infraestruturar os corredores Algarve - Beja - Évora - Portalegre - Castelo Branco, Sines - Grândola - Beja- Vila Verde de Ficalho e Sines - Évora - Elvas/Badajoz, como elementos estruturantes de um sistema urbano regional policêntrico;
- Valorizar e integrar os centros urbanos de menores dimensões, em particular as sedes dos concelhos que asseguram funções fundamentais de integração dos espaços rurais e centralidades potenciais localizadas em pontos-chave das novas

3 | ENQUADRAMENTO

acessibilidades desenvolvendo uma rede de polos com qualidade residencial e dotados de serviços estruturantes do povoamento rural;

- Potenciar o desenvolvimento dos núcleos urbanos com alguma relevância industrial e suportar a aposta no surgimento de um sector aeronáutico, articulando as iniciativas emergentes e, em particular, apostando nas possibilidades do aeroporto de Beja para a instalação de atividades deste sector:
- Assumir o papel estratégico da agricultura e apoiar os processos da sua transformação no contexto do desenvolvimento programado para a região;
- Incentivar e acompanhar o desenvolvimento sustentável das atividades turísticas de modo a compatibilizar a proteção e valorização do património natural com a afirmação de uma fileira de produtos turísticos diferenciados que aproveitem em pleno as especificidades e a qualidade ambiental, paisagística, patrimonial e cultural dos vários espaços do Alentejo;
- Desenvolver uma estratégia de resposta integrada a situações de risco nos vários espaços do Alentejo, e em particular face às secas e tendo em conta as diversas capacidades de armazenamento estratégico de água;
- Proteger e valorizar os recursos do território (ambientais, paisagísticos e culturais), nomeadamente na zona costeira, salvaguardando o desenvolvimento sustentável da pesca e da aquicultura, concretizar as potencialidades no domínio das energias renováveis e promover o uso silvo-pastoril ou florestal, dando especial atenção ao aproveitamento multifuncional do montado;
- Recuperar as áreas mineiras abandonadas e valorizá-las do ponto de vista ambiental, lúdico e cultural/educativo.



PROT A – Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, PROT Alentejo, é um instrumento fundamental de articulação entre o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o PNPOT, os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial e os instrumentos de planeamento municipal.

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Alentejo foi elaborado ao abrigo da lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de Agosto (LBOTU), que estabelece os fins, os princípios gerais e os objetivos da política de ordenamento do território e de urbanismo.

O PROT-A define a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos especiais do ordenamento do território e dos planos municipais de ordenamento do território.

A elaboração do PROT beneficiou, ainda, de um conjunto de estudos de natureza estratégica realizados recentemente na região e promovidos, nomeadamente, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR Alentejo). O mais recente documento de orientação estratégica regional — Orientações estratégicas regionais — Alentejo 2015 — que estabelece os grandes eixos estratégicos de intervenção das políticas públicas de desenvolvimento regional.

3 | ENQUADRAMENTO

DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL, CRIAÇÃO DE RIQUEZA E EMPREGO

- Dinamizar e renovar as atividades económicas tradicionais, reforçando o domínio das cadeias de valor e dos fatores de competitividade (investigação e desenvolvimento, organização, conhecimento, capital humano, marketing, ...)
- Diversificar o perfil de especialização produtiva da região, potenciando atividades económicas emergentes de maior valor acrescentado e /ou maior intensidade tecnológica, e contribuindo para a criação de empregos qualificados
- Dinamizar a inter-relação dos "centros de conhecimento" (ensino superior, centros tecnológicos, ...) com a base económica regional
- Dotar a Administração Pública de uma maior eficácia, através da redução dos "custos públicos de contexto"

ABERTURA DA ECONOMIA, SOCIEDADE E TERRITÓRIO AO EXTERIOR

- Reforçar as redes de acessibilidade físicas e digitais que garantam à região maior mobilidade no contexto das redes nacionais e transeuropeias
- Captar atividades económicas associadas às vantagens logísticas da região, resultantes quer da posição geográfica no eixo Lisboa/Madrid, quer da proximidade à AML
- Promover a integração da região em espaços e redes mais alargadas, através do aprofundamento da cooperação territorial, da internacionalização da economia, e das novas tecnologias ligadas à "sociedade do conhecimento"

MELHORIA GLOBAL DA QUALIDADE URBANA, RURAL E AMBIENTAL

- Reforçar a competitividade e atratividade das cidades como "motores" económicos do território, associando-as de forma inovadora e eficaz à região envolvente (complementaridade "urbano" + "rural"), como garante da coesão social e territorial
- Promover a obtenção de padrões de excelência ambiental, através de uma gestão mais eficiente dos recursos naturais, antecipando e minimizando os efeitos das alterações climáticas



PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo PROF AA foi publicado pelo Decreto Regulamentar n.º 37/2007, a 3 de abril e apresenta um diagnóstico da situação atual na região, com base numa ampla recolha de informação necessária ao planeamento florestal, e efetua uma análise estratégica que permite definir objetivos gerais e específicos, delinear propostas de medidas e ações tendo em vista a prossecução de uma política coerente e eficaz, bem como definir normas de intervenção para os espaços florestais e modelos de silvicultura, aplicáveis a povoamentos tipo, com vista ao cumprimento dos objetivos enunciados.

Este Plano deve ser encarado como instrumento dinâmico, sendo estabelecidos mecanismos de monitorização através de indicadores e metas, para o médio e longo prazos, tendo em vista o cumprimento dos objetivos definidos, designadamente no que se refere à composição dos espaços florestais, à evolução de povoamentos submetidos a silvicultura intensiva e à área ardida anualmente, para a região PROF e para cada uma das sub-regiões homogéneas definidas.

O PROF AA abrange os municípios de Alter do Chão, Arronches, Avis, Campo Maior, Castelo de Vide, Crato, Elvas, Fronteira, Gavião, **Marvão**, Monforte, Mora, Nisa, Ponte de Sor e Portalegre, e obedece aos seguintes princípios orientadores:

- a) Promover e garantir um desenvolvimento sustentável dos espaços florestais;
- b) Promover e garantir o acesso à utilização social da floresta, promovendo a harmonização das múltiplas funções que ela desempenha e salvaguardando os seus aspetos paisagísticos, recreativos, científicos e culturais;

3 | ENQUADRAMENTO

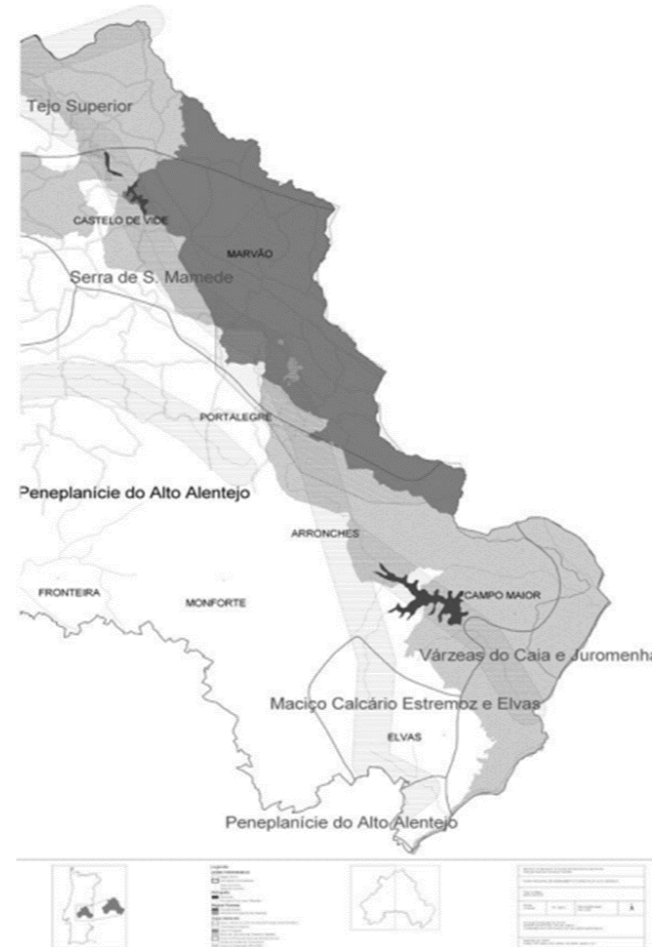
c) Constituir um diagnóstico integrado e permanentemente atualizado da realidade florestal da região;

d) Estabelecer a aplicação regional das diretrizes estratégicas nacionais de política florestal nas diversas utilizações dos espaços florestais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável;

e) Estabelecer a interligação com outros instrumentos de gestão territorial, bem como com planos e programas de relevante interesse, nomeadamente os relativos à manutenção da paisagem rural, à luta contra a desertificação, à conservação dos recursos hídricos e à estratégia nacional de conservação da natureza e da biodiversidade;

f) Definir normas florestais ao nível regional e a classificação dos espaços florestais de acordo com as suas potencialidades e restrições;

g) Potenciar a contribuição dos recursos florestais na fixação das populações ao meio rural.



28 | Mapa síntese do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

Fonte: PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto do Alentejo, 2007



POPNSSM - Plano de Ordenamento Parque Natural da Serra de São Mamede

O Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 77/2005, de 21 de março, tem a natureza de um regulamento administrativo e aplica-se à área identificada na planta 31, abrangendo parte dos municípios de Arronches, Castelo de Vide e Portalegre e a totalidade do município de Marvão.

Este plano estabelece regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e fixa os usos e o regime de gestão a observar na execução do plano, com vista a garantir a manutenção e a valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e a diversidade ecológica da respetiva área de intervenção.

São **objetivos gerais** do POPNSSM:

- Assegurar a proteção e a promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais, concentrando o esforço nas áreas consideradas prioritárias para a conservação da natureza;
- Contribuir para a correção dos processos que podem conduzir à degradação dos valores naturais em presença, criando condições para a sua manutenção e valorização;
- Enquadrar as atividades humanas através de uma gestão racional dos recursos naturais, bem como as atividades de recreio e turismo com vista a promover simultaneamente o desenvolvimento económico e o bem-estar das populações, de forma sustentada, compatibilizando estratégias e regras dos diversos instrumentos de gestão territorial;

3 | ENQUADRAMENTO

- Assegurar a participação efetiva de todas as entidades públicas e privadas, em estreita colaboração com as populações residentes;
- Definir modelos e regras de ocupação e transformação do uso e das utilizações nas zonas prioritárias para a conservação da natureza, bem como nos restantes espaços identificados, por forma a garantir a salvaguarda, a defesa e a qualidade dos recursos naturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável.

São **objetivos específicos** do POPNSSM:

- Promover e divulgar os recursos naturais, paisagísticos, culturais e científicos da área, nomeadamente criando condições adequadas à visita ordenada ao Parque Natural;
- Promover o correto ordenamento do território do Parque Natural para fins recreativos e científicos de forma que os seus usos sejam consentâneos com os fins anteriormente enumerados;
- Promover o desenvolvimento socioeconómico e cultural da região, em especial das populações rurais, incentivando e apoiando as atividades tradicionais;
- Proteger os recursos naturais e turísticos, bem como conservar e promover os demais valores naturais, científicos e culturais, especialmente os seus elementos geomorfológicos, faunísticos e florísticos, bem como os habitats necessários à sua conservação, os valores arquitetónicos e as paisagens humanizadas.



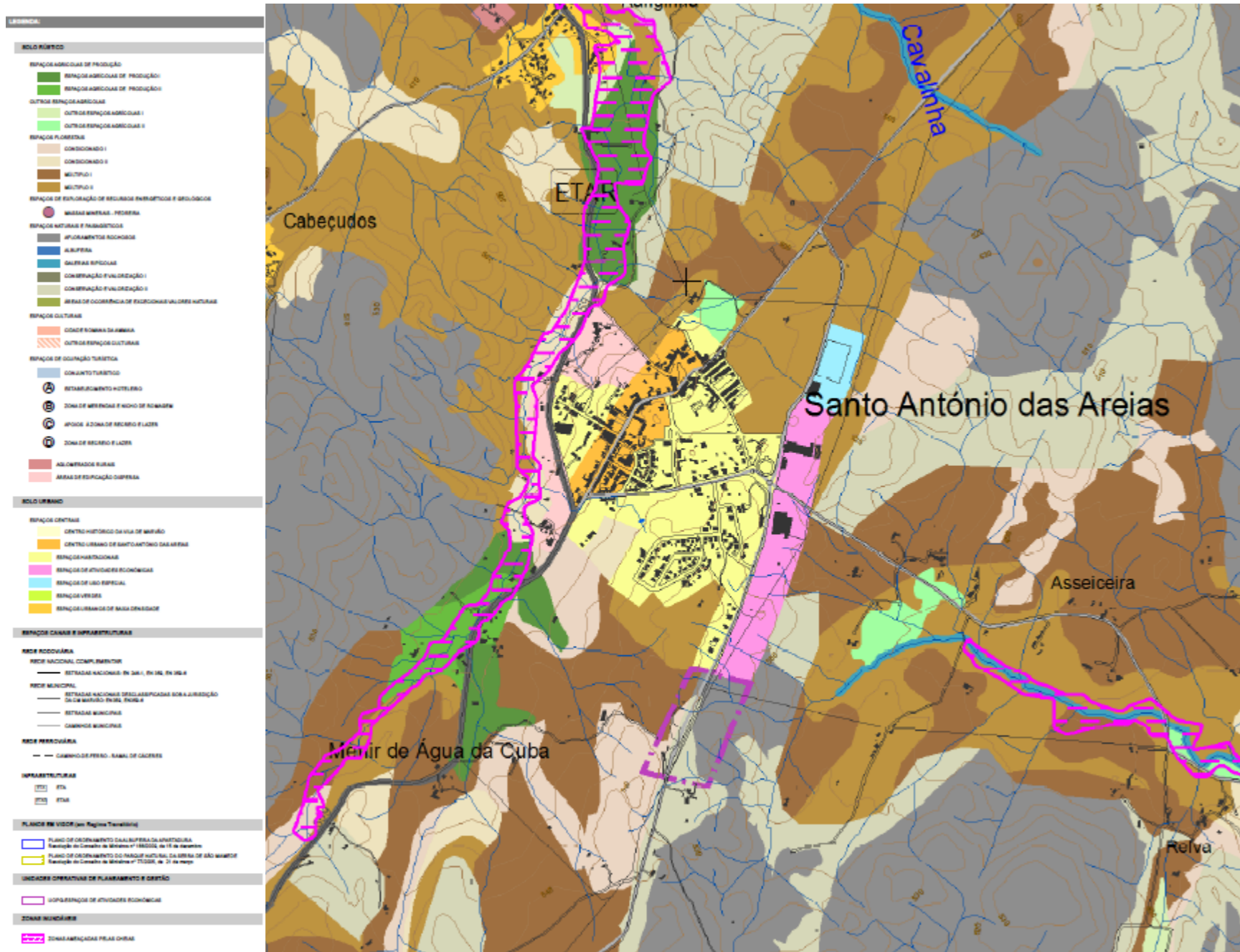
PDM - Plano Diretor Municipal de Marvão

A Câmara Municipal de Marvão fez saber, por deliberação da Assembleia Municipal de 28 de dezembro de 2011, precedida de discussão pública nos termos do artigo 77.º do RJIT, que foi alterado o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Marvão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 190, de 18 de agosto de 1994, tendo sido alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 21, de 25 de janeiro de 2001 e ainda pela alteração por adaptação ao PROTA, Aviso n.º 25823/2010, publicado no DR, 2.ª série, n.º 238, de 10 de dezembro de 2010 .

O procedimento de revisão do PDM de Marvão teve início ainda na vigência do Decreto - Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, conforme republicado pelo Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações dadas pelos Decretos -Leis n.ºs 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, dando cumprimento às formalidades aí previstas, bem como, posteriormente, às regras estabelecidas pelo Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Ao abrigo do novo regime, considerando o disposto no n.º 2 do seu artigo 91.º, a Câmara Municipal de Marvão solicitou a ratificação da revisão do PDM, por se verificarem incompatibilidades com o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede (POPNSSM).

3 | ENQUADRAMENTO





O Plano Diretor Municipal de Marvão estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.

Constituem objetivos gerais do Plano Diretor Municipal de Marvão:

- a. Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às perspetivas de desenvolvimento do concelho;
- b. Promover a utilização racional dos recursos naturais e o desenvolvimento do sistema agrário;
- c. Promover o aproveitamento das potencialidades turísticas no quadro das redes regionais;
- d. Preservar e valorizar o património natural e cultural.

O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Elementos fundamentais;
- b) Elementos complementares;
- c) Elementos anexos.

O PDM de Marvão abrange toda a área do território do município, e o regulamento adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.

3 | ENQUADRAMENTO

Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem aos centros históricos da Vila de Marvão e o Centro urbanos de Santo António das Areias nos quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.

Santa António das Areias um povoamento mais nucleado, tem a presença de uma estrutura urbana assumida, com indícios de quarteirões, ruas, praças e, tipologias de edificado multifuncionais com a existência de funções ligadas ao comércio e serviços com a presença de equipamentos de carácter social e lúdico.

Apesar de este núcleo apresentar uma acentuada dinâmica, tanto económica como social, e características de multifuncionalidade que se foram consolidando ao longo da sua evolução urbana, propôs a revisão do PDM a diminuição do perímetro urbano pelas preexistências e compromissos assumidos efetuando-se em simultâneo a organização das funções urbanas, apostando-se neste sentido na conformação/consolidação da malha urbana.

O núcleo antigo é classificado como Espaço Central – Centro Urbano e a envolvente como Espaço Habitacional, tendo em consideração as características do aglomerado a noroeste foi delimitado uma Área de Edificação Dispersa.



PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

O Portugal 2020 é um acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos: Competitividade e Internacionalização; Inclusão Social e Emprego; Capital Humano; Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Considera, ainda, os domínios transversais relativos à reforma da Administração Pública e à territorialização das intervenções. Sendo de destacar o domínio da sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Domínio no qual foi apresentada uma candidatura do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Marvão para efeitos de financiamento das prioridades de investimento inscritas na prioridade que está incluída no Eixo Prioritário 4 – Qualidade Ambiental, estando associado ao objetivo temático 6 – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos do POR, designadamente:

6.5 “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.”

3 | ENQUADRAMENTO

No que diz respeito à dimensão territorial das intervenções de regeneração urbana (PI 6.5), as operações incidiram em espaços inframunicipais da Área de Reabilitação Urbana de Marvão e na Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias.

Neste contexto, a Câmara Municipal estruturou os principais vetores de desenvolvimento local e medidas de ação consideradas estruturantes para a Reabilitação/Regeneração Urbana de Santo António das Areias que veio a definir em sede de Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU, que se enumeram seguidamente:

1. Recuperação de edifício para equipamento de utilização coletiva
2. Requalificação e valorização paisagística da Praça de S. Marcos
3. Recuperação da antiga fábrica da Celtex, para instalação do parque de máquinas municipal (cobertura e fachadas)



30 | Planta de localização das ações na Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias
Fonte: Plano de Ação de Regeneração Urbana de Marvão, Dezembro, 2015

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA



4.1 Diagnóstico da ARU de Santo António das Areias	77
4.2 Critérios de delimitação da ARU de Santo António das Areias	87
4.3 Análise estatística à subsecção	89
4.4 Morfologia urbana	96
4.5 Valor Patrimonial	100

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 | Diagnóstico da ARU de Santo António das Areias

A Reabilitação Urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas degradadas ou desqualificadas.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

O caso de Santo António das Areias não foge à realidade observada da maioria dos aglomerados que têm vindo a assistir a um declínio ao longo dos últimos anos.



De facto, este aglomerado, outrora foco polarizador da vida económica e social, perdeu alguma atração, dado o progressivo abandono da população, e a deterioração do parque habitacional, problemas que poderão ser solucionados através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a partir da qual poder-se-á definir um quadro integrado, coerente e consistente em medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana

A delimitação da ARU, que obedece ao previsto da legislação em vigor, assumiu-se como um instrumento-base nas políticas de reabilitação urbana e revelando-se determinante pelo que induziu ao estabelecimento de estratégias que visam a atração de investimento e a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural, turismo, gastronomia local e atividades socioculturais que poderão incentivar outros investimentos externos e potenciar a criação de empregos. Estes, por sua vez, contribuirão para a afirmação do aglomerado de Santo António das Areias.

A área de reabilitação urbana (ARU), é definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...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, justifique uma intervenção integrada...".

De acordo com a legislação em vigor foi desenvolvida a ARU de Santo António das Areias, aprovada em Assembleia Municipal a 19 de fevereiro de 2016. A delimitação da ARU contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à

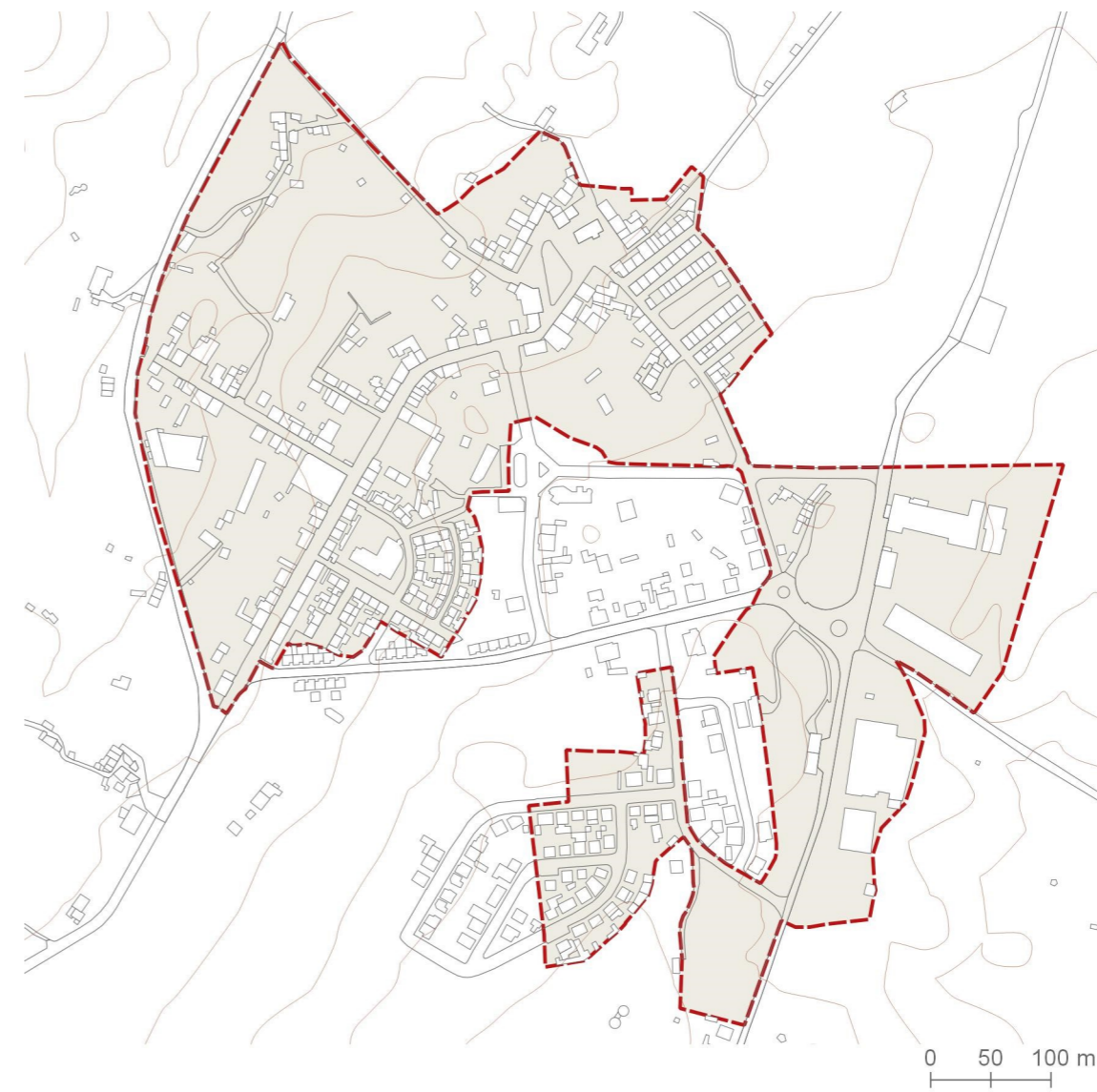
4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

reabilitação urbana. Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade. Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação do aglomerado de Santo António das Areias e do território concelhio.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Potenciar a qualidade urbana de Santo António das Areias;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, em termos de imagem, serviços e sociabilidade;
- Aposta em dinâmicas para a fixação de população jovem;
- Promover e valorizar os percursos e rotas culturais existentes, articulando-os com outros regionais e nacionais;
- Dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

31 | Planta de Delimitação da Área Reabilitação Urbana

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Somam-se às necessidades de reabilitação, o estado de conservação de alguns pavimentos, em degradação, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Santo António das Areias.

É importante salientar que a delimitação da ARU foi também fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU), já que se constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.

O Plano de Ação da Regeneração Urbana de Marvão foi aprovado, tendo o município numa segunda fase, negociado as ações prioritárias e complementares. Para além disso, a elaboração da área de reabilitação urbana de Santo António das Areias permite uma série de benefícios, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- **IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;



- **IMI** – isenção por um período de 3 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos. Minoração até 30% da taxa que vigora para o ano a que respeita o Imposto Municipal sobre Imóveis.
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- **Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação.
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC nos termos previstos.

A matéria dos benefícios fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo oito do presente documento. No que concerne aos benefícios e incentivos fiscais, para além dos que decorrem da lei, o Município de Marvão propõe outros, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana e o arrendamento.

Salienta-se que ainda no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) a Câmara Municipal de Marvão alocou uma parte do montante financeiro disponível a Instrumento Financeiro, para que os privados possam vir a recorrer ao mesmo no sentido de reabilitarem os seus imóveis.

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

É ainda de salientar que face à análise urbana da área da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.



FORÇAS

- Proximidade em relação a Espanha e Portalegre;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico rico;
- Condições que potenciam o desenvolvimento da atividade turística;
- Boa cobertura de equipamentos;
- Gastronomia e etnografia;
- Existência de hotel de prestígio;
- Boas acessibilidades viárias.



FRAQUEZAS

- Inexistência de empreendimentos de âmbito regional com capacidade para induzir o desenvolvimento económico e urbano;
- População envelhecida;
- Dinâmica socioeconómica relativamente baixa, ainda que este aglomerado concentre os principais equipamentos e espaços industriais deste concelho;
- Reduzida formação de pessoal no setor do turismo e hotelaria;
- Os produtos gastronómicos carecem de certificação;
- Fraca aposta da Identidade Cultural;
- Falta de um trabalho estruturado e sistematizado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do turismo;
- Fraca aposta na qualificação e diversificação do comércio local;
- Infraestruturas em mau estado de conservação;
- Sistema de iluminação pouco eficiente, inestético e descaracterizador da imagem urbana;
- Estacionamento desorganizado e aleatório;
- Espaços desqualificados e desvitalizados;
- Imóveis degradados.

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



POTENCIALIDADES

- Aposta e promoção no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural;
- Vontade política por parte da autarquia na dinamização da atividade turística e cultural deste lugar;
- Aposta na Reabilitação Urbana;
- Inserção no Parque Natural da Serra de São Mamede;
- Aposta forte na promoção dos principais produtos locais e na marca Marvão;
- Integrar Santo António das Areias em rotas turísticas regionais e nacionais;
- Vontade política para potenciar a instalação de empresas nas áreas do agroalimentar e de serviços.



AMEAÇAS

- Período de crise económica mundial, que poderá acentuar a sua interioridade;
- Dependência do financiamento externo;
- Competição territorial com outros lugares com maior vocação turística;
- Crescente processo de despovoamento humano e de envelhecimento da população, com a saída de jovens.

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.2 | Critérios de delimitação da ARU de Santo António das Areias

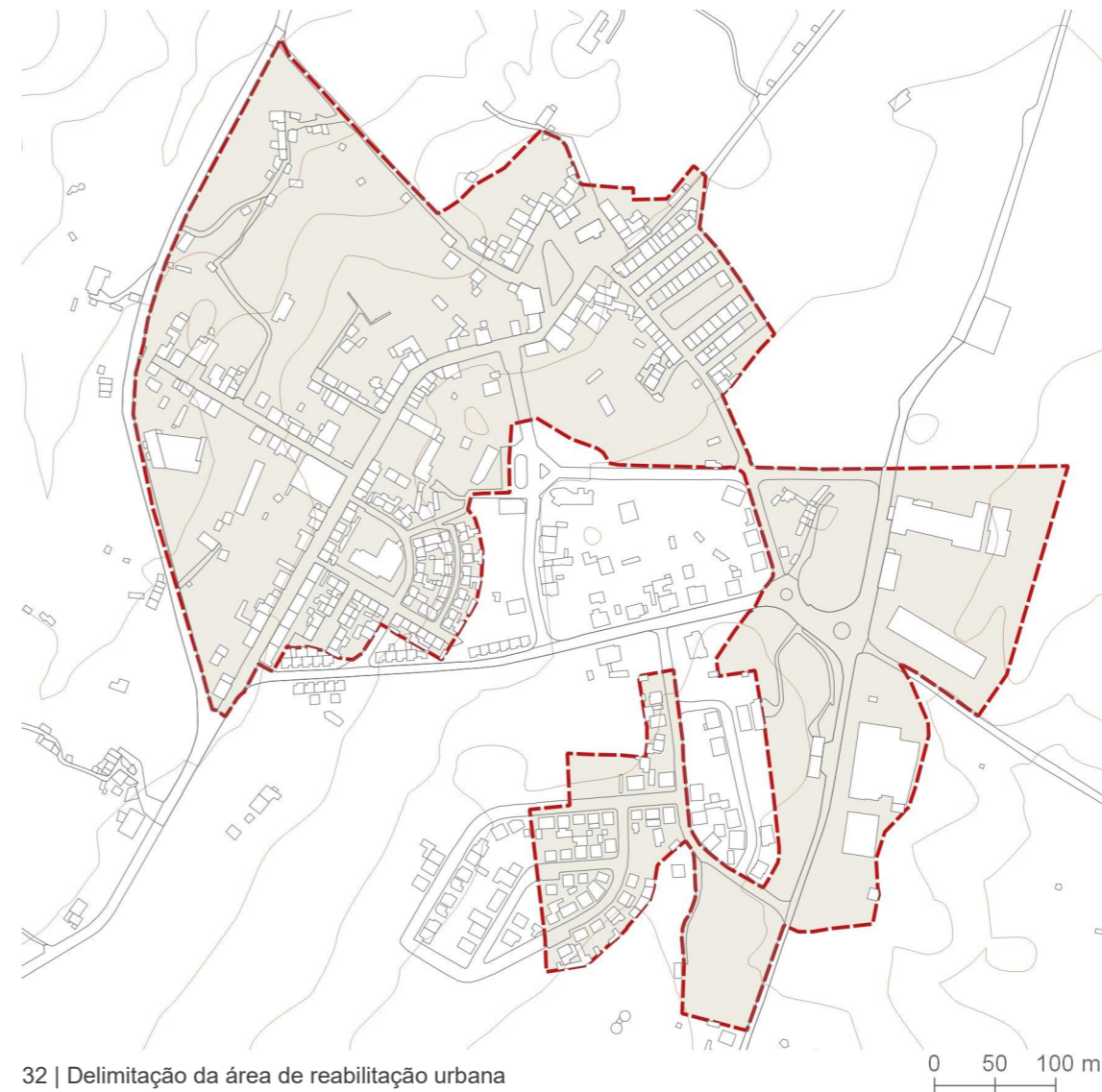
Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da ARU teve em consideração um conjunto de critérios:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos**, que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade**, cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, bem como fatores de irrigação entre os locais da ARU;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

A Área de Reabilitação Urbana proposta apresenta uma área de 24,59 ha. A sua delimitação teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica, de modo a preservar e qualificar o património cultural, interligar as novas malhas urbanas com o tecido urbano do centro histórico, manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.



A ARU delimitada proposta é na sua maioria uma área habitacional, com algum comércio, serviços e equipamentos urbanos, cujas especificidades se refletem na sua população residente, nas suas dinâmicas locais, na sua morfologia urbana e no seu edificado.



32 | Delimitação da área de reabilitação urbana

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.3 | Análise estatística à subsecção

Para um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, considerou-se necessário o desenvolvimento de uma análise ao nível máximo de desagregação, designadamente na categoria de subsecção, numa aproximada à área de delimitação da ARU que é, por sua vez, constituída por 30 subsecções que abrangem 55,5 hectares e se localizam na freguesia de Santo António das Areias.

De referir, no entanto, que os limites das subsecções não coincidem exatamente com a ARU e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente. Assim, importa agora incidir a atenção nas características associadas à demografia e ao parque habitacional existentes no ano de 2011.



33 | Número de indivíduos residentes e presentes, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

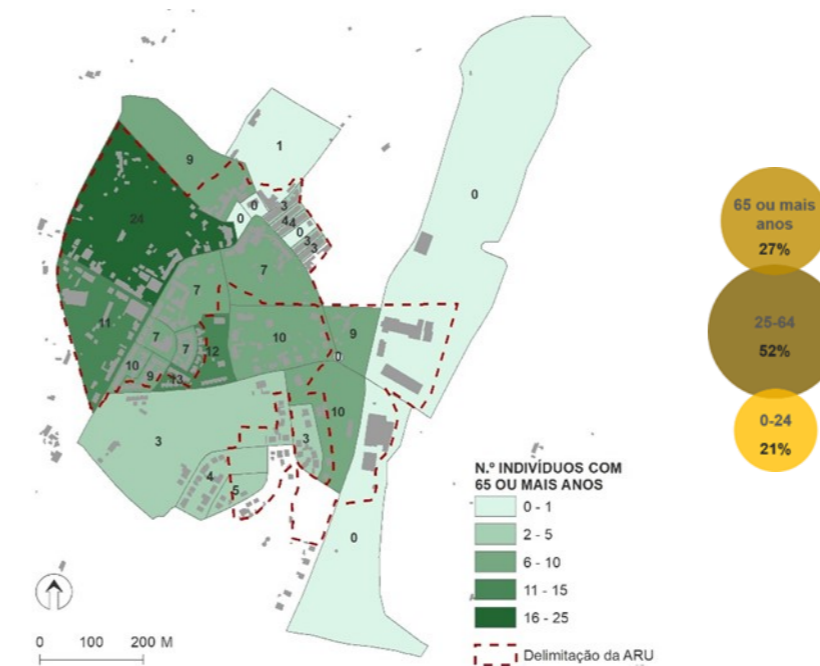
Fonte: INE



De acordo com os dados estatísticos em 2011, a ARU de Santo António das Areias agregava um total de 669 habitantes, concentrados especificamente em algumas subsecções, como é visível na imagem 33.

De notar que entre o número de indivíduos residentes e presentes se assiste a uma diferença diminuta, o que indica que a população recenseada reside efetivamente em Santo António das Areias durante o ano.

Relativamente à distribuição da população por grupo etário, a classe dominante corresponde aos 25-64 anos, constituindo 52% da população.



34 | Número de indivíduos com 65 ou mais anos, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

Fonte: INE

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Por outro lado, a faixa etária entre os 0-24 anos é a menos representativa, registando 21% dos residentes, enquanto os restantes 27% correspondem a indivíduos com 65 ou mais anos.

A imagem 34 representa a distribuição de indivíduos com 65 ou mais anos ao nível das subsecções selecionadas, que tal como se pode observar, se concentram em maior número a noroeste, numa área mais rural e onde se concentram também os edifícios mais antigos, como se verá mais à frente neste documento.

Compreender o padrão de distribuição desta classe etária é essencial para que se possa desenvolver um conjunto de medidas específicas, no sentido de responder da forma mais adequada às necessidades associadas ao processo de envelhecimento presente na ARU de Santo António das Areais.

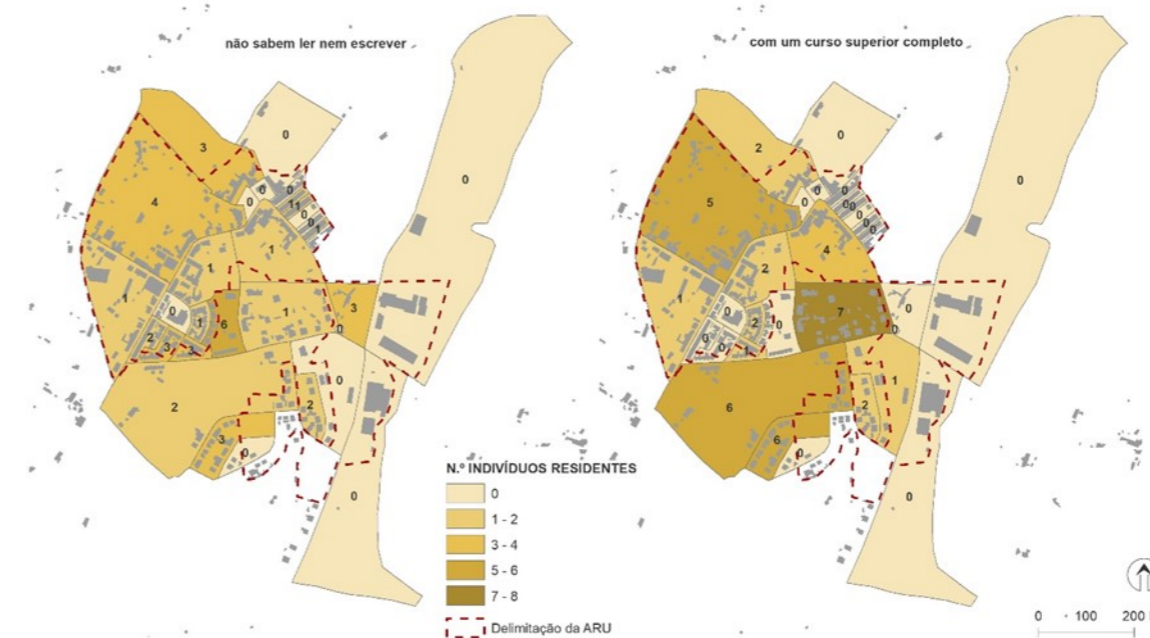
Por outro lado, no que respeita ao nível de escolaridade, domina o 1º ciclo com 37% da população, estando este número também relacionado com a elevada população mais envelhecida. Já os 2º e o 3º ciclo detêm valores semelhantes, 17% e 18%, respetivamente.

Os indivíduos com o ensino secundário registam 14%, enquanto que o grau académico é residual, com uma representação de apenas da 7% da população das subsecções selecionadas. De referir ainda que aqueles sem nenhuma escolaridade dizem respeito a 7% da população.



A imagem 35 evidencia a distribuição espacial da população residente que não sabe ler nem escrever e, por oposição, aquela que possui um curso superior. Ainda que as percentagem das duas classes sejam iguais, como foi referido anteriormente, a sua distribuição no mapa é díspar.

É possível identificar uma correlação com a idade dos edifícios, uma vez que as áreas com edificado mais recente apresentam mais indivíduos com ensino superior. Por sua vez, as áreas mais antigas, presumivelmente associadas a população mais envelhecida, detêm um maior número de pessoas que não sabe ler nem escrever, importando, no entanto, referir, que os valores apresentados são diminutos.



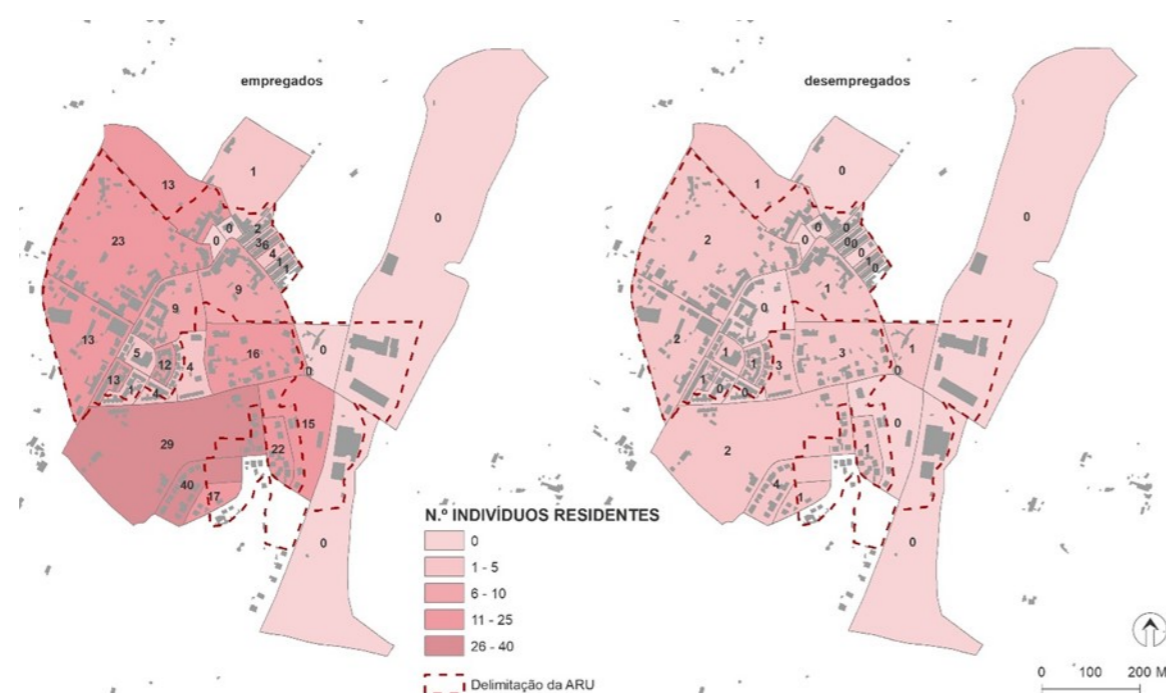
35 | Número de indivíduos residentes que não sabem ler nem escrever ou com um curso superior completo, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

Fonte: INE

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Em relação à população empregada, na imagem 36 observa-se que o padrão é idêntico ao apresentado na imagem 33, ou seja, há supremacia exatamente onde a população residente mais se concentra. Por sua vez, o número de indivíduos desempregados é muito reduzido, registando-se valores entre zero a 3 pessoas.

É importante mencionar ainda que, no que concerne ao sector de atividade, a população empregada dedica-se sobretudo a funções relacionadas com o setor terciário, integrando 76% dos residentes. Por sua vez, o setor secundário representa 19% da população, enquanto o primário detém apenas 5% dos habitantes da ARU.



36 | Número de indivíduos residentes empregados e desempregados, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

Fonte: INE



Relativamente aos edifícios, contabilizam-se 331 no total. A massa edificada encontra-se essencialmente inserida onde a densidade populacional também apresenta os valores mais elevados, estando estes dois indicadores diretamente relacionados.

Do total de edifícios identificados, ao longo das últimas três décadas apenas se contabilizou a construção de 32% dos edifícios, enquanto grande parte, 68%, foi construída até 1990, essencialmente a oeste e noroeste da ARU.

Assim, a grande maioria do edificado encontra-se em condições de elegibilidade para se candidatar a distintos programas e apoios à sua reabilitação, por serem edifícios com 30 anos ou mais.



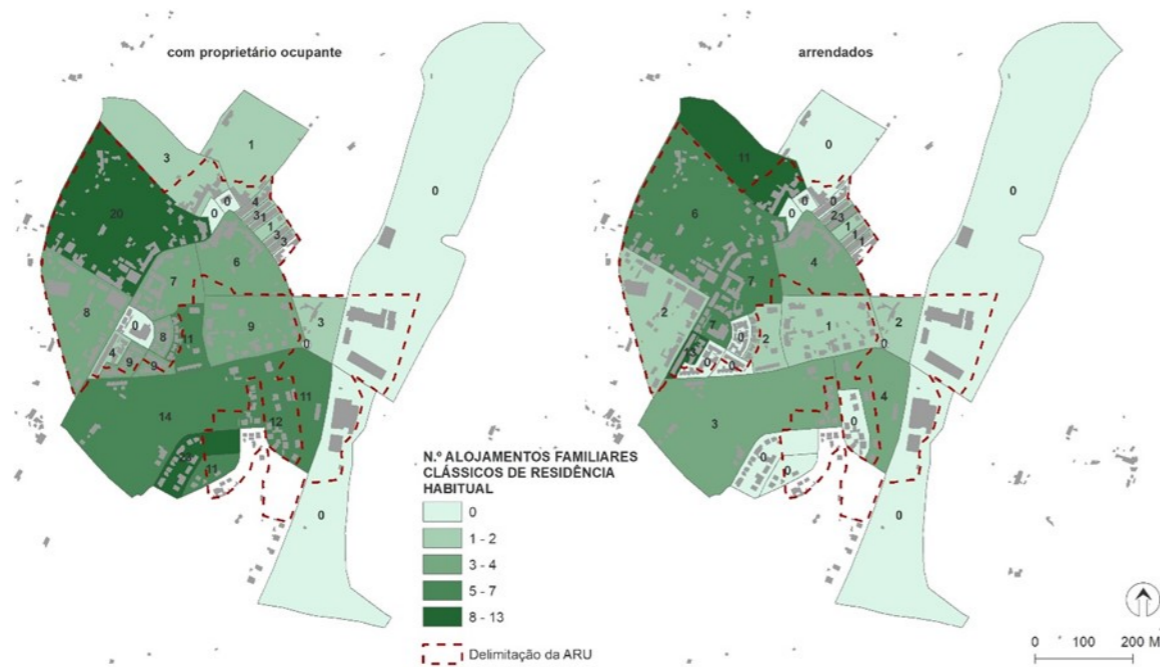
37 | Número de edifícios construídos até 1990 e a partir 1991, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

Fonte: INE

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Por sua vez, a imagem 38 permite registar que o número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual é massivamente maior quando ocupado pelo proprietário, identificando-se 72,4% do total, quer nas áreas com edificado mais envelhecido, quer nos lugares onde a urbanização é mais recente. De notar que é na a subsecção mais a noroeste onde se encontra o maior número de alojamentos arrendados, a que correspondem 27,6%.

Como se pode concluir a grande maioria dos residentes tem casa própria, o que se justifica, em parte, pela população envelhecida e pelas políticas de habitação desenvolvidas em Portugal ao longo das últimas décadas.



38 | Número de indivíduos residentes empregados e desempregados, por subsecção, na ARU de Santo António das Areias (2011)

Fonte: INE



4.4 | Morfologia Urbana

O conceito de Povoamento corresponde a uma abordagem mais circunscrita à forma urbana e distribuição do povoamento, no que respeita à identificação dos tipos de malha presentes em cada tipo e à forma como a sua malha se organiza, à estrutura da propriedade fundiária e à avaliação do modo como a rede viária local gera malha urbana.

Estes povoamentos e aglomerados rurais não são mais do que produtos de um conjunto de condicionantes e fatores que influem na forma de ocupação humana e na distribuição do habitat. Assim sendo, o relevo, o clima, a orografia, a estrutura da propriedade e os tipos de produção agrícola definem uma paisagem específica que irá determinar uma forma de povoamento que tipifica e singulariza o território concelhio.

No caso do aglomerado de Santo António das Areias, identifica-se uma nucleação relativamente urbana, caracterizada pela presença de uma estrutura definida por quarteirões, ruas, praças e equipamentos de carácter social e lúdico.



39 | Santo António das Areias - vista aérea

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Com 35,91 km² de área, um nº de habitantes de 1100 (censos 2011) e uma densidade de 30,6 habitantes/km², Santo António das Areias localiza-se no centro do concelho, limitada a poente pelas freguesias de Beirã e Santa Maria de Marvão e, a nascente, pela fronteira rodoviária Portugal – Espanha.

A presente freguesia, que tem por sede o aglomerado urbano de Santo António das Areias, é constituída igualmente por outros dois núcleos urbanos – Ranginha e Cabeçudos – e três povoaamentos rurais – Água de Cuba, Relva da Asseiceira e Ramila de Baixo.

Não obstante a importância administrativa de Marvão, Santo António das Areias é, funcionalmente, o maior aglomerado do concelho, no qual se concentram os principais equipamentos e serviços.

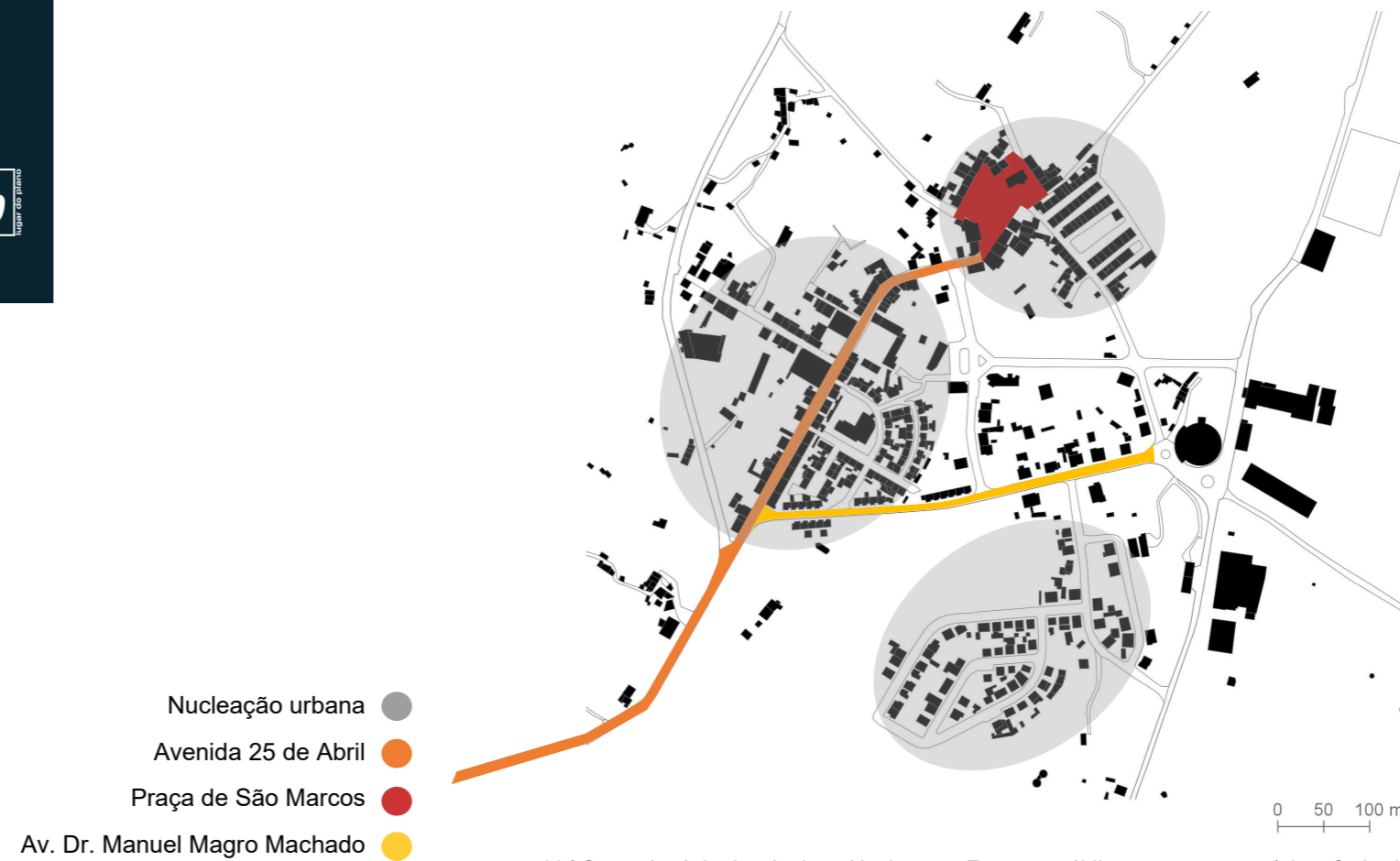


40 | Santo António das Areias - enquadramento



Na origem da constituição de Santo António das Areias encontram-se as suas características morfológicas e geológicas, assim como as vias que foram igualmente determinantes para o seu crescimento.

Desenvolveu-se nas imediações da EN 359, oriunda de Portagem, e da qual emerge a Avenida 25 de Abril, que constitui um dos seus eixos estruturantes. Ao longo desta via implantaram-se os principais equipamentos e serviços, culminando naquele que é o mais importante espaço público do aglomerado, a Praça de São Marcos.



4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A sua estrutura urbana revela-se fragmentada, uma vez que é constituída por vários núcleos que resultam da heterogeneidade global do espaço, conferida pelas características geológicas e topográficas presentes. Estes conjuntos, com funções distintas, encontram-se separados por espaços intersticiais.

A interligação entre estes núcleos é estabelecida pelos principais arruamentos estruturantes: a Avenida 25 de Abril/ Rua 1º de Dezembro, e a Avenida Doutor Manuel Magro Machado, que atravessa o aglomerado no sentido poente-nascente.

Estes pequenos núcleos, com configurações diversas resultantes da topografia local, obedecem igualmente à geometria dos seus quarteirões, cujo desenho e preenchimento se ajustam aos divergentes usos e funções que lhes são correspondentes.

Os índices de implantação e construção são igualmente diferenciados, e revelam valores mais elevados nas áreas centrais de Santo António das Areias.

A nascente deste aglomerado denota-se a presença de construções, inicialmente respeitantes a atividades industriais que, mediante o decréscimo produtivo das mesmas e necessidades funcionais do aglomerado, têm vindo a ser ocupadas nos últimos anos por serviços.



4.5 | Valor patrimonial

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do Homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais. Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir a novas realidades urbanas, adaptando-se á evolução e necessidades económicas, funcionais e sociais das populações, evitando a sua degradação e abandono.

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Património Classificado ou Em Vias de Classificação é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios. Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação.

Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

Estas preocupações encontram-se refletidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-ALT), o qual estabelece nove grandes desafios ao processo de ordenamento e desenvolvimento territorial da Região no futuro próximo:



- Promover o crescimento económico e o emprego;
- Sustentar a perda demográfica e qualificar e atrair recursos humanos;
- Consolidar o sistema urbano e desenvolver um novo relacionamento urbano-rural;
- Garantir níveis adequados de coesão territorial;
- Valorizar e preservar o património natural, paisagístico e cultural;
- Implementar um modelo de turismo sustentável;
- Potenciar o efeito das grandes infraestruturas (regionais e nacionais);
- Criar escala e reforçar as relações com o exterior;
- Combater os processos de desertificação.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei.

Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção.

A Câmara Municipal de Marvão tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património que é, desde sempre, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva da população.

No aglomerado de Santo António das Areias, embora não haja presença de imóveis classificados, existe um conjunto de imóveis notáveis, que conferem ao lugar um

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

considerável valor patrimonial e histórico. É, portanto, de elevada importância preservar estes marcos de identidade de Santo António das Areias.

Com diversas linguagens, que vão desde o simples formalismo tradicional ao desenho urbano mais cuidado, estes imóveis notáveis são assumidamente elementos qualificadores do espaço urbano do aglomerado de Santo António das Areias, entre os quais se evidenciam alguns belos exemplos de arquitetura do início do século XX e do período do Estado Novo.

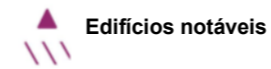
A Junta de Freguesia, a Casa do Povo, a Escola Básica, o Mercado, o Boutique Hotel – O Poejo, a Praça de Touros e o Bairro da Casa do Povo constituem referências deste lugar.

Embora não apresente detalhes notáveis, salienta-se em particular o hotel de 4 estrelas, Boutique Hotel – O Poejo. Este imóvel constitui, no contexto local e concelhio, uma referência urbana e histórica, sendo que a data da sua construção, 1919, corresponde ao início do período de desenvolvimento industrial deste lugar.

Ainda, respeitante à arquitetura religiosa, refere-se a Igreja seiscentista de Santo António, que se ergue na Praça de São Marcos, em frente ao cruzeiro edificado na mesma data. Este edifício é outro imóvel notável, cujas qualidades não são somente referentes ao seu valor arquitetónico, mas também por se assumir como elemento estruturante do tecido urbano, em volta do qual se organiza um dos principais espaços do aglomerado urbano, a Praça de São Marcos, onde é ainda possível identificar um conjunto de edifícios igualmente notável.



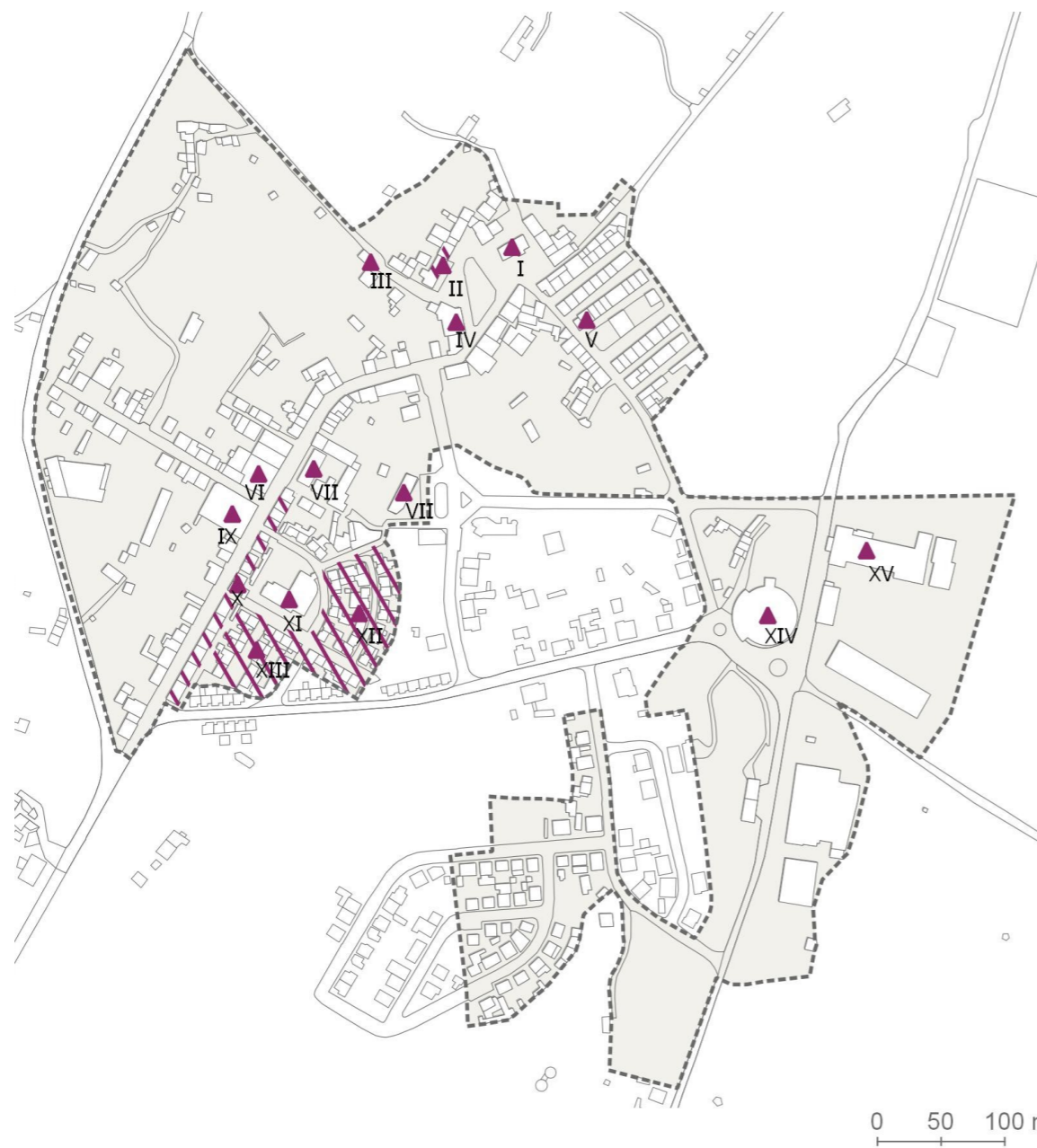
Legenda da planta 42:



Edifícios notáveis

- I. Igreja Matriz de Santo António das Areias
- II. Conjunto de Edifícios na Praça de São Marcos
- III. Fonte da Vala
- IV. Casa da Cultura - Associação Arenense
- V. Junta de Freguesia
- VI. Boutique Hotel – O Poejo
- VII. Casa do Povo
- VIII. Mercado
- IX. Antiga Fábrica Nunes Sequeira
- X. Conjunto de habitação multifamiliar
- XI. Escola Básica Integrada C/Jardim de Infância Dr. Manuel Magro Machado
- XII. Bairro da Casa do Povo
- XIII. Bairro da Junta de Freguesia
- XIV. Praça de Touros
- XV. Antiga fábrica Celtex

4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



42 | Planta de localização dos imóveis com valor patrimonial

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO

DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1 Metodologia	109
5.2 Edificado	116
5.2.1 Número de pisos	116
5.2.2 Tipo de ocupação	118
5.2.3 Usos	120
5.2.4 Estado de conservação do edificado	123
5.3 Patologias da construção	126
5.3.1 Coberturas	127
5.3.2 Fachadas	133
5.3.3 Caixilharias	138
5.4 Espaço Público	142
5.5 Estrutura Verde	152
5.6 Mobilidade Urbana	155

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1 | Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Santo António das Areias, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, recolhendo-se todos os elementos disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise, não existirem défices de informação.

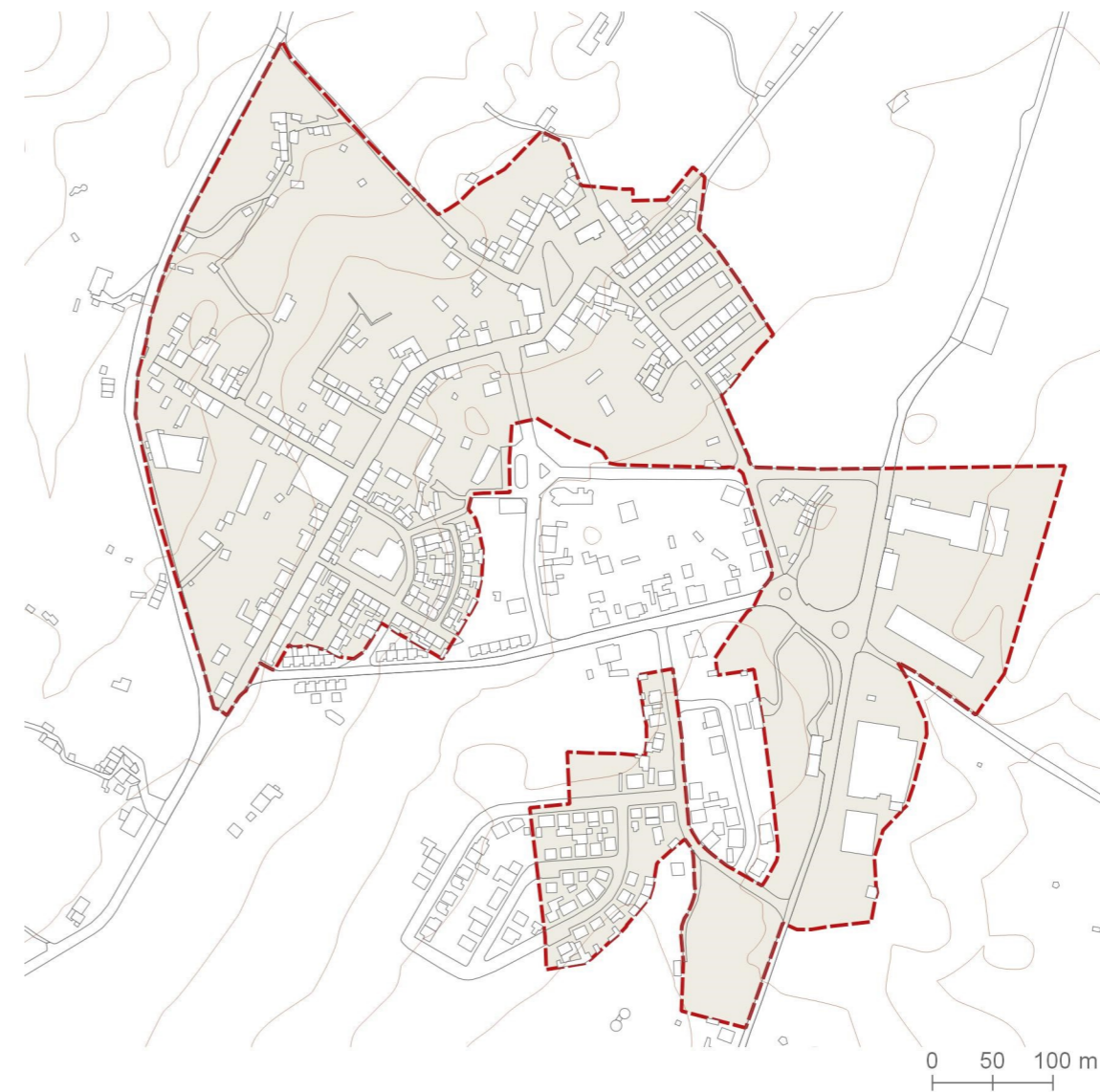
Com os levantamentos e trabalho de campo visou-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta.

Para efeitos de levantamento foi considerada a totalidade da área de reabilitação urbana de Santo António das Areias.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área representada como unidade de estudo na imagem 43, onde foram analisadas as características do edificado, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal e o seu respetivo estado de conservação.

O limite de estudo corresponde a uma área de aproximadamente 24,59 ha, e caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana consolidada;
- Povoamento nucleado;



--- Limite da Área de Reabilitação Urbana



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

- Área com funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;
- Estrutura/desenho orgânico;
- Ruas maioritariamente compostas por dois sentidos de trânsito e sem passeios;
- Existência de espaços de permanência/lazer;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína.

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas.

Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos, que a equipa técnica desenvolveu de forma individual para cada edifício identificado nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.



Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as seguintes fichas de levantamento: ficha de caracterização do edificado e ficha de identificação de usos. Estas fichas, apresentadas nas imagens 44 e 45, foram preenchidas durante os levantamentos *in loco*, e acompanhadas do respetivos registo fotográfico.

No levantamento de campo, a análise e diagnóstico do edificado teve por base os seguintes critérios:

Número de pisos: Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas e pisos recuados.

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade. A ruína admite um edifício em avançado estado de degradação, que exija a reconstrução total do mesmo.

Edifícios notáveis: Edifícios que embora não estejam classificados são relevantes para a história e identidade local, seja pelo que representam, pela sua arquitetura ou elementos notáveis que possuem.

Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/ elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício, alterações de cérceas, beirados, cornijas e guarnições.

Grau de conservação: O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.



Operação de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias | Câmara Municipal de Marvão



Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código
número

1 | Localização

Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias

Rua/Avenida/Praça _____ Nr.º polícia _____

2 | Caracterização geral

Acesso viário
<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não

Número de pisos
<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> outros

Tipologia
<input type="checkbox"/> edifício isolado <input type="checkbox"/> edifício em banda <input type="checkbox"/> habitação coletiva

Tipo de ocupação
<input type="checkbox"/> ocupado <input type="checkbox"/> devoluto <input type="checkbox"/> ruína

Usos
<input type="checkbox"/> habitação <input type="checkbox"/> comércio <input type="checkbox"/> serviços <input type="checkbox"/> indústria <input type="checkbox"/> armazém <input type="checkbox"/> outros

Classificação
<input type="checkbox"/> não classificado
<input type="checkbox"/> não relevante <input type="checkbox"/> relevante
<input type="checkbox"/> classificado
<input type="checkbox"/> monumento nacional <input type="checkbox"/> interesse público <input type="checkbox"/> interesse municipal

Observações

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Operação de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias | Câmara Municipal de Marvão



3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

Cobertura					
	sim	não	leves	graves	muito graves
deformações					
estrutura colapsada/parcialmente colapsada					
revestimento com quebras/deslocamentos					
presença de espécies infestantes					
sistema de recolha de águas pluviais					

Fachada principal					
	sim	não	leves	graves	muito graves
fendilhação/fissuração					
deformação					
desagregação de argamassas/revestimentos					
manchas/bolores/condensações					
elementos dissonantes					
vandalismo (pinturas, cartazes, publicidades...)					

Caixilharias e portas exteriores					
	sim	não	leves	graves	muito graves
ausência de caixilharias					
materiais em degradação					
sistema de sombreamento					

Observações



5.2 | Edificado

5.2.1 | Número de pisos

Através dos levantamentos de campo, feitos a partir da observação direta do edificado de Santo António das Areias, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da imagem 46 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respeitantes ao número de pisos detetados em cada um dos imóveis nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com 1 piso até ao número total de 3 pisos.

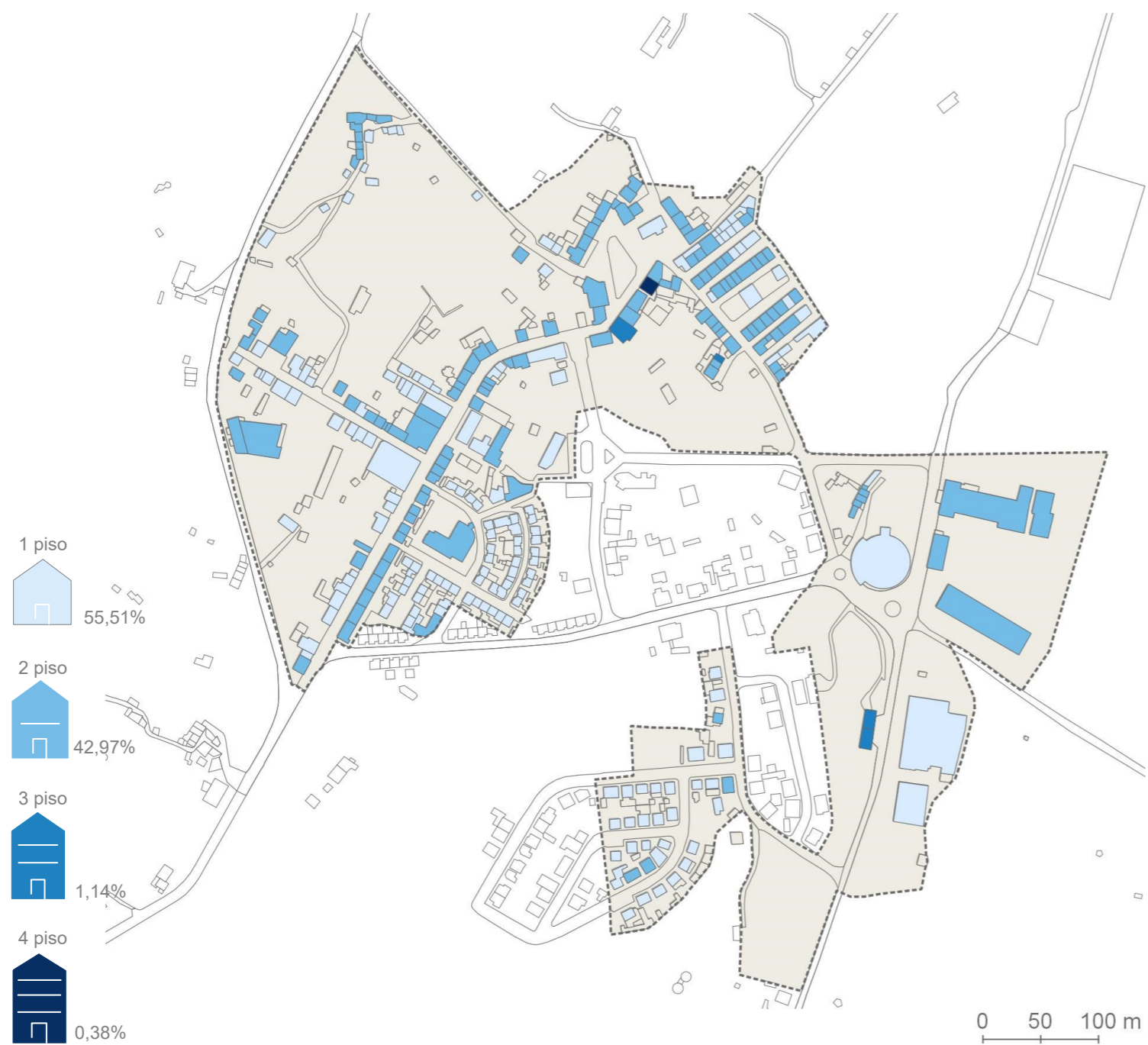
Salienta-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Podemos verificar que a edificação na área analisada é composta, maioritariamente, por imóveis com um e dois pisos.

Contudo, a altimetria varia na extensão da superfície urbana, sendo os edifícios mais altos e com maior número de pisos os que têm menor impacto na generalidade da zona observada.

Na grande maioria, os edifícios implantados em Santo António das Areias têm 1 piso representando cerca de 55,51% da área total. Seguindo-se os edifícios de 2 pisos que representam 42,97%. Os edifícios de 3 e 4 pisos têm uma percentagem muito baixa, cerca de 1,14% e 0,38% respetivamente.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



46 | Planta do número de pisos



5.2.2 | Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, feitos por observação direta ao edificado de Santo António das Areias, a nível exterior, é realizada uma análise do estado de ocupação das estruturas construída deste aglomerado.

A planta da imagem 47 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respeitantes à ocupação dos imóveis da ARU, que se enquadram nas categorias de ocupado, devoluto, ruína e em obras.

O edificado inserido na Área de Reabilitação Urbana encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 93,92% do total. Contabilizaram-se 16 edifícios devolutos, 6,08% do total, sendo que desses, identifica-se a existência de 2 edifícios em ruína.

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos espaços devolutos e em ruína são respeitantes ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





5.2.3 | Usos

Através dos levantamentos de campo, efetuados por observação direta do edificado de Santo António das Areias a nível exterior, foi realizada uma aferição dos usos em cada um dos pisos dos imóveis analisados.

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio alojamento, serviços, religioso, garagem/armazém e equipamentos.

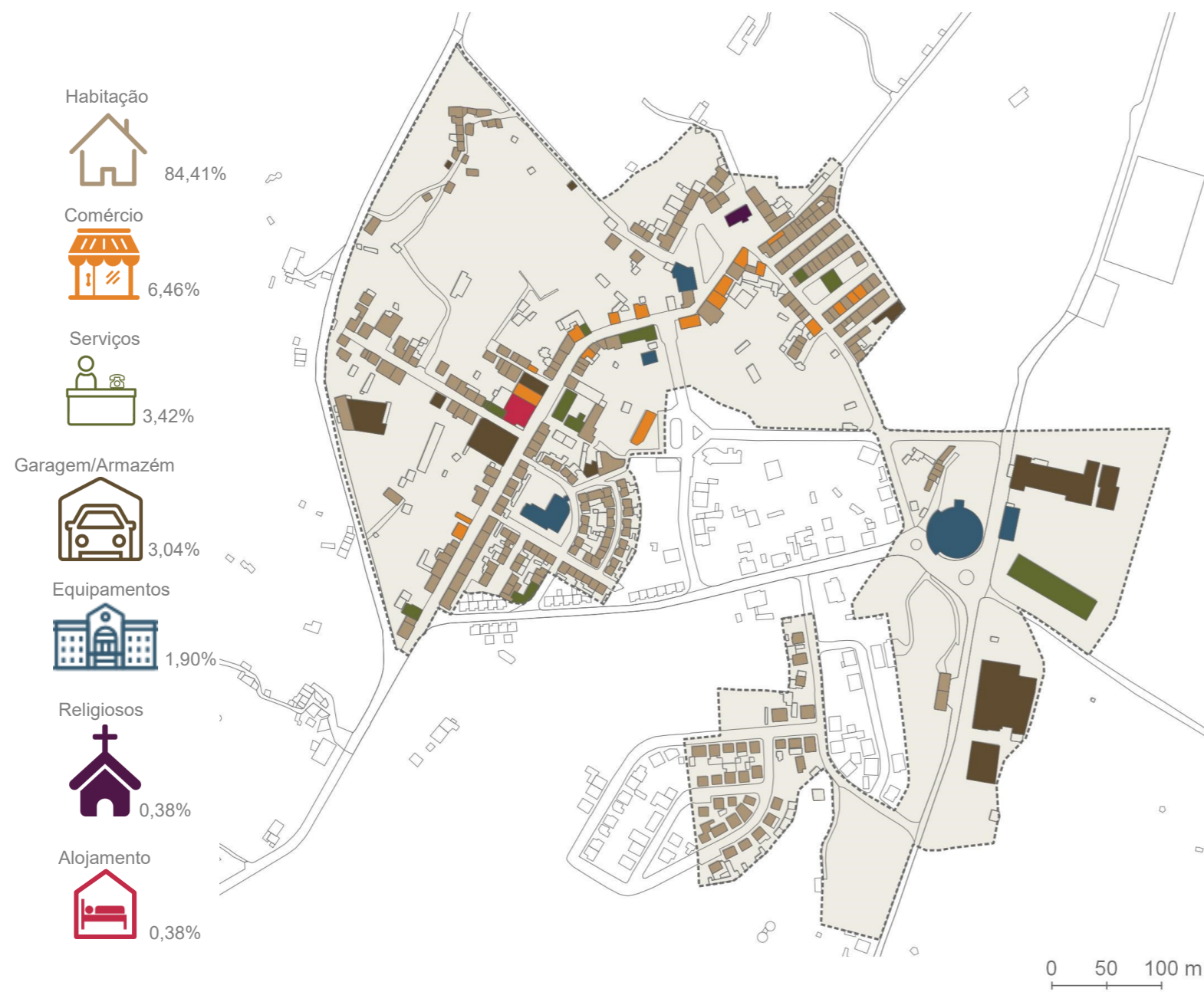
No levantamento de campo realizado, para obtenção dos dados correspondente às plantas de usos, salienta-se que os mesmos foram obtidos por observação direta exterior, correspondendo o seu resultado à análise dos respetivos indícios exteriores dos edifícios que possam contribuir para aferir o respetivo uso. Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predominam essencialmente dois usos: a habitação e o comércio.

Relativamente à análise de usos por piso, é notória a preponderância da habitação no 1º piso, ocupando cerca de 84,41% destes, enquanto o comércio ocupa aproximadamente 6,46% dos primeiros pisos.

Conjuntamente, edifícios de alojamento, serviços, religiosos, garagem/armazém e equipamentos ocupam apenas aproximadamente 8,74% do edificado.

Com os levantamentos de campo realizados e através da análise aos resultados dos usos por pisos, concluiu-se que o número de imóveis exclusivamente habitacionais de Santo António das Areias é bastante elevado, correspondendo a aproximadamente 85% do total de edifícios.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



48 | Planta de usos do piso 1



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.2.4 | Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento individual das *Fichas de caracterização do edificado*, mais concretamente o campo 3 - *Caracterização do estado exterior* atual, que contempla anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*. A cada anomalia foi atribuído um valor e após somadas todas as patologias, a pontuação obtida resulta no estado de conservação correspondente a esse edifício. Os intervalos de valores associados ao estado de conservação considerados nas fichas de caracterização foram os seguintes:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;

O estado de conservação “Bom”, é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes.

O nível de “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas as patologias de que padecem prejudicam o seu uso e conforto e características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.



Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

O estado de conservação do edificado na ARU de Santo António das Areias está, predominantemente, bom, com aproximadamente 51,33% dos seus edifícios nesta condição, enquanto 39,16% se enquadra na categoria de médio e 8,75% na categoria de degradado.

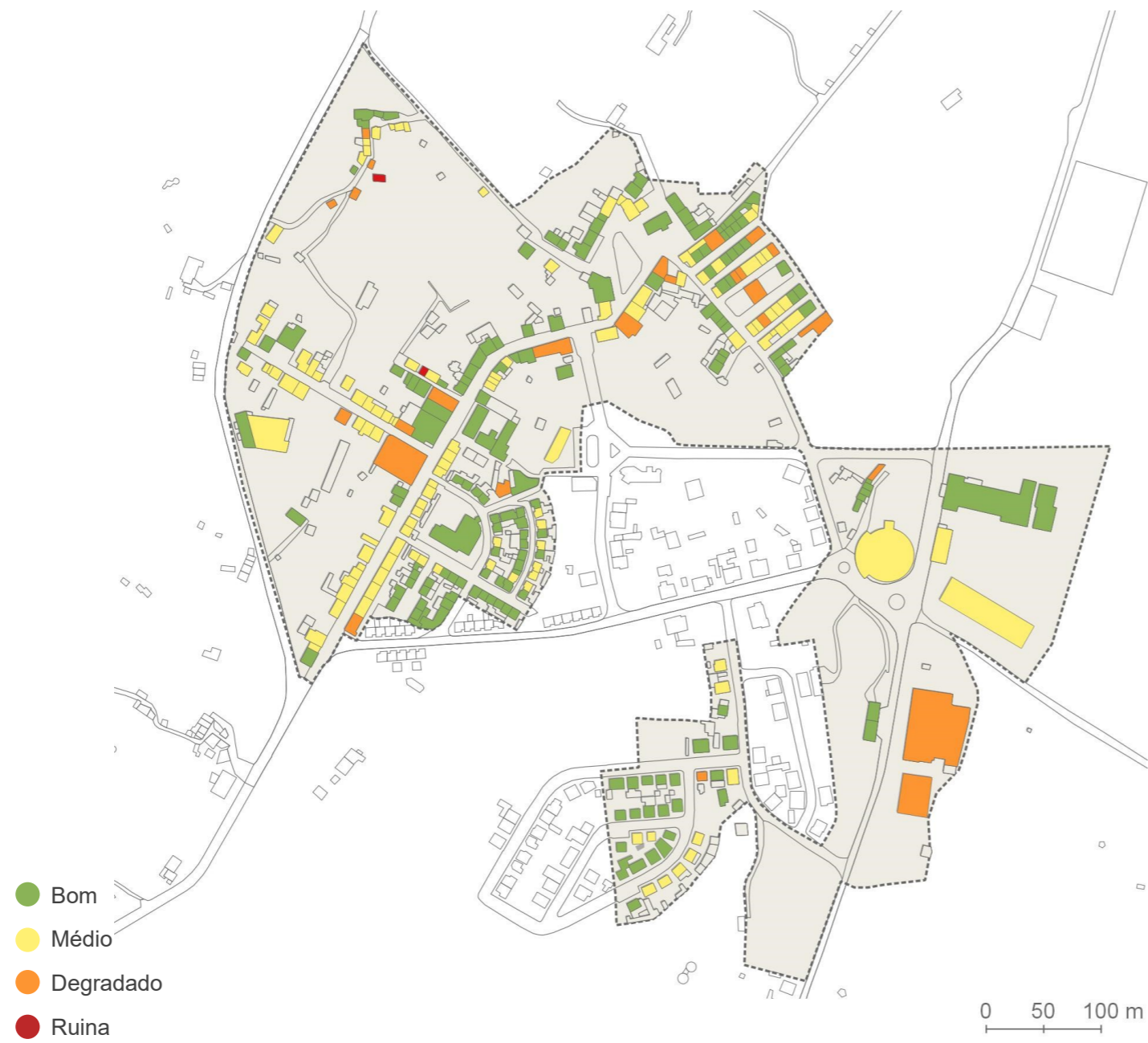
Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 2 edifícios, que correspondem a 0,76% do total.

No que diz respeito a obras, não foi identificado qualquer edifício nesta situação, o que traduz a falta de dinâmica ao nível da reabilitação urbana.

Os escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo. Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bom, havendo uma manutenção periódica destes edifícios.

O Município de Marvão tem apostado na reabilitação dos seus edifícios e espaços públicos no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana dos seus aglomerados, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados, preservando a sua imagem de conjunto urbano com valor patrimonial.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



50 | Planta do estado de conservação



5.3 | Patologias das construções

As "Patologias das construções" são os estudos das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer nas construções em determinadas circunstâncias. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência, e ainda pela falta de intervenções de manutenção periódicas.

Analisar e perceber a origem das patologias observadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.3.1 | Patologias ao nível das coberturas

Nas *Fichas de caracterização do edificado* preenchidas individualmente para cada um dos imóveis implantados na ARU de Santo António das Areias, o campo 3 - *Caracterização do estado exterior atual* contempla, no que respeita às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada/parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

À semelhança de outros aglomerados, Santo António das Areias caracteriza-se, no que respeita à sua morfologia urbana, pela presença de algumas ruas estreitas, o que muitas vezes dificulta a observação direta do estado de conservação das coberturas, bem como o desenho e forma de determinados edifícios. Nesse sentido, as *Fichas de caracterização do edificado* consideram no campo das coberturas a categoria de *não visível*.

Relativamente ao preenchimento das fichas, a cada uma das 4 anomalias contempladas foi atribuída uma pontuação nas classes 1 e 2, determinada pela gravidade da respetiva anomalia, para ser posteriormente adicionado às pontuações obtidas nas patologias da fachada e caixilharias, resultando no respetivo estado de conservação.

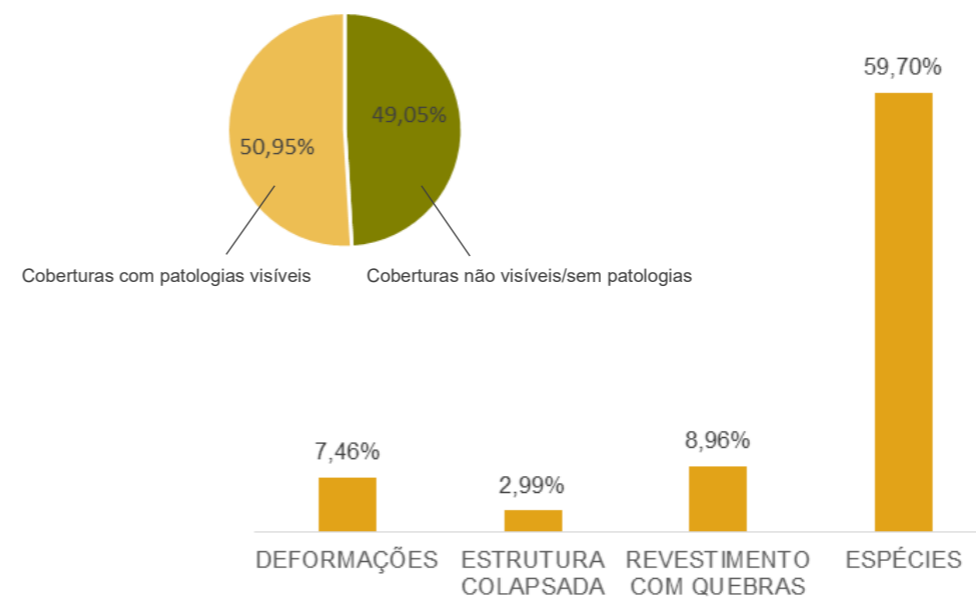
Assim, à presença de espécies infestantes e revestimento com quebras/deslocamentos corresponde o valor 1, já às deformações, e estrutura colapsada/parcialmente colapsada está associado o valor 2, pelo facto de estas patologias representarem um maior risco e debilidade do edifício.



Das coberturas observadas e analisadas em Santo António das Areias, as deformações e estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas das mesmas são casos pontuais, correspondendo apenas a cerca de 7,46% e 2,99%, respetivamente.

Os casos mais graves correspondem a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.

No caso das deformações (imagem 52), estas podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana do aglomerado.

Como é possível observar na imagem 75, a patologia predominante ao nível da cobertura é a presença de espécies infestantes, cerca de 59,70% dos imóveis que apresentam patologias são afetados pela mesma. As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só se pode constituir, como uma das principais causas.



52 | Cobertura deformada



Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos.

Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante. Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, e conferindo aos telhados um especto bastante degradado e envelhecido.

Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas. Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações,



53 | Cobertura com espécies infestantes



54 | Cobertura com manchas

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

que terão outras implicações ao nível de patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar.

Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na ARU de Santo António das Areias, para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.



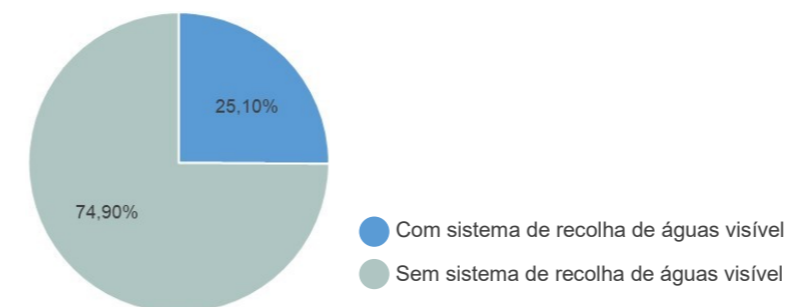
56 | Cobertura com beirado e recolha de águas pluviais visível i



Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, que em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos.

Destaca-se ainda o facto de cerca de 25% do total dos edifícios da ARU contemplarem coberturas com sistema de recolha de águas visível.

É de sublinhar aqui a pouca existência destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplam beirados, uma vez que poderiam evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.



57 | Coberturas com sistema de recolha de águas visível

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.3.2 | Patologias ao nível das fachadas

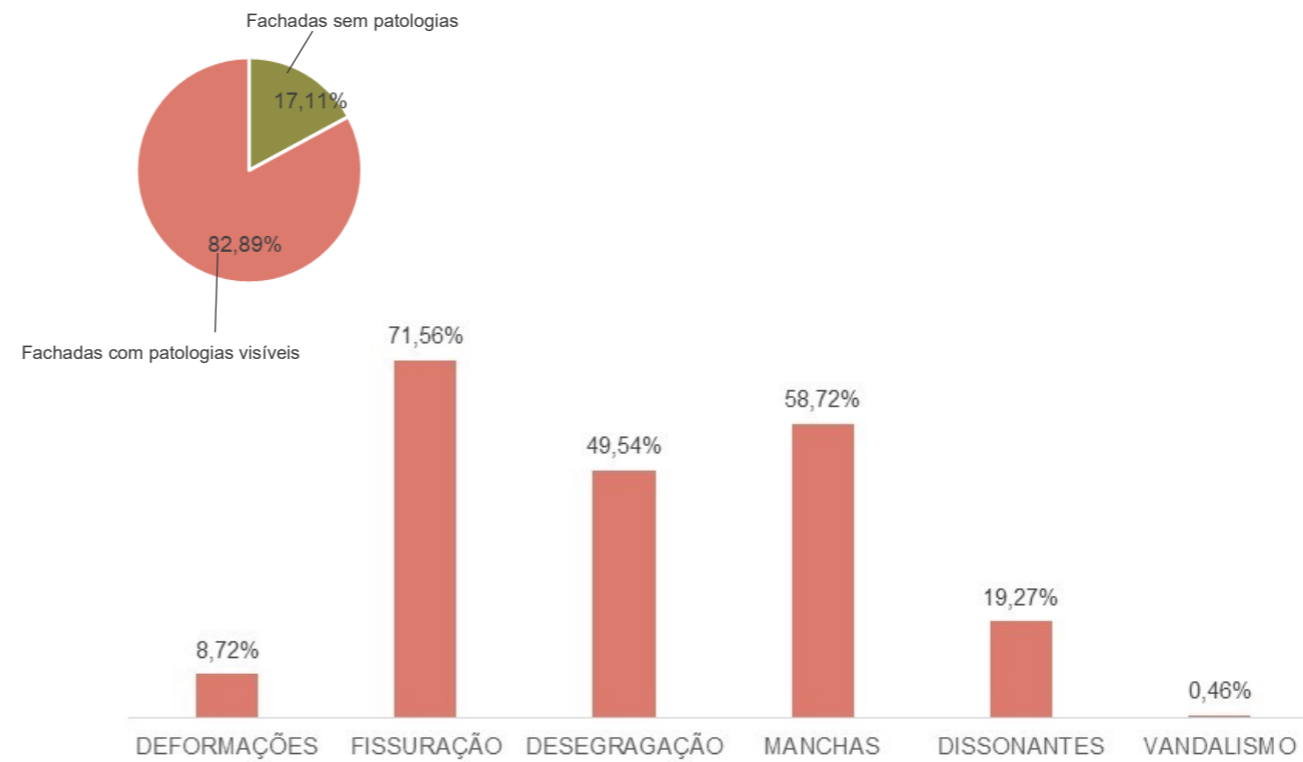
À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na área da ARU de Santo António das Areias.

O campo 3 - *Caracterização do estado exterior atual* contempla, no que respeita às patologias ao nível da fachada, as seguintes anomalias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas/condensações/bolores, e elementos dissonantes.

As pontuações atribuídas a cada anomalia variaram entre 1 e 2 mediante a respetiva gravidade e implicações para o estado de conservação do edifício. Assim, às deformações das fachadas corresponde o valor 2, às restantes o valor 1.

Pela sua posição e exposição, as fachadas recebem agressões externas contínuas, através da ação dos ventos, chuva, variações de temperatura, etc., que ao longo do tempo levam à gradual degradação do edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel.

Na imagem 58 estão representadas as principais patologias ao nível das fachadas dos imóveis inseridos na ARU de Santo António das Areias. Destacam-se desde logo as fendilhações/fissurações como patologia predominante, estando patentes em cerca de 71,56% dos edifícios analisados.



58 | Patologias ao nível da fachada

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo a infiltrações de água.

Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo ligações laje-alvenaria). Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas.



59 | Fachada com fissuras



60 | Desagregação de reboco



Tal como mostra a imagem 58, cerca de 49,54% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas. Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação das argamassas e outros revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos próprios materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.

Como patologia mais presente nas fachadas dos edifícios na ARU de Santo António das Areias surgem as manchas/condensações e bolores, com cerca de 58,72% dos imóveis afetados por esta anomalia. (imagem 61)



61 | Presença de manchas e bolores na fachada



62 | Presença de elementos dissonantes

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Estas manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.).

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando existe uma rotura no sistema de canalização de água.

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em 8,72% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer em nada a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência da construção, no levantamento levado a cabo, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.

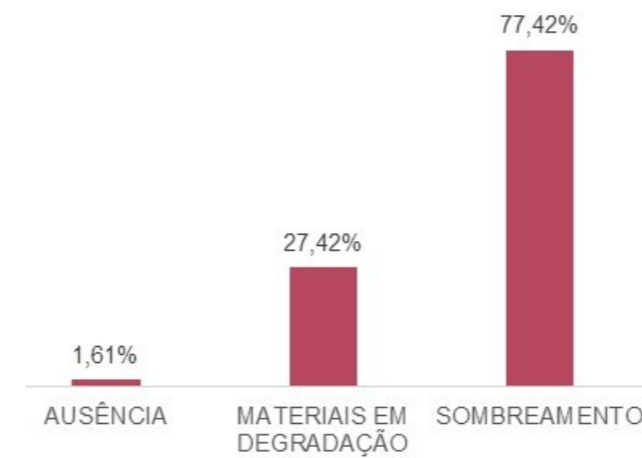
Relativamente aos elementos dissonantes, identificaram-se em 19,27% dos edifícios. Os elementos dissonantes são um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaracterizam.



5.3.3 | Patologias ao nível das caixilharias

No que respeita às caixilharias e portas exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se 3 campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto dos materiais da mesma estarem ou não em degradação. Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior).



63 | Gráfico - Patologias ao nível das caixilharias

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

O sistema de pontuação atribuída foi semelhante ao das demais patologias. Assim, no caso de não existir qualquer caixilharia foi atribuído o valor 1, tal como quando os materiais das mesmas se encontram em degradação.

Por outro lado, no que concerne aos sistemas de sombreamento existentes, uma vez que estes não têm consequências diretas sobre o estado de conservação do imóvel, não foi atribuída qualquer pontuação, sendo esta informação utilizada apenas para dados estatísticos.



64 | Caixilharias degradadas



65 | Caixilharias degradadas



Efetivamente, num universo de 263 edifícios, cerca de 77,42% contemplam sistema de sombreamento. Os mais frequentes são as persianas e estires exteriores. Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento.

Como é possível observar na imagem 66, a presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contêm informação referente ao estabelecimento a que pertencem.



66 | Fachada com toldo de sombreamento

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A problemática dos materiais em degradação está especialmente patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem a habitação, sendo alguns dos pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção.

De acordo com o gráfico da imagem 63, cerca de 27,42% dos imóveis apresenta caixilharia em degradação. Naturalmente a qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Por fim, no que concerne aos imóveis com ausência de caixilharia, registaram-se apenas 3 casos.



5.4 | Espaço Público

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos, têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a cidade e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008), integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.

Segundo o mesmo autor, este considera um elenco de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Espaço – Traçado	Encontro	Largos, Praças
	Circulação	Ruas, Avenidas
Espaço – “Paisagem”	Lazer – Natureza	Jardins, Parques
	Contemplação	Miradouros, panoramas
Espaço - Deslocação	Transporte	Estações, paragens, interfaces
	Canal	Vias-férreas, autoestradas,
	Estacionamento	Parking, silos
Espaço – Memória	Saudade	Cemitérios
	Arqueologia	Industrial, agrícola, serviços
	Memoriais	Espaços monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas
	Semi-exterior	Mercado levante, quiosques, toldos
Espaços Gerados	Por edifícios,	Adro, passagem, galeria, pátio
	Por equipamentos,	Culturais, desportivos, religiosos, infantis
	Por sistemas	Iluminação, mobiliário, comunicação, arte.

67 | Quadro - Tipologias do espaço público

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas. Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

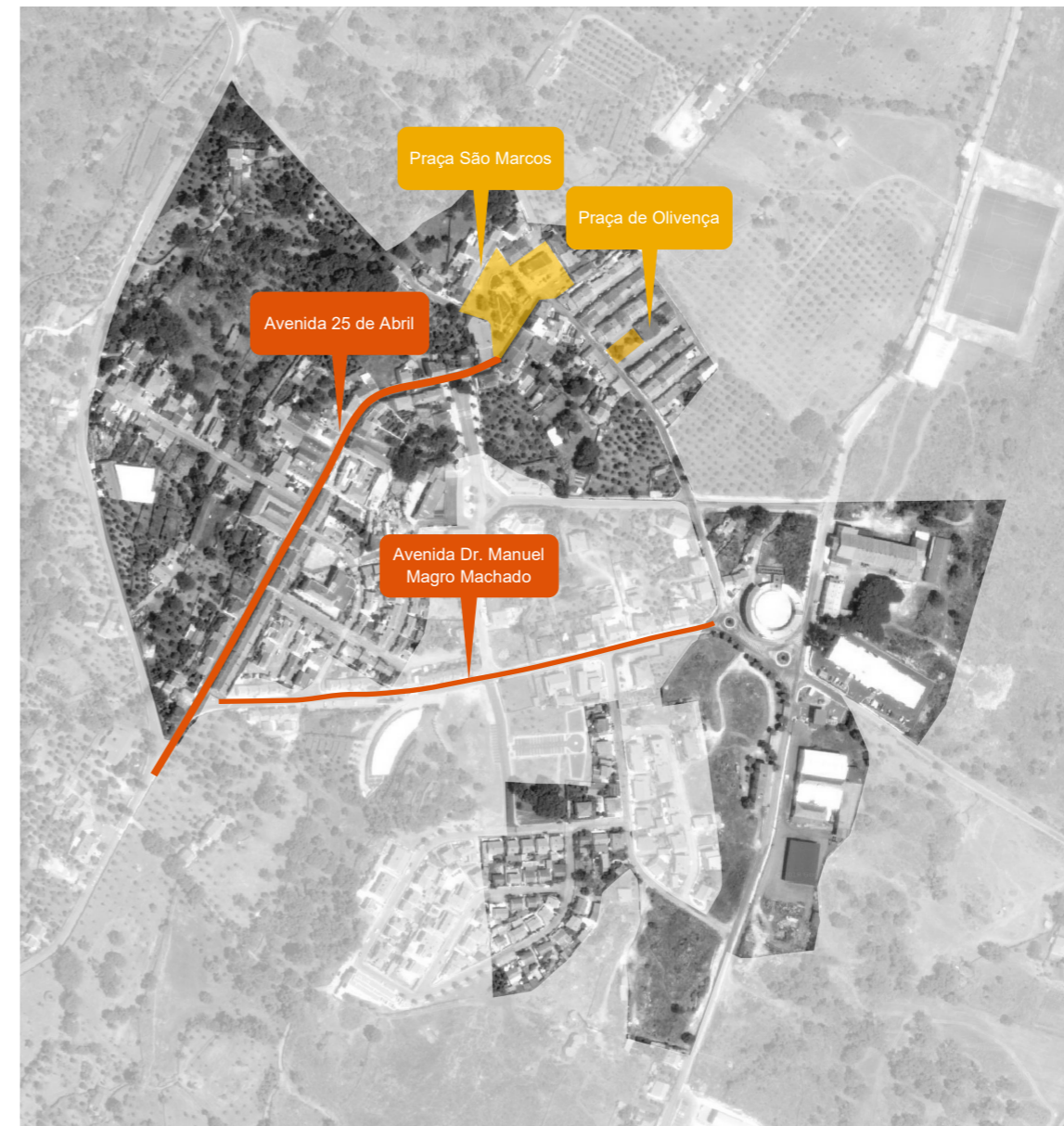
O espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências do aglomerado de Santo António das Areias, sendo constituído pelas vias, os largos e as praças.

Determinante na estruturação da paisagem urbana, o espaço público é sem dúvida um elemento essencial para a definição da qualidade ambiental e urbana de um lugar. Com efeito é neste que as pessoas convivem, se deslocam ou se divertem diariamente.

Inerentes à esta sua multifuncionalidade encontram-se dinâmicas sociais, culturais, económicos e recreativos que reforçarão a centralidade de Santo António das Areias, sendo que a sua valorização poderá incitar à reabilitação do parque edificado e contribuir para a atração e retenção da população residente.

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante os levantamentos *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU de Santo António das Areias, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços exteriores públicos.

Verificou-se, assim, que a malha urbana de Santo António das Areias é constituída por uma rede de espaços que compreendem as Praças de Olivença e de São Marcos, e as Avenidas 25 de Abril e Doutor Manuel Magro Machado.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A praça de São Marcos é sem dúvida o espaço público mais importante de Santo António das Areias, na qual se implantam a igreja paroquial e a Associação Arenense. Nesta identificam-se zonas arborizadas de encontro e de estadia., como o Jardim Dr. Magalhães Pessoa.

Contudo, este espaço que necessitava de algum cuidado no tratamento, particularmente a nível paisagístico, de pavimentação e de mobiliário foi recentemente requalificado.



70 | Praça de São Marcos



A requalificação da Praça de São Marcos teve como objetivo principal a devolução do espaço público de Santo António das Areias ao peão. O projeto tentou compatibilizar a perfeita convivência entre os automóveis e os novos modos de vida que exigem mais espaço para a mobilidade pedonal.



71 | Plano geral da Requalificação da Praça de São Marcos

Fonte: Projeto de execução de Requalificação e Valorização Paisagística da Praça de São Marcos - Mobilidade, planeamento e território, Ida | 2017

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A Requalificação da Praça de São Marcos, passou pela definição do canal pedonal acessível com 1,50m de largura mínima, pavimento confortável e estável; pela delimitação e sistematização do canal de circulação do automóvel e de estacionamento; e pela qualificação da praça e adro da igreja com pavimentos nobres.

Assim como pela requalificação do jardim em termos de enquadramento paisagístico, conferindo-lhe uma nova imagem, abrindo-o para o restante espaço urbano. E reordenamento dos elementos do parque infantil, utilizando os mesmos equipamentos, mas dispendo-os de forma mais segura e ampla.



72 | Jardim Dr. Magalhães Pessoa



A Praça de Olivença, implantada numa zona maioritariamente residencial, funciona como ponto de encontro da população. Localizada mesmo em frente ao edifício da Junta de Freguesia de Santo António das Areias, apresenta algumas carências ao nível da imagem e qualidade urbana e paisagística, assim como alguma falta de manutenção da vegetação existente sendo importante a sua requalificação.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A Avenida 25 de Abril e a Avenida Dr. Manuel Magro Machado, onde estão implantados os diversos serviços e estabelecimentos comerciais, apresentam as maiores vivências da população da Aldeia de Santo António das Areias. No entanto é notório o excesso de asfalto e a enorme distância entre espaços de circulação pedonal, resultando numa imagem de escala desajustada, que importa melhorar.



74 | Avenida 25 de Abril



5.5 | Estrutura Verde

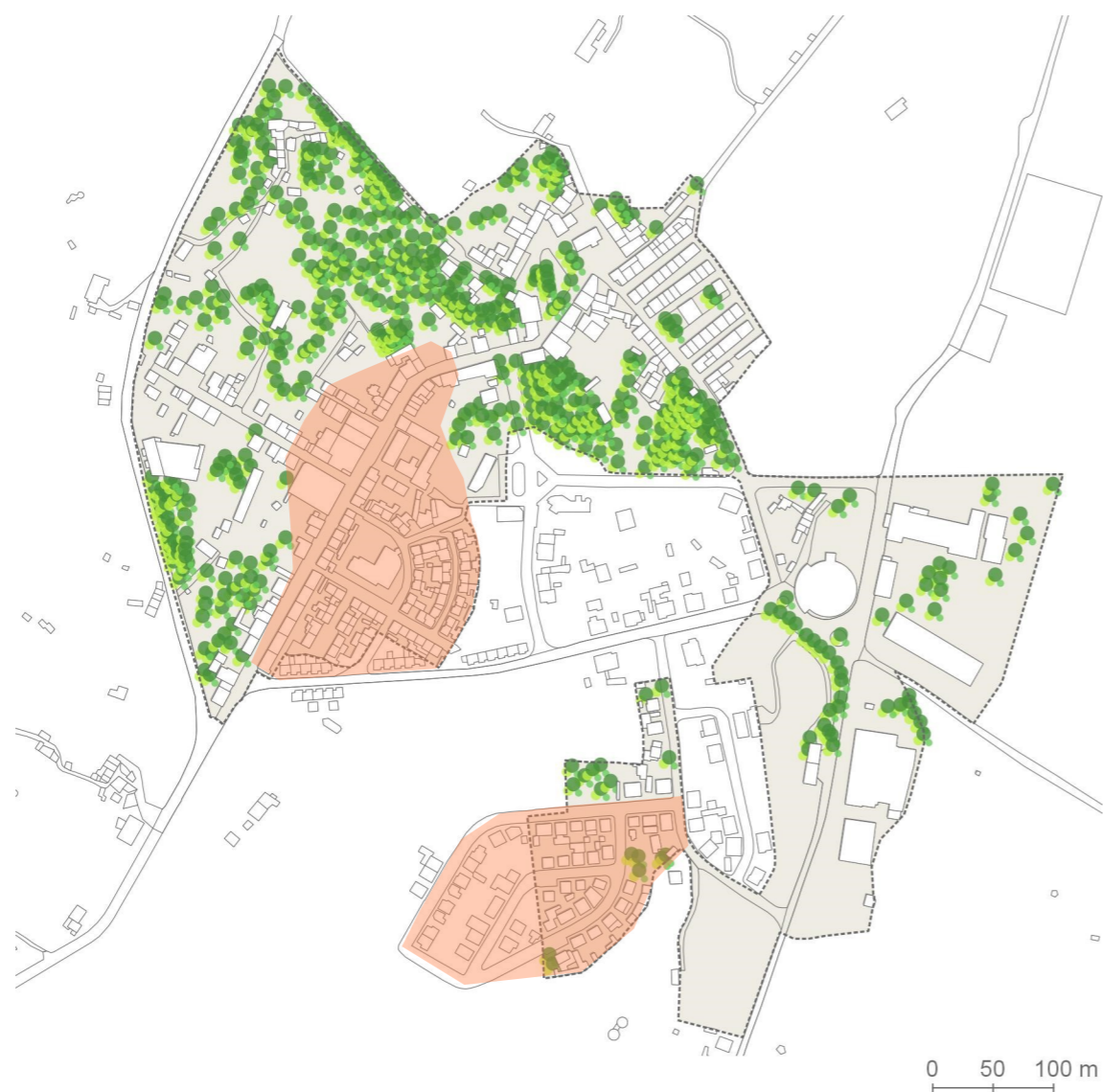
No que diz respeito às áreas verdes, estas constituem um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade e qualidade de vida, sendo parte fundamental no planeamento urbano.


Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social, onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar. Mas são também espaços destinados à utilização e fruição pública, onde os utilizadores podem exercer várias atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características.

Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana. Nos dias de hoje, tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm a dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos.

A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como o conjunto de “áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, designadamente as áreas de reserva ecológica” (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio)

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



 Zona com falta de áreas verdes



A definição da Estrutura Verde Urbana da ARU de Santo António das Areias irá ajudar a compreender a relação do homem com a natureza. E assim definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

No que respeita às áreas verdes inseridas na ARU de Santo António das Areias é de destacar o Jardim Dr. Magalhães e alguma arborização pública, no entanto a maior parte das áreas verde são privadas. Assim , é de destacar a carência de áreas verdes públicas assim como a falta de continuidade entre os diferentes espaços verdes públicos e formais, para usufruto da população.

A Estrutura Verde Urbana representa um elemento fundamental na malha urbana, pela sua contribuição ecológica e por ser essencial para a redução dos efeitos nocivos no ambiente. Mas também por contribuir para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, proporcionando áreas destinadas ao lazer.

Considerando o imenso potencial da estrutura verde urbana na mitigação dos efeitos negativos que ocorrem no ambiente urbano, é importante que se definam prioridades de ação.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.6 Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e a dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética promove também a segurança e o conforto.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua cidade, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.



Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que em Santo António das Areias, o banco é o mobiliário urbano mais presente no espaço público. O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de ferro, madeira e de pedra.

Os bancos de descanso estão inseridos nas praças ou surgem isolados ao longo de arruamentos ou pequenos largos. Alguns elementos apresentam algum estado de degradação e falta de manutenção, bem como desadequação ao espaço onde se inserem. É importante assim reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável.



76 | Banco na Praça de Olivença



6 | VISÃO ESTRATÉGICA

PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

6.1 Estratégia	161
6.2 Objetivos específicos	169

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

6.1 | Estratégia

As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem. (ASCHER, 2010)

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos centros urbanos, Santo António das Areias tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu tecido urbano, tanto a nível do edificado como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação urbana.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Santo António das Areias mais atrativo para os moradores, visitantes e turistas. Os principais objetivos prendem-se com intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivam a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética.



Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física de Santo António das Areias, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor, qualidade e referência nacional, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outro dos objetivos da estratégia de intervenção.

Existem, contudo, certas problemáticas, já identificadas, que se torna crucial ultrapassar através de estratégias integradas, nomeadamente no que respeita à necessidade de reabilitação do edificado e espaço público.

Pretende-se reforçar o aglomerado enquanto um espaço privilegiado a nível regional e nacional, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural.

É importante salientar que o conceito de centro histórico admite territórios consolidados com características coerentes do ponto de vista formal e funcional, áreas que contribuem de forma fundamental para a compreensão da evolução e história de um determinado local. Estes caracterizam-se por possuírem um vasto património edificado ao qual está, regra geral, associado um elevado valor cultural e identitário enquanto conjunto. Contudo, em muitos casos este património encontra-se atualmente em estado de degradação.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para Santo António das Areias foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem Santo António das Areias atrativa, sustentável e

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

competitiva, reforçando a sua identidade enquanto conjunto urbano de grande valor patrimonial.

Como afirma o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (DIAS, 2006)

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras (apresentadas no capítulo seguinte), que pretendem abranger a Santo António das Areias de uma forma global, consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Atrair visitantes e turistas;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, Santo António das Areias procurará oferecer a moradores, visitantes e turistas:

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Promoção do mercado de arrendamento;



- Maior oferta cultural e social;
- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante referir que, de forma a garantir uma estratégia de reabilitação eficaz e permitir a sua devida articulação com o PDM, devem ser considerados o ordenamento e os objetivos definidos neste instrumento.

No que concerne ao contexto dos objetivos estratégicos do PDM, neste instrumento são abordados aspetos essenciais para o desenvolvimento e a afirmação do território concelhio que se encontram contemplados nos objetivos estratégicos descritos no artigo 1.º do seu Regulamento.

Estes, apesar da sua abrangência concelhia ou supra/local ou o carácter imaterial, apresentam uma expressão territorial na área proposta a reabilitar, e que se traduzem nos seguintes pontos:

- a) Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às perspetivas de desenvolvimento do concelho;
- c) Promover o aproveitamento das potencialidades turísticas no quadro das redes regionais;
- d) Preservar e valorizar o património natural e cultural.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização local.

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

São, assim, particularmente evidentes as melhorias a nível de espaço público, assim como de alguns edifícios públicos.

Sublinha-se que política de reabilitação e revitalização da Santo António das Areias incide não só em intervenções físicas mas também na estimulação socioeconómica, em consonância com a relevância que o comércio detém a nível local e para o qual a qualidade do espaço público tem grande importância e impacto sendo assim uma das prioridades de investimento de Marvão.

(...) o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade. (ALVES, 2003)

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores de qualidade de vida e consequentemente reforçando a atratividade local.

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e consequentemente do seu património, criando um efeito de contágio.

Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade



da Santo António das Areias.

Há que salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis dentro do seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. Para além disso é de salientar o Instrumento Financeiro enquadrado pelo quadro comunitário 2014-2020 que se constitui como um grande incentivo à reabilitação urbana dos privados.

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população mais jovem, e reforçar as dinâmicas económicas culturais e sociais.



77 | Esquema de coesão territorial

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

São, também, contempladas questões de ordem socioeconómica e cultural através das quais, bem como através da reabilitação, se procura que a vivência da Santo António das Areias se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem.

O estado de degradação do edificado, atualmente um dos problemas que mais afeta o centro de Santo António das Areias, constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias jovens do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto, funcionalidade e eficiência energética.

No que respeita às poucas famílias que resistem no centro histórico, estas são essencialmente constituídas por população idosa, que pelos baixos rendimentos não possuem poder económico para proceder a obras de reabilitação nos seus imóveis.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis, consequência da falta de meios financeiros por parte dos respetivos proprietários para os reabilitar, como já foi referido.

A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Consequentemente, a Santo António das Areias vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, o que constitui um obstáculo ao investimento externo.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida Santo António das Areias, tornando-a mais atrativa.



Relativamente a medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas apontados pelos comerciantes locais, bem como pela restante população.

Outras iniciativas e projetos podem contribuir para a projeção e valorização de Santo António das Areias. Salienta-se que reforçar e projetar a grande qualidade de alguns dos produtos locais deve constituir-se como um recurso primordial na promoção turística e desenvolvimento de Marvão, apoiados numa base sustentável.

A linha estratégica de atuação visa afirmar a identidade do aglomerado urbano, através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, reforçando a coesão social, territorial e económica.

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS

6.2 | Objetivos específicos

Para Santo António das Areias contemplam-se opções e objetivos estratégicos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos estratégicos no âmbito da salvaguarda do património e revitalização económica, social e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se objetivos específicos que visam ser um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, têm por base um conjunto de objetivos formulados em função da articulação dos mesmos com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo município no contexto de outros planos e programas.

Ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da ARU, promove-se a autoestima e sentido de pertença da população residente, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Assume-se uma visão estratégica e de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução dos problemas identificados no diagnóstico realizado no capítulo três do presente documento. As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação.



Reabilitação do parque edificado

- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Reabilitação e/ou modernização de equipamentos públicos;
- Adaptações de edifícios existentes a novas funções, ou eventuais novos equipamentos e serviços que possam motivar a fixação da população;
- Valorização de edifícios e pormenores de relevo;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores.
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Criar condições de qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Potenciar o aumento da dinâmica comercial e empresarial através de um comércio diversificado e modernizado, a par de serviços e equipamentos;
- Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes.
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução;

6 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA SANTO ANTÓNIO DAS AREIAS



Requalificação do espaço público

- Revisão e substituição de algum mobiliário urbano mal posicionado, inestético, degradado ou inadequado ao espaço onde se insere;
- Redefinição dos lugares de estacionamento, de forma a retirar os aleatórios que ocupam indevidamente os espaços destinados ao peão;
- Colocação de mobiliário urbano e de iluminação em alguns arruamentos;
- Integração no espaço público de alguns espaços exteriores, essenciais para o equilíbrio e a continuidade funcional da malha urbana e usufruto pela população;
- Tratamento paisagístico dos espaços verdes existentes e criação de novos;
- Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Favorecer a fruição do espaço público, reduzindo a presença do automóvel.



Melhorar as infraestruturas e promover a Eficiência Energética/Sustentabilidade

- Aposta em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Promover e incentivar a adoção de medidas sustentáveis na reabilitação de edifícios e espaços públicos.



Melhorar a mobilidade e a acessibilidade

- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);
- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.
- Adaptação de alguns espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com redefinição de algumas passeadeiras, cujas dimensões se revelam inadequadas à mobilidade pedonal segura;
- Revisão de pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura;
- Adaptação dos edifícios existentes às condições de mobilidade e acessibilidade, nomeadamente os destinados a serviços e equipamentos.



Salvaguardar o património edificado

- Reforçar a divulgação e integração do Património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do Património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.



Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais

- Fixar população com perfis diversos na ARU de Santo António das Areias;
- Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades;
- Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.
- Dar continuidade aos projetos dos festivais gastronómicos de maior visibilidade em conjunto com mostras de gastronomia e vinhos, acompanhadas por *workshops*;
- Reforçar a Festa da Castanha como aposta nacional, na identidade cultural do Sítio, através da implantação de um núcleo museológico vivo, com produção de artesanato e um parque temático da castanha;
- Apostar na dinamização e enriquecimento cultural dos residentes do aglomerado que apelam a população mais jovem, através de um leque de programas culturais diversificado, com exposições, espetáculos musicais e teatrais, mostras de artesanato local.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO

DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1 Referências de estratégia espacial	177
7.2 Medidas complementares sustentáveis	182
7.2.1 Eficiência energética	182
7.2.2 Mobilidade suave	188
7.2.3 Economia circular	194
7.2.4 Turismo	203
7.3 Ações de iniciativa pública	207

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1 | Referências de estratégia espacial

A estratégia de intervenção na área de reabilitação urbana de Santo António das Areias está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes problemas de índole urbana e social, a mesma tem a características de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município, no subcapítulo 7.3, está de acordo com as intenções e prioridades do aglomerado e integra os projetos municipais já definidos e selecionados, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da mesma.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação, conforme se apresenta no subcapítulo 7.3.

Apresenta-se assim um conjunto de possíveis intervenções na área de reabilitação urbana de Santo António das Areias, assinalando alguns problemas e procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados.

O objetivo é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência e criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas



populações. Deste modo, cada uma das intervenções propostas visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas.

É importante reiterar o facto de aglomerado urbano não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes do mesmo são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana. Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que estes projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes. Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo.

Não se deve descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincide com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade do aglomerado, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

Não obstante o parque edificado se encontrar, de uma forma geral, em boas condições, subsistem situações de degradação, bem como ao nível do próprio espaço público e observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas.

Para além disso, não obstante os vários espaços públicos já intervencionados, outros existem com forte potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade do local, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.



Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que alberga um diversificado património natural e construído.

O Município de Marvão pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos. Do mesmo modo assume-se as linhas gerais propostas em sede de plano de ação de regeneração urbana, PARU, elaborado em sede de candidatura à Prioridade de Investimento (PI) 6.5 “Reabilitação Urbana”.

Os programas gerais apresentados destinam-se a ser debatidos em sede de elaboração de projetos, alguns já em curso, no sentido de salvaguardar e potenciar aspetos urbanos idiossincráticos que valorizem a identidade local.

Estes programas devem ser analisados numa perspetiva aberta e articulada com as intervenções individuais de modo a serem concordantes com o sistema urbano. Nesse sentido é importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade, embora em muitos casos não contemplem, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas, ou se encontrem ocupados, maioritariamente, por estacionamento.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Pretende-se que, ao requalificar os espaços públicos, melhorando a imagem urbana de Santo António das Areias, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana e no plano de ação de regeneração urbana de Marvão, as intervenções seguidamente apresentadas, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. O tema do IFRRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 8 do presente documento.



7.2 | Medidas complementares sustentáveis

7.2.1 | Eficiência energética

A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acedido a 15 de dezembro de 2017

O dióxido de carbono (CO₂), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários sectores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta.

(Heywood, 2015)

O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera. Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.



78| Mudanças climáticas - ciclo vicioso



Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.

De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C.



Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

Nas intenções do conjunto edificado, deve ser considerada a adoção de soluções construtivas ao nível das eficiência energética nomeadamente com a montagem de caixilharias de corte térmico e vidro duplo.

No entanto a escolha das caixilharias (janelas e portas), bem como o materiais das mesmas, deve ser criteriosa, salvaguardando o desenho e cromatismo das caixilharias tradicionais. Salienta-se que este tipo de intervenções está dependente da entidade responsável, a Direção Geral do Património Cultural.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e conseqüente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global, que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)



7.2.4 | Mobilidade Suave

A evolução foi trazendo consigo um uso sucessivamente mais abusivo do veículo automóvel em meio urbano, facto este que veio retirar aos aglomerados o espaço destinado ao peão.

Assim, e cada vez mais, a população é impulsionada ao uso do automóvel em todas as suas deslocações diárias, contribuindo para um progressivo aumento da poluição, o que numa escala mais alargada leva à diminuição dos combustíveis fósseis.

As questões ligadas às preocupações da sustentabilidade passam a estar na ordem de trabalhos e esforços ao nível da gestão da mobilidade nos aglomerados urbanos.

A minimização dos efeitos nefastos, provocados pelo uso do automóvel enquanto principal meio de transporte nos últimos anos, passou a ser a principal razão na procura de outras formas de mobilidade, mais sustentáveis e mais conciliadoras de um espaço urbano saudável e que ofereça maior qualidade de vida à população. Deve incentivar-se a população a um retomar de hábitos de deslocação outrora utilizados, permitindo uma melhoria da própria qualidade de vida dos habitantes.

Os modos suaves de transporte, assim como as condições ao seu uso em meio urbano, devem ser pensadas para que fique aberta a possibilidade do seu uso diário. Esta não será uma mudança drástica, mas deve começar a promover-se uma reeducação e consciencialização para os benefícios da alteração progressiva de hábitos a este nível.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Entenda-se por “modos suaves” o *transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacte na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental*. SILVA, 2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009

A implementação da adoção de modos suaves requer algumas preocupações e cuidados ao nível das condições físicas do espaço público. Este deve proporcionar conectividade, continuidade e segurança para que possa ser acessível recorrendo a essas formas suaves de mobilidade, como a simples deslocação pedonal ou através do uso da bicicleta.

No caso concreto de Santo António das Areias, a topografia existente permite que grande parte do aglomerado possa oferecer condições de utilização pedonal e ciclável. A zona mais a norte, que inclui a parte mais antiga da aldeia, corresponde à área onde o declive é menos acentuado, e por isso, onde estes acessos são mais facilitados.



79 | Exemplo de via sem condições pedonais ou cicláveis



80 | Exemplo de via sem condições pedonais ou cicláveis

Como é possível observar a partir destes exemplos, existem zonas que a nível topográfico permitiriam a utilização de modos suaves de transporte, mas que contudo não oferecem as condições necessárias de conforto, qualidade e segurança para que tal se verifique e seja possível.

Nestes casos apresentados, as vias têm larguras consideráveis, contudo o espaço do peão é inexistente, transparecendo que, em ambos os casos, o perfil de rua foi apenas desenhado para inclusão do automóvel.

São casos como estes que devem ser subvertidos e repensados numa lógica mais sustentável e preocupada com as mobilidades suaves. Os passeios bem dimensionados, as rampas de acesso a passadeiras, as ciclovias ou zonas cicláveis partilhadas bem definidas, são exemplos de boas práticas que a poder de tempo vão alterando os hábitos dos habitantes dos aglomerados urbanos e acabam por trazer maior qualidade de vida a quem os utiliza.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Assim, deve ser feito um estudo aprofundado das ruas que ao nível da sua topografia sejam detentoras de condições mais favoráveis à circulação pedonal procedendo a algumas correções que se considerem necessárias para que o acesso passe a ser mais confortável.

Em muitas zonas do aglomerado verifica-se a existência de ruas pavimentadas em blocos de seio rolado, material este pouco confortável ao peão ou à bicicleta. Em casos destes, uma das soluções possíveis é a colocação de uma faixa a meio da via de lajetas niveladas e com largura confortável à circulação pedonal. Esta é, aliás, uma solução adotada já em alguns locais em que os arruamentos da malha mais antiga não permite alterações significativas na via por serem confinados por edifícios consolidados.

As deslocações diárias entre casa-trabalho e trabalho-casa devem ser garantidas, sempre que possível, por modos suaves onde prevalecem atenções redobradas para o conforto do espaço urbano através do tipo de pavimentação adequada, a sua manutenção, preocupações ao nível do desenho do perfil de vias, gestão do tráfego diário e garantia de segurança em todo o percurso, privilegiando, sempre que possível, o peão.

Derivado a este tipo de preocupação urbana, e de forma atenta, o Município de Marvão, levou a cabo um estudo prévio para a requalificação de dois eixos urbanos: Avenida 25 de Abril e Avenida Dr. Manuel Magro Machado. Neste estudo foram tidas em consideração as problemáticas existentes atualmente nestas duas artérias, tendo sido propostas soluções viáveis a um melhoramento geral paisagístico e que pretende acime de tudo a minimização e resolução de constrangimentos ao nível da acessibilidade.



Estudos como este e a sua implementação, possibilitarão a Santo António das Areias oferecer uma imagem urbana regenerada e consciente das necessidades da sua população ao nível da igualdade de acessibilidades para todos.

Os modos de transporte suaves, enquanto formas de deslocação mais eficientes em termos de poluição, ruído, ocupação de espaço público e consumo energético, devem estar cada vez mais integrados na realidade das vivências do aglomerado. Muitos municípios têm apostado na implementação de projetos que visam a promoção da utilização de bicicletas nos seus territórios, facto este que se tem demonstrado proveitoso não só para as populações residentes como para turistas dos diferentes territórios.

Esta implementação deve garantir a facilidade de acesso a este meio de transporte a todos os interessados em os utilizar. Assim, como acontece em já muitos locais, existem várias modalidades para um aluguer ou simples empréstimo de bicicletas gratuitas para que os interessados usufruam das paisagens e possam, durante a sua estada, deslocar-se e passear de forma sustentável e ecológica pelo território que visitam.



81 | Exemplos de boas práticas que estimulam a utilização da bicicleta como meio de transporte

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A eficiência da mobilidade suave só pode ser efetivada através também da própria eficiência na gestão do espaço urbano, criando condições para que esta seja uma forma cada vez mais procurada e entendida como vantajosa e preferível na vida da população de Santo António das Areias.



82 | Exemplo de boas práticas que estimulam a utilização da bicicleta como meio de transporte



7.2.4 | Economia Circular

Ao longo dos tempos tem vindo a verificar-se uma crescente necessidade de preservação ambiental e de rentabilização de recursos explorados. O consumo exagerado dos mesmos, passou a ser encarado como uma preocupação a colmatar, e por isso, torna-se fundamental optar por novos comportamentos minimizando as consequências de consumos abusivos de recursos.

Assim, tem de existir um modelo de gestão de recursos que conduza a uma economia mais “verde”, rumo a uma maior coerência ambiental, e consequentemente a um progresso social e económico que proporcionará melhores condições e qualidade de vida às pessoas, ao mesmo tempo que permite uma regeneração do “capital verde”.

Fonte: (<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”. Esta é, por isso, uma gestão que entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais evidente, de recursos naturais.

Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se que em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de pessoas no planeta, e que cerca de 59,5% estará a viver em centros urbanos. Este foi o resultado da própria Revolução Industrial que espoletou um sistema operativo assente num modelo linear de matéria-prima – produto – resíduo.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.” ponto 1.1.1 “Economia Linear e Escassez”. (Resolução do Conselho de Ministros, n.º 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017)

A consciencialização deste problema conduzia à necessidade de encontrar soluções para a otimização de recursos, começando-se a dirigir atenções para um novo modelo baseado numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, foi apresentado o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199.ª da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2.º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

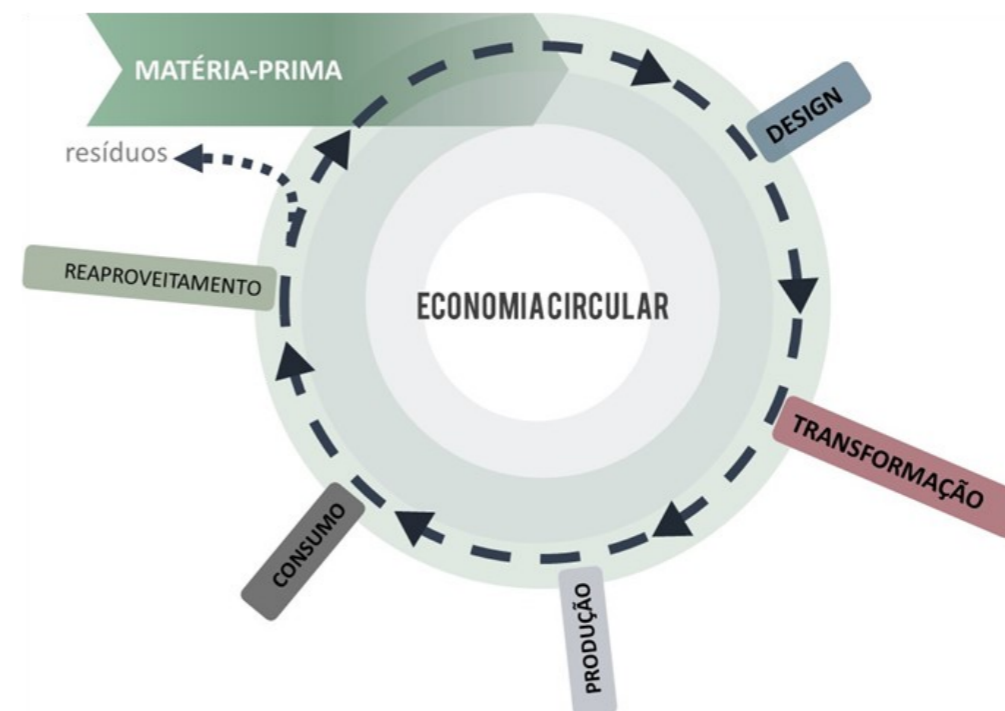
Este novo modelo de economia está focado na coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados, passando a haver mais preocupações com o maior aproveitamento possível dos recursos e desenvolvimento de novos, pelo que tem vindo a ser encarado como um caminho para a mudança de comportamentos relativamente à gestão dos nossos recursos naturais.

A Economia Circular passa a ser então entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos. (Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017)



Enquanto conceito estratégico, a Economia Circular assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que geram os recursos, num processo dinâmico e contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia, para uma maior rentabilização de matérias e energias.

Fonte: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018



83 | Circuito da Economia Circular

Fonte: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Assim, o termo “fim de vida” de modelo económico linear deve vir a ser substituído por renovação de recursos e materiais.

Desta forma, equacionam-se novas soluções para enfrentar os atuais e crescentes problemas ambientais e sociais consequentes da globalização dos mercados e, como já referido, do atual modelo económico praticado. Procura-se desenvolver novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes para que se consiga minimizar a extração de recursos, maximizando, assim, a reutilização e a eficiência do desenvolvimento de novos modelos de negócio.

Contudo, há que ter presente a necessidade de compatibilizar, tanto a nível técnico como económico, toda a coordenação dos sistemas de produção, implicando todo um enquadramento social e institucional. (Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017). Pretende-se que este modelo de gestão não se limite ao âmbito restrito de gestão de resíduos e de reciclagem, mas que possa gerir novos produtos e modelos de negócio.

Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017)



O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ter trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, e um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.

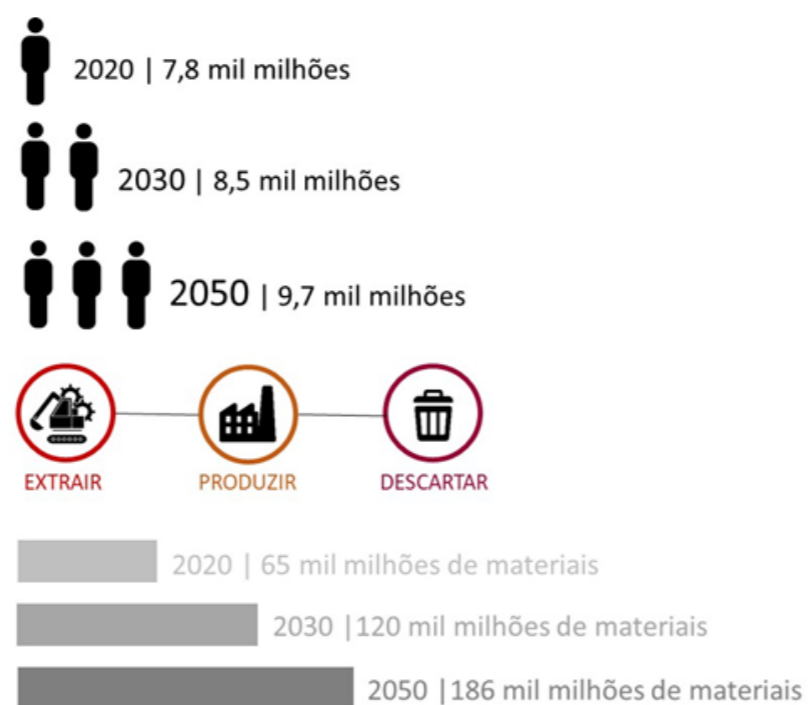
Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território de Marvão, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico, sustentável.

Assim, o uso eficiente e a produtividade dos recursos devem ser processos/modelos de negócio assentes em premissas de reutilização, desmaterialização, reciclagem e recuperação, para que os materiais possam ser reintroduzidos no sistema de forma cíclica.

No PAEC são identificados alguns dos instrumentos fundamentais para que a economia circular resulte de forma positiva. O design enquanto ferramenta potenciadora de desenhos de materiais e componentes reutilizáveis e de produtos mais duráveis; a tecnologia e novos modelos de negócio; os ciclos reversos e os promotores/contexto favorável são os instrumentos mencionados como essenciais ao resultado efetivo das vantagens deste modelo de economia circular.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Neste sentido, é de suma importância fortalecer a cooperação territorial potenciando sinergias funcionais entre setores do desenvolvimento económico de Marvão, numa perspetiva de otimização de infraestruturas assim como de recursos.



84 | A evolução demográfica e o problema da população

Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que assegurem a aplicação de políticas adequadas à especificidade de Santo António das Areias, numa articulação contínua de estratégias de localização empresarial, de maior ou menor escala, assim como industrial.



Perceba-se, contudo, que esta transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem rápido e tem de ser entendido como um processo interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.

Face ao atual contexto, para além da maior problemática de perda de população jovem e, conseqüentemente, de um território sucessivamente mais envelhecido, acresce outro fator que desfavorece o desenvolvimento económico do território, a falta de qualificações da população, bem como fracas capacidades empreendedoras para os novos desafios do mercado. Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que resulta numa divisão por escala de atuação:

Nível Macro

Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

Nível Meso

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de intervenientes na cadeia de valor de setores.

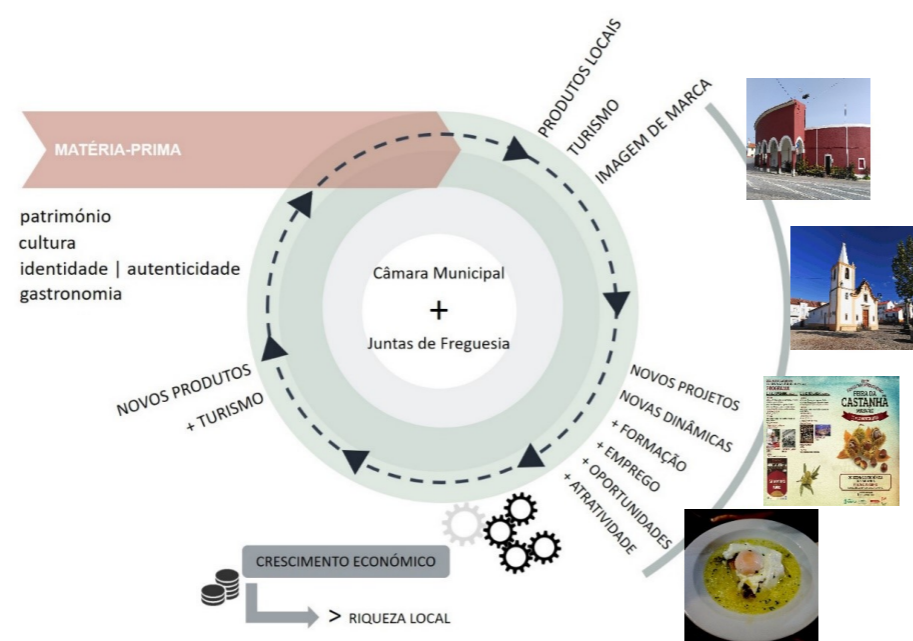
Nível Micro

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Partindo desta premissa de desenvolvimento assente num modelo de economia circular, torna-se fundamental uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais, ampliando e dinamizando os recursos naturais e endógenos da região, fala-se, portanto, de um nível de ação micro e por isso muito mais incidente nas questões regionais e caracteristicamente próprias do território a ser alvo de análise.

Assim, numa primeira fase, há que ser elaborada uma estratégia global para o território específico por meio de agendas regionais desenvolvidas pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, e daí partir-se para a promoção do envolvimento local, onde são atores as autarquias e comunidades intermunicipais.





Esta promoção deve ser devidamente cruzada com o conhecimento das atividades já exploradas juntamente com a utilização eficaz do capital humano, assim como com uma divulgação ao nível do marketing dos produtos da região. Esta dinâmica económica levará a novas necessidades de formação e de ajuste face à forma como se tem vindo a desenvolver as atividades económicas da região, para que seja efetivado um modelo circular, onde se retira o maior partido de todas as fases da atividade. O adotar desta linha de atuação conduzirá também ao fomentar de uma maior instrução/formação profissional, ao aumento do nível médio de escolaridade e conseqüentemente a um incentivo à inovação e ao empreendedorismo com base na sustentabilidade de negócio.



86 | Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

No contexto urbano do concelho de Marvão, e particularmente do aglomerado de Santo António das Areias, podemos considerar que a diversidade de produtos endógenos da região deve ser promovida turisticamente através de ações organizadas de marketing, podendo eventualmente mitigar-se a sazonalidade na procura turística do concelho.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos do aglomerado, aliados a uma divulgação sistemática, conduzirão a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciáticas coordenadas em que se estimula a integração de agentes, resultando num crescimento económico e valorização social, local.

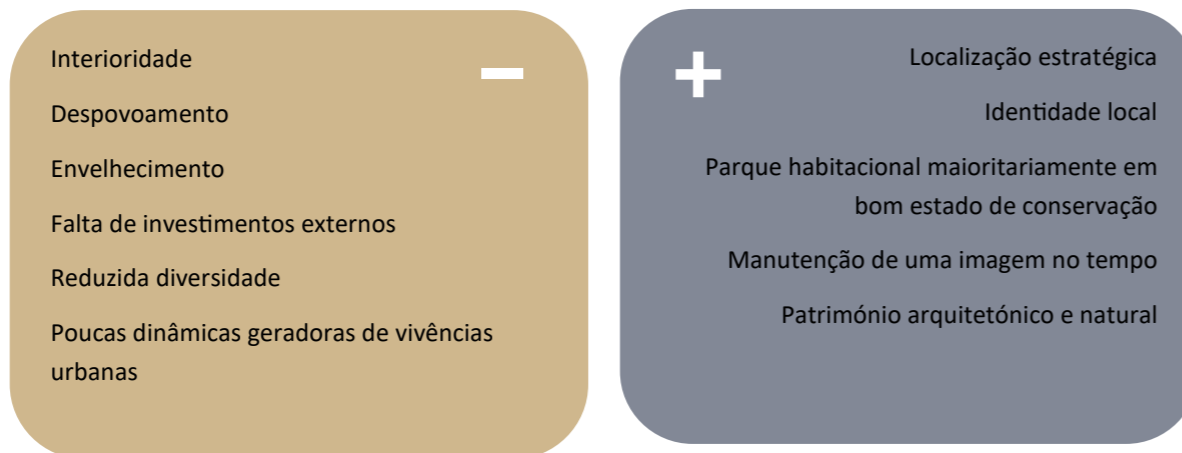
7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.2.4 | Turismo

O turismo tem vindo a ser um setor de grande destaque no que toca ao desenvolvimento territorial e à notoriedade da região do Alentejo. No caso concreto de Santo António das Areias, ao falar-se de turismo é indissociável falar da sede de concelho – Marvão - e do reconhecimento que adquiriu ao longo dos anos, tendo vindo a tornar-se, cada vez mais, num destino turístico.

Apesar deste setor se ter vindo a desenvolver de forma mais lenta no Alentejo do que no Algarve, e com um realidade totalmente diferente no que toca aos pontos de interesse, este crescimento tem vindo a fazer-se sentir de forma contínua. Desta forma, possibilitou-se um desenvolvimento sustentável respeitando e procurando preservar a identidade cultural do território, possibilitando a criação de um espaço alternativo e diferentes dos demais destinos turísticos massificados e saturados. (Albino *et al*, 2000)

O concelho de Marvão apresenta algumas mais-valias que fazem deste território um local com muita procura turística.



87 | Fatores negativos e positivos para o desenvolvimento do turismo em Marvão; Fonte: ALBINO, J. *et al*, 2000



A herança identitária e patrimonial deste território são impreterivelmente grandes geradores de desenvolvimento turístico. A “herança” é assim conjunto de elementos que se mantêm no decorrer dos anos e da história do concelho e que de alguma forma fazem parte da identidade do mesmo, torna-se assim num importante recurso identitário que não deve entender-se como algo estante ou imutável, mas que deve manter-se viva e presente nas vivências do aglomerado.

Assim, as potencialidades de Santo António das Areias devem ser reconhecidas e promovidas para que passe a constar também como ponto de interesse, a par de todas as já conhecidas motivações que fazem de Marvão um destino turístico. Torna-se, então, fundamental potenciar o turismo do aglomerado num trabalho de cooperação e desenhado de forma adequada à escala do território em que se está a atuar.

Para que esta atuação em torno do turismo evolua de forma positiva há que considerar um conjunto de operações diversificadas capazes de gerar novos e reforçados fluxos:

- Manutenção de espaços e áreas de recreio;
- Planos de Marketing Territorial que divulguem os eventos e atividades a desenvolver;
- Divulgação de produtos endógenos de reconhecida qualidade.

Ações globais como as que são apresentadas, conduzirão a que Marvão seja, cada vez mais, um destino turístico de referência e conseqüentemente mais visitado. Segue-se uma divisão de temáticas, todas elas inerentes ao desenvolvimento turístico para o aglomerado de Santo António das Areias.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

RECURSOS HISTÓRICO-ARQUITETÓNICOS

Santo António das Areias apresenta alguns elementos que marcam morfologicamente o aglomerado e que são importantes marcos da sua história e evolução.

- Bairro da Casa do Povo de Santo António das Areias
- Bairro da Junta de Freguesia
- Casa do Povo
- Fonte da Vala
- Hotel Boutique Poejo
- Igreja Paroquial de Santo António das Areias e respetivo Cruzeiro
- Junta de Freguesia de Santo António das Areias
- Praça de touros

O património urbanístico, arquitetónico e natural é, assim, parte fulcral para o desenvolvimento do turismo de Santo António das Areias. A sua valorização deve ser norteada por princípios de sustentabilidade e de preocupações face à manutenção dos seus traços identitários.

O turismo deve ser parte integrante da visão estratégica para o concelho de Marvão. Numa abordagem face a este território maioritariamente rural, este é um eixo determinante, pois permite a transmissão da herança patrimonial, enquadrando as valências do território no sistema económico/social e cultural de Marvão.



RECURSOS E EVENTOS CULTURAIS

Elementos como a gastronomia, o artesanato, produtos endógenos, a natureza e paisagem, assim como eventos culturais a realizar em Santo António das Areias, devem ser cuidadosamente desenvolvidos e promovidos de forma a que um maior número de pessoas passe a conhecer estas realidades.

Todos estes recursos integram a imagem do aglomerado e são também um importante cunho identitário da região.

Desta forma, deverá trabalhar-se no sentido de aliar forças entre a sede do município – Marvão - e Santo António das Areias, criando um conjunto de sinergias que proporcione motivação, interesse e curiosidade dos turistas que visitam Marvão.

O Turismo de Natureza ou ecológico, o Turismo de Aventura, Cultural e de Lazer, são diferentes formas de turismo passíveis de desenvolvimento em Santo António das Areias.

Assim, o turismo deve ser, cada vez mais, uma aposta política para o crescimento contínuo e sustentado de Santo António das Areias. Os recursos existentes na região são os elementos chave para a construção de maior atração e consequente procura turística da região aliados a uma boa divulgação e exploração sensata para que se preserve a sua identidade local.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.3 | Ações de iniciativa pública

O presente capítulo apresenta as intervenções propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias, elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da Operação de Reabilitação Urbana.

É importante referir que algumas das áreas que se propõe requalificar já foram candidatas através de programas no âmbito do Portugal 2020. Também o Plano Diretor Municipal de Marvão, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identifica já algumas intervenções/projetos e estratégias estruturantes que foram consideradas nas propostas apresentadas.

É de salientar que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público, permitindo melhores condições e maior conforto nas deslocações pedonais.

O constante recurso ao automóvel para deslocações de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspetos negativos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais. É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável, especialmente tratando-se de aglomerados pequenos, como Santo António das Areias.

Atualmente, a utilização do automóvel, de uma forma cada vez mais massiva, tem vindo a provocar, principalmente nos núcleos urbanos, constrangimentos de circulação e a progressiva degradação dos espaços e da qualidade de vida das populações.



No âmbito das políticas de desenvolvimento sustentável da União Europeia, vêm sendo definidos novos conceitos de mobilidade que pretendem dar resposta às necessidades de acessibilidade das atuais e futuras gerações, considerando, gradualmente, fontes de energia saudáveis, contribuindo para um desenvolvimento e crescimento sustentável. O uso do automóvel, visto até agora como sinal de desenvolvimento, começa a ser conectado com situações negativas, como o ruído, a poluição ambiental.

Assim, é cada vez mais importante adotar novas culturas de mobilidade, criando condições para a utilização de meios de transporte menos poluentes e com custos sociais e económicos mais viáveis para as populações. Ainda em matéria de espaço público em Santo António das Areias, de uma forma geral, verifica-se a necessidade de introduzir novo mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontra desatualizado e em alguns casos é inexistente.

Salienta-se que é fundamental estabelecer linhas diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo. Deverá ainda considerar-se as devidas adaptações das passadeiras existentes, melhorias pontuais de calçadas e reforço da respetiva manutenção.

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

É importante sublinhar que os objetivos definidos no âmbito da operação de reabilitação urbana estão de acordo com os estabelecidos no plano diretor municipal de Marvão, nomeadamente:

- Modernizar o edificado e o ambiente urbano;
- Melhorar a mobilidade valorizando a apropriação pedonal do espaço público;
- Fomentar a atratividade da área em detrimento da proliferação de novas construções fora das áreas previstas;
- Modernizar as condições de habitabilidade e de vida da população;
- Introduzir técnicas e soluções de eficiência energética/sustentáveis;
- Afirmar os valores patrimoniais e a imagem de Santo António das Areias;
- Modernizar as infraestruturas urbanas.

De uma forma geral, ao longo das últimas décadas, o crescimento dos aglomerados urbanos desenvolveu-se essencialmente para zonas periféricas às zonas mais antigas, resultando num desequilíbrio entre ambos e verificando-se um progressivo abandono dos núcleos antigos.

Esta realidade teve efeitos diretos ao nível da população residente, e muitas vezes ao nível do edificado e espaço público que pela falta de manutenção e interesse se foram degradando.



Em Santo António das Areias, embora a questão da degradação do edificado e espaço público não se afirme como em outros núcleos históricos, a falta de população residente é uma das maiores consequências desse abandono. No sentido de tornar Santo António das Areias mais atrativo, bem como promover novas atividades e dinâmicas económicas e sociais, foram elencadas propostas de intervenção a nível de espaço público e edificado, devidamente identificadas na planta da imagem 88.

LEGENDA

TIPOLOGIAS DE INTERVENÇÃO

Estrutura Verde

1. Criação e reforço de Corredores Verdes

Eixos de Ligação

2. Requalificação da Rua da Padaria
3. Requalificação da Entrada pela Avenida 25 de Abril (N359)
4. Requalificação da Entrada (M1036/M1024)
5. Requalificação da Rua dos Outeiros

Espaços de Convivência

6. Requalificação da Praça de Olivença e espaço público do Bairro
7. Requalificação do Espaço Público do Bairro da Casa do Povo
8. Requalificação do Espaço Público do Bairro dos Outeiros
10. Valorização de Tanque/Lavadouro

Edificado

10. Reabilitação do Edifício do Grupo Desportivo Arenense
11. Reabilitação da Fábrica Nunes Sequeira
12. Reabilitação da antiga fábrica dos Filhos de João Nunes Sequeira Lda.

ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Edifícios notáveis

- I. Igreja Paroquial de Santo António das Areias
- II. Conjunto de Edifícios na Praça de São Marcos
- III. Fonte da Vala
- IV. Casa da Cultura - Associação Arenense
- V. Junta de Freguesia
- VI. Boutique Hotel – O Poejo
- VII. Casa do Povo
- VIII. Mercado
- IX. Antiga Fábrica Nunes Sequeira
- X. Conjunto de habitação multifamiliar
- XI. Escola Básica Integrada C/Jardim de Infância Dr. Manuel Magro Machado
- XII. Bairro da Casa do Povo
- XIII. Bairro da Junta de Freguesia
- XIV. Praça de Touros
- XV. Antiga fábrica Celtex

Arborização

Delimitação da ARU

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



ESCALA 1/2000
----- Delimitação ARU



	IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNÓSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
ESTRUTURA VERDE		1. Criação e reforço de Corredores Verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Descontinuidades físicas e visuais - Carência de ligações percorriáveis confortáveis de valorização dos meios suaves - Carência de percursos com sombra 	<ul style="list-style-type: none"> - Tornar as ligações entre pontos de interesse mais fluidas, confortáveis e seguras - Dotar o território de circuitos aptos à mobilidade suave 	<ul style="list-style-type: none"> - Tratamento e implementação de contínuos verdes existentes e criação de outros que reforcem esta rede de percursos - Requalificação de espaços adjacentes e complementares dos corredores verdes na envolvente
EIXOS DE LIGAÇÃO		2. Requalificação da Rua da Padaria	<ul style="list-style-type: none"> - Via com perfil desapropriado ao seu contexto urbano - Falta de enquadramento paisagístico - Acessibilidades dificultadas a peões - Estacionamento desordenado em toda a rua, interferindo com o edificado 	<ul style="list-style-type: none"> - Reforço das ligações urbanas - Melhoria da imagem e qualidade urbanas - Devolver o espaço do peão na rua, criando condições de circulação - Potenciar o uso pedonal deste corredor - Conferir Multifuncionalidade ao espaço 	<ul style="list-style-type: none"> - Redesenho do perfil do arruamento, delimitando faixas para circulação viária, ciclável e para uso pedonal, assim como espaços de estacionamento
		3. Requalificação da Entrada pela Avenida 25 de Abril (N359)	<ul style="list-style-type: none"> - Via com largura desapropriada ao seu contexto urbano - Prática de velocidades excessivas para o espaço em causa - Inadequado enquadramento paisagístico na estrutura urbana - Acessibilidades dificultadas a peões 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualificação da entrada na via - Reforço das ligações urbanas - Melhoria da imagem e qualidade urbanas - Tornar o espaço mais fluido e coeso com as restantes zonas da estrutura urbana 	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar o uso pedonal desta entrada e sua ligação à Avenida 25 de Abril - Conferir multifuncionalidade ao espaço tonando-o num percursos que alia o uso automóvel com um forte reforço do uso pedonal - Tratamento de via enquanto "corredor verde" - Desenho/enquadramento de entrada na vila
		4. Requalificação da Entrada (M1036/M1024)	<ul style="list-style-type: none"> - Inexistência de percursos pedonais seguros - Espaço Público desqualificado - Pavimento inadequado ao espaço e em más condições - Falta de enquadramento e articulação dos diversos eixos que confluem neste espaço 	<ul style="list-style-type: none"> - Dinamização da área - Tratamento paisagístico do espaço público - Hierarquização de espaços pedonal/automóvel - Melhoria na circulação pedonal 	<ul style="list-style-type: none"> - Reparação de pavimentos - Substituição/reparação de pavimentos de passeios - Colocação de pontos de iluminação - Introdução de vegetação/ reforço de corredor verde - Introdução de barreiras arquitetónicas de controlo automóvel - Reperfilamento do arruamento
		5. Requalificação da Rua dos Outeiros	<ul style="list-style-type: none"> - Inexistência de percursos pedonais seguros - Rua junto a área residencial - Ligação entre a Av. Dr. Manuel Machado Magro e a M1030 - Via com perfil desapropriado ao seu contexto urbano - Acessibilidades dificultadas a peões - Passeios danificados e com más condições de utilização 	<ul style="list-style-type: none"> - Reforço das ligações urbanas - Melhoria da imagem e qualidade urbanas - Devolver o espaço do peão 	<ul style="list-style-type: none"> - Redesenho do perfil de rua - Proceder ao tratamento dos passeios - Uniformização de materiais - Criação de condições para implementação de utilização de modos suaves em condições de segurança e conforto

7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

	IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNÓSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA		6. Requalificação da Praça de Olivença e espaço público do Bairro	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço sem tratamento paisagístico adequado - Estacionamento/acesso em asfalto desadequado/danificado - Falta de manutenção dos elementos arbóreos 	<ul style="list-style-type: none"> - Dotar o espaço de melhores condições para o seu uso enquanto espaço de lazer - Redefinir as características de desenho paisagístico - Melhorar a circulação pedonal 	<ul style="list-style-type: none"> - Dimensionar espaços de estada e de circulação assim como de estacionamento automóvel - Proceder à colocação de algum mobiliário urbano adequado, nomeadamente bancos - Repavimentação e arranjo de espaços verdes - Reestruturação da iluminação pública
		7. Requalificação do Espaço Público do Bairro da Casa do Povo	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço Público desqualificado - Falta de enquadramento - Ligações/acessos débeis 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalificação de espaço público - Potenciar um maior dinamismo - Adotar medidas de gestão de acesso automóvel - Melhorar a circulação pedonal 	<ul style="list-style-type: none"> - Repavimentação geral do espaço - Nivelamento/reperfilamento de rua - Colocação de luminárias e mobiliário urbano adequado
		8. Requalificação do Espaço Público do Bairro dos Outeiros	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço Público desqualificado - Falta de enquadramento - Ligações/acessos débeis 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalificação de espaço público - Potenciar um maior dinamismo - Adotar medidas de gestão de acesso automóvel - Melhorar a circulação pedonal 	<ul style="list-style-type: none"> - Repavimentação geral do espaço - Nivelamento/reperfilamento de rua - Colocação de luminárias e mobiliário urbano adequado
		9. Valorização de Tanque/Lavadouro	<ul style="list-style-type: none"> - Antigo tanque/lavadouro motor de vivências e relações interpessoais antepassadas - Elemento com a presença de algumas patologias 	<ul style="list-style-type: none"> - Preservar e manter uma memória do espaço - Criar um espaço aprazível e convidativo à visita e estada como espaço de lazer/espaço memória 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalificação do lavadouro - Reformulação e reorganização do espaço envolvente
EDIFICADO		10. Reabilitação do Edifício do Grupo Desportivo Arenense	<ul style="list-style-type: none"> - Edifício com presença de patologias 	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção do conjunto edificado - Recuperar o edificado existente dando resposta às atuais necessidades de atividade do grupo desportivo e criação de multifuncionalidades 	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação do edifício ao nível exterior - Implementação de medidas de eficiência energética - Modernização dos espaços interiores de forma a promover um uso multifuncional com inclusão de espaço cultural
		11. Reabilitação da Fábrica Nunes Sequeira <small>*domínio privado</small>	<ul style="list-style-type: none"> - Edifício devoluto - Edifício com presença de algumas patologias - fachadas e cobertura 	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção do edificado - Preservar a memória e identidade das vivências do edifício 	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação integral do edifício - Reversão em espaço plurifuncional com vertente de equipamento e atividades económicas
		12. Reabilitação da antiga fábrica dos Filhos de João Nunes Sequeira Lda. <small>*domínio privado</small>	<ul style="list-style-type: none"> - Edifício devoluto - Edifício com presença de patologias - manchas em fachadas, caixilharia desadequada, cobertura 	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção do parque edificado - Manter uma memória do que foram as vivências do edifício 	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação integral do edifício - Reversão em espaço Reversão em espaço plurifuncional com vertente de equipamento e atividades económicas

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

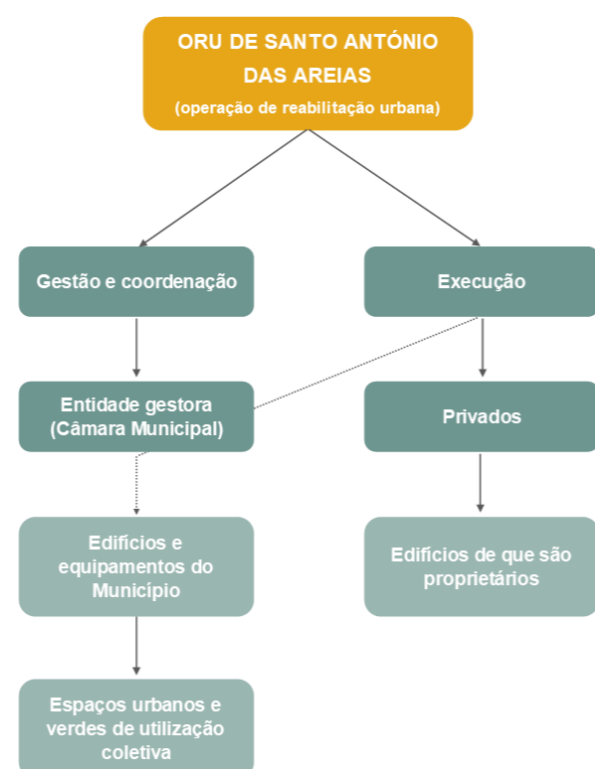
8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	217
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	221
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	226
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	235
Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	241
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de Incentivo ao empreendedorismo	245
JESSICA e IFRRU	247
Exemplos de incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	251
8.4 Instrumentos de execução	253
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	267
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	269

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1 | Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.



89 | Esquema representativo da gestão da ORU



Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Marvão, assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime. A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

Nos termos do artigo 4.º do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais de 2013, compete à Divisão de Educação, Cultura e Ação Social, integrada no Departamento de Serviços da Presidência, de Polícia Municipal e de Proteção Civil, “Colaborar com os particulares em ações de recuperação e reabilitação do património edificado privado”.

Neste sentido, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de



financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços. Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Santo António das Areiasacarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.2 Processo de gestão ativa da ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Marvão e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das



GESTÃO ORU

Pró-ativa
Indutora
Relacional
Antecipadora
Coordenadora
Dinâmica

ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e

90 | Esquema Gestão da ORU

agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana ou Gabinete de Gestão constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. Esta Unidade deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na



Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.

4. A missão desta Unidade é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
- 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
- 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.

5. A Unidade deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.

6. A Unidade deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

7. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

venham a ser definidas, a Unidade poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;

8. A existência e operação da Unidade poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

9. A Unidade deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;

10. À Unidade compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;

11. À Unidade compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;



8.3 | Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Santo António das Areias, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Santo António das Areias encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana. Nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

n.º2 da alínea a) do artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos

n.º 6 do art.º 112.º do CIMI

Minoração até 30% da taxa que vigora para o ano a que respeita o Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

n.º2 da alínea b) e c) do artigo 45.º do EBF

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros



incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 5 do artigo 71.º do EBF

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 ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 7 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU;

n.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento

REDUÇÃO DE TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

(45.º, n.º 2, al. d) do EBF)

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.



Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% em 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 (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

2. MAJORAÇÕES

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção sobre o parque edificado, entende-se que as

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja, uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Nesta sequência, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados e/ou em ruínas, nos termos da legislação em vigor.

Desse modo, a Câmara Municipal de Marvão, agravará em 10% ao ano, o IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, tal como estipulado no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

No caso do proprietário proceder a obras de reabilitação do respetivo imóvel, o IMI retornará ao valor inicial.

Salienta-se ainda que, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI são elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, considerando-se devolutos ou em ruína os prédios como tal definidos em diploma próprio.

Os n.ºs 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou em ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos



Impostos. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (cfr. n.º 15 do artigo 112.º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou em ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou em ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3. INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

4. INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

5. CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

6. PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra



entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa reiterar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidos intervenções particulares.

No portal de habitação, encontra-se disponível os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:



Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da 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 destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os 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;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada,

Habitação a custos controlados (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho.

Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas

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

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



Prohabita

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais e o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa, sendo que, nestes casos, não será necessária a celebração de um Acordo de Colaboração

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Programa Porta 65 - Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;

Mercado Social de Arrendamento

No âmbito do Programa de Emergência Social desenvolve-se a iniciativa governamental designada por **Mercado Social de Arrendamento**. São aderentes a esta iniciativa o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e várias entidades bancárias devidamente indicadas. Este programa encontra-se disponível ao público desde 26 de Junho de 2012. Os aderentes a esta iniciativa, disponibilizam em mercado de arrendamento um conjunto de frações habitacionais dispersas pelo País, com valores de renda



Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;

Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). Esta nova geração tem como missão:

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

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Decreto-Lei n.º 37/2018



Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

RCM n.º 56/2018, de 7 de maio



Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais. Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;



Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

Apoios e incentivos à reabilitação urbana - JESSICA e IFRRU

Nos casos em que entidades, públicas ou particular, coletivas ou singulares, não se encontrem habilitados aos incentivos acima mencionados, podem obter financiamento a partir do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU), nomeadamente com o apoio da Iniciativa JESSICA.

Iniciativa JESSICA

A Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) consiste num instrumento de engenharia financeira promovido pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. Esta, visa apoiar todos os países membros da União Europeia na realização de investimentos em reabilitação urbana, recorrendo a fundos do QREN 2007-2013 através dos Programas Operacionais, alavancados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano e da Direcção-geral de Tesouro e Finanças.

O JESSICA Holdins Fund Portugal (JHFP), consiste na operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações dotado de 132.5 milhões de euros, 102.5 milhões de euros FEDER e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças. O JHFP visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, ficaram estabelecidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias: a reabilitação e regeneração urbana incluindo a regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas; a eficiência energética e energia renováveis; a revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras; a disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em área urbana (incluindo redes



de banda larga e sem fios).

Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitem estimular os recursos privados, uma vez que a Iniciativa JESSICA garante condições atrativas para que os investidores privados invistam em FDU, apresentando soluções de engenharia financeira, com base em parcerias público-privadas, as quais viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado. Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA consistem entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, as quais promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável.

O acesso aos mesmos é realizado através de um FDU, o qual consiste em um instrumento financeiro que incide em projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. O financiamento pode ser sob a forma de participações no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias. A sua natureza pode ser muito diversificada, desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou fundo de investimento imobiliário. Permitindo, a multiplicação de recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano, através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados. Por sua vez, os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, abrangidos na Iniciativa JESSICA têm o objetivo de apoiar a constituição dos FDU.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Marvão o PO Alentejo 2020 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos



proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo, composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

Exemplos de incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as áreas de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Marvão pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à área de reabilitação urbana de Santo António das Areias, nomeadamente:

Prémios de Reabilitação Urbana

No sentido de valorizar a iniciativa privada, a Câmara Municipal de Marvão vai promover Prémios de Reabilitação Urbana, com o objetivo de distinguir e prestigiar boas práticas em ações de reabilitação de edifícios não públicos desenvolvidas nas áreas de reabilitação urbana, na persecução de uma política municipal de promoção e estímulo da reabilitação urbana.

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído, numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a cidade nas suas vertentes social, económica e cultural. Os prémios atribuídos serão em valor pecuniário e/ou menções honrosas.

Será desenvolvido um regulamento específico, com o objetivo de definir um conjunto de formalidades para a atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, e no qual constarão todas as informações sobre os prémios, composição do júri, procedimentos de inscrição e critérios de seleção das candidaturas.



Gabinete Via Rápida de Reabilitação de Marvão

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados nas áreas de reabilitação urbana, com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana.

O Gabinete Via Verde tem como objetivos:

- Agilizar os processos de licenciamento
- Informar e apoiar tecnicamente os promotores de investimentos e iniciativas previstas para o município de Marvão

Programa reabilitar devolutos

Este programa é direcionado aos edifícios de privados, localizados nas áreas de reabilitação urbana, integralmente devolutos e em mau estado de conservação.

O objetivo passa por impulsionar a reabilitação urbana, o mercado de arrendamento e a fixação de retorno das famílias à cidade. Funcionará com obras convencionadas, nas condições acordadas previamente com os privados, ou obras coercivas, assumindo neste caso o Município o papel de “Senhorio Temporário”.

Após a reabilitação, o edifício será colocado no Mercado de Arrendamento, em regime de Rendas Convencionadas, até ao ressarcimento total do Investimento pelo Município, sendo então “devolvido” ao Proprietário.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.4 | Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Marvão para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.



Controlo das operações urbanísticas

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Inspeções e vistorias.
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- Cobrança de taxas.
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Instrumentos de execução de política urbanística

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

Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação.
- Identificação de prédios ou frações devolutos.
- Taxas municipais e compensações.
- Fundo de compensação.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respectivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respectivos parâmetros, a concretizar nas propostas. A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto n.º3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. No casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Marvão, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação



urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

Inspeções e vistorias

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Marvão, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.



Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

Arrendamento forçado

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

Servidões

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61.º .

Expropriação

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte do proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.



Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º

Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicada a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.



Direito de preferência

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Venda forçada

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.



Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes.

Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.

Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

Determinação do nível de conservação

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de uma prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.



Fundo de compensação

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

Identificação de prédios ou frações devolutos

A Câmara Municipal de Marvão tem a competência de identificar ou prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Taxas municipais e compensações

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer 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.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.5 | Prazo global e cronograma de execução do programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de dez anos, decorrendo entre 2018 e 2030.

No presente capítulo, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Seguidamente apresenta-se a tabela a que corresponde o cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação - projetos de intervenção.



À distribuição temporal na primeira tabela estão associadas duas cores que correspondem o período dedicado ao projeto, quando aplicável, e ao o prazo previsto para a realização da empreitada e conclusão da obra.

Tipologia	Intervenção Prioritária	Calendarização												
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Estrutura verde	1. Criação e reforço de Corredores Verdes		■	■	■			■	■				■	■
Espaço Público	2.Requalificação da Rua da Padaria				■	■								
Espaço Público	3.Requalificação da Entrada pela Avenida 25 de Abril (N359)		■	■	■									
Espaço Público	4.Requalificação da Entrada (M1036/M1024)		■	■										
Espaço Público	5.Requalificação da Rua dos Outeiros					■	■							
Espaço Público	6. Requalificação da Praça de Olivença e espaço público do Bairro										■	■	■	
Espaço Público	7. Requalificação do Espaço Público do Bairro da Casa do Povo				■	■								
Espaço Público	8. Requalificação do Espaço Público do Bairro dos Outeiros								■	■				
Edifícios	9. Valorização de Tanque		■	■										
Edifícios	10. Reabilitação do Edifício do Grupo Desportivo Arenense		■	■										
Edifícios	11. Reabilitação da Fábrica Nunes Sequeira									■	■			
Edifícios	12. Reabilitação da antiga fábrica dos Filhos de João Nunes Sequeira Lda.											■	■	■

91 | Cronograma de execução temporal do programa

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.6 | Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Salienta-se que já serão indicados os valores estimados de cada ação proposta, bem como a sua fonte de financiamento, e calendarização.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Marvão em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano dos seus aglomerados, e que o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado.

Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir na ARU de Santo António das Areias.

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Santo António das Areias (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da imagem 92.



A estratégia de reabilitação urbana do Município de Marvão assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Marvão estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tipologia	Intervenção Prioritária	Fonte de financiamento	Valor previsto
Estrutura verde	1. Criação e reforço de Corredores Verdes	em definição	em definição
Espaço Público	2.Requalificação da Rua da Padaria	em definição	em definição
Espaço Público	3.Requalificação da Entrada pela Avenida 25 de Abril (N359)	em definição	em definição
Espaço Público	4.Requalificação da Entrada (M1036/M1024)	em definição	em definição
Espaço Público	5.Requalificação da Rua dos Outeiros	em definição	em definição
Espaço Público	6. Requalificação da Praça de Olivença e espaço público do Bairro	em definição	em definição
Espaço Público	7. Requalificação do Espaço Público do Bairro da Casa do Povo	em definição	em definição
Espaço Público	8. Requalificação do Espaço Público do Bairro dos Outeiros	em definição	em definição
Edifícios	9. Valorização de Tanque	em definição	em definição
Edifícios	10. Reabilitação do Edifício do Grupo Desportivo Arenense	em definição	em definição
Edifícios	11. Reabilitação da Fábrica Nunes Sequeira	em definição	em definição
Edifícios	12. Reabilitação da antiga fábrica dos Filhos de João Nunes Sequeira Lda.	em definição	em definição

92 | Cronograma de execução financeira do programa

9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

Siglas	275
Glossário	277

Siglas

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CM - Caminho municipal

CMM - Câmara Municipal de Marvão

DGT - Direção Geral do Território

EM - Estrada municipal

EN - Estrada nacional

ER - Estrada regional

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FDU - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano

FEE - Fundo de Eficiência Energética

GTL - Gabinete Técnico Local

IF - Instrumento Financeiro

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IP - Itinerário principal

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitetónico

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares



IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado

MODCOM - Incentivos à Modernização do Comércio

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PME - Pequenas e Médias empresas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

POPNSSM - Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede

POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

PP - Plano de Pormenor

PROCOM - Programa de apoio à modernização do comércio

PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

PROT A - Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIC - Sítio de Importância Comunitária

Glossário

Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

Alojamento familiar clássico

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (Censos)

Analfabeto

Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)



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]

Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

Contrato de renda social ou apoiada

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS . Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (Censos)

9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

Edifício clássico

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos. (Censos)

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]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)



Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)

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]

Bibliografia

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) 2007

Programa Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT A) 2010

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo (PROF AA) 2007

Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede (POPNSSM) 2005

Plano Diretor Municipal de Marvão (PDM) – Relatório e Regulamento 2018

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Marvão (PARU) 2016

Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Alto Alentejo (PAMUS)

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

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



Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.



Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa

CALVINO, Italo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra

DGOTDU, [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**, Volume V. Lisboa.

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – **Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

GUERRA, I., Seixas, J., Freitas, M., Moura, D., Afonso, J., Almeida, M., Caleira, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo**. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana**. LNEC, Lisboa.

MPT. [2015], **Projeto Urbano de acessibilidade/inclusão social Santo António das Areias - estudo prévio**. Porto

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano. O fenómeno urbano**. Zahar, Rio de Janeiro



Sites consultados

<http://www.cm-marvao.pt/>, acedido em setembro de 2018

<http://www.historiadeportugal.info/castelo-de-marvao/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://www.cm-marvao.pt/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://fortalezas.org/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018

<http://www.monumentos.pt>, acedido em outubro de 2018

<https://www.ine.pt>, acedido em janeiro 2018

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em outubro de 2018

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em outubro de 2018

http://www.eltis.org/pt/mobility_plans/o-conceito-de-pmus, acedido em janeiro de 2018

http://www.ccdrc.pt/index.php?option=com_docman&view=download&id=3055&Itemid=739,
acedido em agosto de 2018

www.ccdrc.pt/index.php?option=com_docman&view=download&id=3055, acedido em
junho de 2018

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta**. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças**. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico

PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços**. Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana**. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa

PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita**. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades**. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos**. Faculdade de Letras da Universidade do Porto

SANTOS, Jorge Miguel Neves. [2017], **Estratégias Locais de Regeneração Urbana: o caso de estudo da cidade de Póvoa do Varzim**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

SIMÃO, Teresa. [2015], **O Falar de Marvão – Património Imaterial Raiano**. Tese apresentada à Universidade de Évora para obtenção do Grau de Doutor em Linguística



SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores.** Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração.** Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios.** Gustavo Gili, Barcelona.

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto,** Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu.** Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto