

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BEIRÃ

Câmara Municipal de Marvão



# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA BEIRÃ

CÂMARA MUNICIPAL DE MARVÃO

janeiro 2017

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>11</b>
3.1	No território .....	12
3.2	Na história .....	16
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>17</b>
4.1	Morfologia urbana .....	18
4.2	Edificado .....	20
4.2.1	Parque habitacional .....	20
4.2.2	Património classificado .....	23
4.2.3	Equipamentos .....	27
4.3	Espaço Público .....	28
4.3.1	Espaços urbanos de utilização coletiva .....	28
4.3.2	Rede de circulação viária e pedonal .....	32
4.3.3	Infraestruturas .....	35
4.4	Análise SWOT .....	36
<b>5</b>	<b>DELIMITAÇÃO DA ARU</b> .....	<b>38</b>
5.1	Critérios de delimitação .....	39
5.2	Delimitação da ARU .....	40
<b>6</b>	<b>ESTRATÉGIA</b> .....	<b>41</b>
6.1	Objetivos estratégicos .....	42
6.2	Objetivos específicos .....	43
<b>7</b>	<b>BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>57</b>

# 1 INTRODUÇÃO



## 1. Introdução

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas 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 elas destaca-se, 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 urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular.

Não obstante, a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, na atualidade a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> 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.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º

---

1 Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência Guidance on Urban Rehabilitation, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.



do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo,<sup>3</sup> que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.<sup>4</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

1. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação

---

2 Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

3 *Idem, ibidem*, p.10

4 Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

5 Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

6 Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.



urbana;

3. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana,<sup>7</sup> e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), 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...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para o aglomerado da Beirã.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, para além de outros textos complementares, este documento em conformidade com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresenta na sua estrutura :

1. Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

---

7 Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, " (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas" nomeadamente "apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções".



2. Planta com delimitação da área abrangida;
3. O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

## 2 OBJETIVOS



## 2. Objetivos

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver ao aglomerado urbano da Beirã, 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 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.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor,<sup>8</sup> 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.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da Beirã e do território concelhio.

---

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

## 3 ENQUADRAMENTO



### 3.1 No território

O concelho de Marvão situa-se na região do Alentejo, sub-região do Alto Alentejo e pertence ao distrito de Portalegre. Ocupa uma área de 154,6 Km<sup>2</sup> sendo constituído por quatro freguesias: Beirã, Santa Maria de Marvão, Santo António das Areias e São Salvador da Aramenha. O concelho encontra-se limitado a sul pelo concelho de Portalegre, a oeste por Castelo de Vide e a este e norte faz fronteira com Espanha.

A sede de concelho dista 22 km da capital de distrito, Portalegre, 240 km de Lisboa e 300 km do Porto. Dista apenas 14 km da fronteira com Espanha. O concelho contava com 3 512 habitantes à altura dos censos 2011, o que representa uma diminuição de cerca de 12,8% relativamente aos censos de 2001.



01 | Enquadramento do Concelho de Marvão em Portugal Continental



O povoamento é do tipo concentrado, em diversos núcleos dispersos pelo território concelhio. Tem uma densidade populacional muito abaixo da média nacional (menos de um quinto) e em linha com a média regional, e um índice de envelhecimento três vezes superior à média nacional e em linha com a média regional.

Segundo Cancela d'Abreu, Pinto Correia e Oliveira (Cancela d'Abreu, Alexandre; Pinto Correia, Teresa e Oliveira, Rosário; Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental; Universidade de Évora, DGOTDU 2004), o concelho de Marvão está integrado na unidade de paisagem da Serra de S. Mamede.

Segundo os autores mencionados, a paisagem da Serra de S. Mamede é caracterizada sobretudo pelo relevo que se destaca da penepalanície envolvente. A serra atinge um máximo de altitude de 1025 m, no alto de S. Mamede, contando com vastas áreas com cotas superiores a 600 m, sendo a maior e mais expressiva elevação do Alentejo. A serra teve origem em movimentos compressivos laterais, provocando o aparecimento dos alinhamentos quartzíticos que constituem atualmente as cristas rochosas que se estendem no sentido NO-SE. Já no exterior da bordadura quartzítica encontramos granitos, aparecendo xistos e calcários na zona nuclear do Parque Natural.

A rede hidrográfica conta com cursos de água das bacias hidrográficas do Tejo e Guadiana, contando com uma abundante biodiversidade, estando a área do Parque incluída no Sítio S. Mamede incluído na Lista Nacional de Sítios da Rede Natura 2000. Os principais cursos de água são o rio Sever e a ribeira de Nisa (ambos da bacia do Tejo) e os rios Xévorá e Caia (bacia do Guadiana).

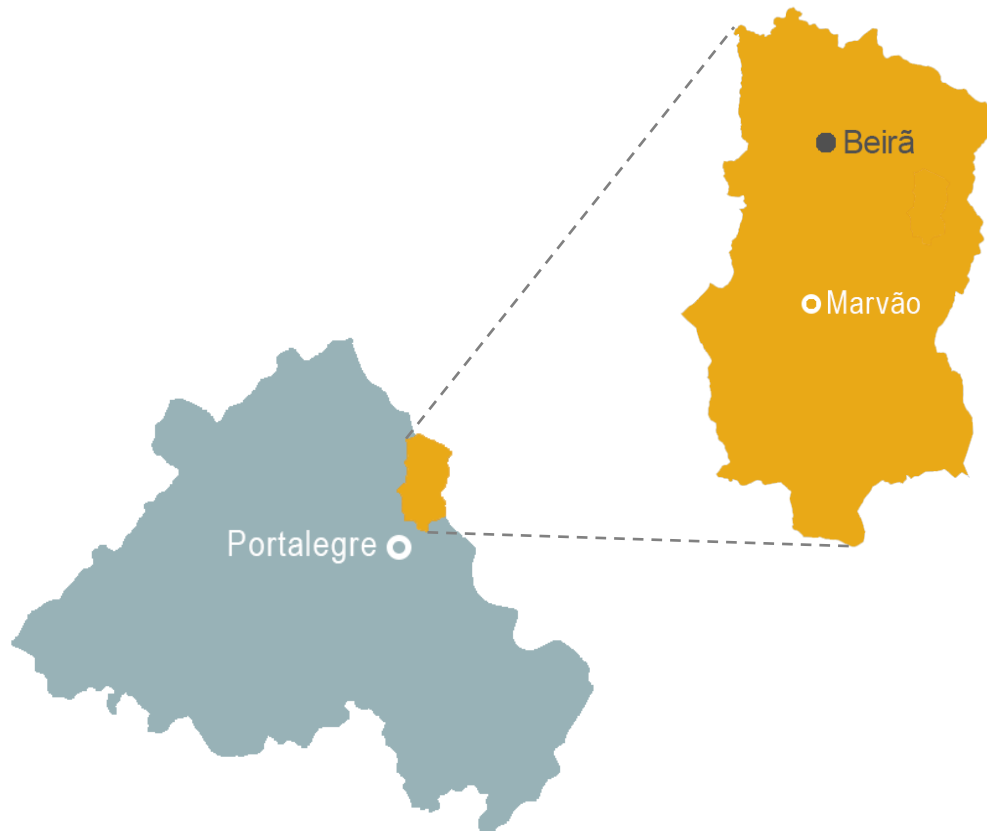
A serra apresenta influências mediterrânicas e atlânticas, segundo as orientações (norte ou sul) e a altitude, refletindo-se claramente na variedade do coberto vegetal. Em termos climáticos a serra constitui uma “ilha” no clima marcadamente mediterrânico da região do Alentejo, apresentando forte influência atlântica sobretudo nas vertentes voltadas a norte. Os valores de precipitação são bastante mais elevados do que a região circundante, acontecendo o contrário com os valores de temperatura.



O povoamento na área remonta aos tempos do paleolítico, e desde aí viu passar romanos e árabes, passando pelos povoados medievais, num território em que a agricultura foi sempre a atividade dominante. Os principais centros urbanos da região, incluindo a vila de Marvão, estão bem integrados na paisagem, servindo os vales para a agricultura intensiva, e as áreas mais elevadas para as culturas de sequeiro, pastagens ou matas. Presente está também o montado de azinho, sobro ou carvalho negral bem como o souto.

O concelho de Marvão, a par com outros concelhos do norte alentejano, conta com produtos classificados pelo Ministério da Agricultura como por exemplo os Azeites do Norte Alentejano, a Carne alentejana, Borrego do Nordeste Alentejano, Mel do Alentejo e a Castanha de Marvão.

O concelho encontra-se numa situação periférica relativamente aos principais centros urbanos do país, e isso mesmo reflete-se na parca rede rodoviária que serve o concelho. Com efeito, apenas o IP2, acesso via Portalegre, permite uma ligação mais rápida às autoestradas A23 e A6.



02 | Localização da Beirã no Concelho de Marvão



O aglomerado urbano da Beirã localiza-se na freguesia homónima, a norte da sede de concelho, a vila de Marvão, distando desta 10 km pelo seu acesso mais direto: a EN 359. A freguesia contava, em 2011, 498 habitantes, para uma área de 44,8 km<sup>2</sup>, resultando numa densidade populacional extremamente baixa de 11,1 hab/km<sup>2</sup>.

A Beirã situa-se a sensivelmente 370 m de altitude, já fora das maiores elevações da serra de S. Mamede, assentando em substrato sobretudo granítico, numa área relativamente plana. Assim, embora dentro do Parque Natural da Serra de S. Mamede, apresenta características climáticas e de coberto vegetal mais mediterrânicas do que atlânticas.



### 3.2 Na História

As primeiras referências a Beirã datam de 1837, na altura o sítio da Beirã era composto por 4 casas, que funcionavam como abrigos temporários para trabalhadores agrícolas.



03 | Aglomerado de Beirã

Fonte: <http://www.jf-beira.pt/>, acedido em novembro de 2016.

No ano de 1878, inicia-se a construção de um novo troço da linha férrea, e com isso deu-se um crescimento populacional, e o sítio da Beirã passa de 4 para mais de 40 casas habitáveis. Com a linha férrea em Beirã, veio a estação, e com ela a alfândega, os despachantes, a Guarda Fiscal, a PIDE, os ferroviários, o comércio, o Clube, o Teatro e a Família Vivas.

A família Vivas marcou de grande forma a economia e a sociabilidade da Beirã, e a ela se ficou a dever a construção da igreja de invocação de Nossa Senhora do Carmo, benzida em 16 de Julho de 1944.

No dia 24 de Junho de 1944, criou-se uma nova freguesia, que foi desanexada da freguesia de Santo António das Areias, e que tem a designação de Beirã. No dia 24 de Julho de 2004, em cerimónia pública, foram apresentados os símbolos heráldicos da freguesia da Beirã. Três elementos gráficos pretendem definir três momentos marcantes na vida desta freguesia: uma anta, uma locomotiva e uma fonte.

## 4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO



## 4.1 Morfologia Urbana

A abordagem do sistema urbano do aglomerado urbano da Beirã assume algumas particularidades decorrentes do povoamento, neste sentido, a sua estrutura e morfologia são fortemente determinadas pelo atravessamento de eixos viários que correspondem à Rua Dom João da Câmara e à Rua Vivas, ambas paralelas à linha ferroviária, e que justificam o seu desenvolvimento e crescimento da urbe.

Beirã é um dos principais aglomerados a Norte do concelho e apresenta uma imagem coesa no que respeita à morfologia urbana. O seu desenvolvimento está fortemente associado à construção da linha ferroviária e respetiva estação.

A povoação cresceu a partir das Ruas paralelas ao eixo ferroviário, e de onde surgem ramificações, em particular para Norte, sendo possível verificar uma forte densidade de ocupação urbana ao longo destas vias. É de salientar que mais recentemente o aglomerado se desenvolveu também para Sul, ao longo da antiga Estrada Nacional 359, a principal via de acesso a Beirã.



04 | Aglomerado Urbano da Beirã



Relativamente à malha urbana, esta apresenta-se sob uma forma consolidada, que compreende uma ocupação mais linear, muito ligada às vias, como já foi referido. No que concerne ao tecido urbano, é marcado por ruas de perfis estreito entre as casas implantadas de uma forma organizada, e de dimensões médias.

Ao nível do edificado predominam as casas de dois pisos, de uso maioritariamente habitacional, com pequenos logradouros associados. É de destacar, como edifícios de exceção, a Igreja de Nossa Senhora do Carmo, bem como a estação do caminho-de-ferro e ainda a antiga Alfândega.

## 4.2 Edificado

### 4.2.1 Parque habitacional

De acordo com o INE, no ano de 2011 residiam no aglomerado urbano da Beirã 241 indivíduos, correspondendo a 108 famílias. É de salientar que esta área assume características urbanas, com uma ocupação densa, onde predomina a função habitacional, podendo desta forma considerar-se uma área monofuncional.

À semelhança de muitos outros, o aglomerado urbano da Beirã apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado. Embora em 2011 o número de alojamentos familiares (185) fosse superior ao número de famílias (108), os mesmo não apresentam as devidas condições de habitabilidade.

Os edifícios implantados na Beirã encontram-se atualmente em estado de degradação, afetando a sua salubridade e a própria segurança de possíveis utilizadores. As causas do estado de conservação dos imóveis são várias, nomeadamente a ausência de manutenção, associada à falta de meios económicos por parte dos proprietários.



05 | Casas na aldeia da Beirã



Para além disso, o parque habitacional é bastante envelhecido. Num total de 175 edifícios em 2011 (de acordo com os dados do INE), cerca de 43,4% foram edificados antes de 1970, 31,4% entre 1971 e 1990 e apenas cerca de 8% é posterior a 1991.



06 | Parque habitacional da Beirã

Considerando que a idade dos edifícios, associada à falta de manutenção dos mesmos, constitui uma agravante para o seu estado de conservação atual, é possível aferir que os imóveis mais antigos são os mais degradados.

A nível volumétrico, o aglomerado urbano da Beirã apresenta uma predominância de edifícios com 1 a 2 pisos de altura, representando 99,4% do total. É apenas possível identificar 1 edifício com altura superior.

No que respeita à tipologia existente, observa-se uma tendência para os edifícios organizados em banda (44,8%), havendo também um número significativo dos edifícios isolados (35,5%) e geminados (19,8%).



Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se a existência de 54,3% de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa, 31,4% de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria sem placa, e 11,4% de edifícios com estrutura de betão armado. Os edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta são residuais com apenas 2,9% do total.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se o domínio da residência habitual (58,4%), com uma área maioritária que varia entre 100m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup>. O uso secundário ou sazonal apresenta um peso menor (29,7%), enquanto os vagos representam cerca de 11,9%.

Uma vez que a degradação física dos edifícios acaba, em muitos casos, por ter reflexos nas condições do alojamento, deve promover-se e incentivar-se a reabilitação dos imóveis para alojamento, que podem tomar novos usos.

Para além da vertente habitacional, estes edifícios devem considerar a possibilidade de tomar a forma de alojamentos locais, direcionado para o turistas, uma vez que existem condições para o reforço e desenvolvimento do turismo ativo.

Neste sentido, a reabilitação do edificado não só melhorará a imagem urbana da Beirã, como ainda será uma importante alavanca para potenciar e desenvolver a economia local com grandes benefícios para os moradores.



#### 4.2.2 Património classificado

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

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”.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

Para além do valor de Beirã enquanto conjunto urbano, é de salientar os imóveis notáveis existentes no aglomerado urbano.

Destaca-se desde logo a Estação Arqueológica Romana da Herdade dos Pombais, exemplo de arquitetura agrícola, vila rustica romana.



07 | Estação Arqueológica Romana da Herdade dos Pombais

Fonte: <http://www.monumentos.pt/>, acedido em novembro de 2016.

Classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP), a estação arqueológica situa-se numa área escavada apresentando muros de uma edificação retangular, compartimentada, aparentando ser uma zona de banhos.

A referida edificação prolonga-se para Oeste, confinando com uma necrópole, esta encontra-se parcialmente coberta por terra, apresentando-se duas sepulturas a descoberto, construídas com lajes de pedra a cutelo: uma de criança e outra de adulto com cabeceira orientada a Oeste.

Em 1982 iniciaram-se trabalhos de escavações na necrópole, dos quais resultou um vasto espólio, nomeadamente; em bronze: brincos, fragmentos de bracelete, anel, argola e moedas; em ferro: pregos, cavilha e lígula; em vidro: contas, fragmento de bracelete e taça; em cerâmica: tigelinha e bilha; em antimónio: argola; em chumbo: esfera; em material orgânico: um dente. Este espólio é datado entre o século I e o século V.

É igualmente importante referir a Estação Ferroviária de Marvão-Beirã, localizada no Largo da Alfândega, Rua Dom João da Câmara.



Construída no século XX, a estação de planta composta pelo edifício de passageiros, edifício do restaurante, instalações sanitárias (entre o restaurante e o edifício de passageiros), cais coberto e cais descoberto, todos eles localizados de nível e do lado direito das linhas férreas e a elas paralelas (sentido ascendente do Ramal), plataformas de embarque, linhas férreas, casas de apoio ao pessoal ferroviário, um depósito de água na entrada Sudoeste, e outros elementos constituintes da paisagem ferroviária.



08 | Estação Ferroviária de Marvão-Beirã

No que respeita ao edifício de passageiros, este é composto por três corpos, de planta retangular, com cobertura diferenciada em telhados: 3 águas nos corpos laterais e nos alpendres dos vãos e de 4 águas no corpo central.

Nas fachadas laterais salientam-se os lambris de azulejos sobre a cantaria de embasamento, com altura até meio dos vãos de porta e janela, já na fachada principal sobressaem treze pilares de granito, alinhados longitudinalmente pela bordadura da plataforma. Por último importa ainda referir a Igreja Paroquial de Beirã.



09 | Igreja Paroquial de Beirã

Em 1916 existia já uma capela local onde, ocasionalmente, se celebrava o culto. Na década de 40 do mesmo século procedeu-se à construção da igreja por iniciativa de Manuel Berenguel Vivas, e a 16 de julho de 1944 realizou-se a bênção da igreja.



### 4.2.3 Equipamentos

A Beirã conta com uma razoável quantidade de equipamentos, que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação, não obstante de existirem alguns a necessitarem de manutenção.

A rede de equipamentos existente e o seu considerável estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração urbana, atraem turistas e fixam população oferecendo condições e modos de vida modernos e atrativos.

Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências. Em Beirã foram contabilizadas 5 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

---

#### Equipamentos Administrativos

---

- Junta de Freguesia da Beirã.

---

#### Equipamentos Culturais

---

- ANTA – Associação Cultural e de Desenvolvimento de Beirã.

---

#### Equipamentos de Saúde

---

- Extensão do Centro de Saúde de Marvão.

---

#### Equipamentos Religiosos

---

- Igreja Paroquial de Beirã

---

#### Equipamentos Sociais

---

- Centro de Cuidados Continuados da Beirã (inserido na associação a ANTA)
- Centro de dia da Beirã (inserido na associação a ANTA)

---

#### Outros Equipamentos

---

- Mercado



## 4.3 Espaço Público

### 4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que compartilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”<sup>9</sup>

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano. Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos devem assim, responder positivamente às aspirações das populações que nele habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como aquele que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade.

---

9 SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.



O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”<sup>10</sup>

No caso de Beirã, é possível identificar espaços públicos que têm sido alvo de algumas operações de manutenção, e se encontram neste momento com condições para o seu uso em segurança, no entanto apresentam lacunas que importa corrigir no sentido de oferecer aos seus usuários um maior conforto na sua utilização.

Destaca-se o largo na Rua 16 de julho, junto ao bairro da Santa Casa da Misericórdia de Marvão, que foi alvo de arranjos exteriores em 2008, com o objetivo de melhorar as condições de segurança e conforto dos respetivos utilizadores.



10 | Largo na Rua 16 de Julho

O largo é perfeitamente definido, de forma retangular e fica à face da Rua 16 de Julho. Na sua requalificação foi melhorado o pavimento, tendo em atenção a presença das árvores de médio porte.

---

<sup>10</sup> BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.



Há ainda que referir o Largo do Fontanário, de forma mais orgânica, e delimitado pelo cruzamento de ruas, de pavimento impermeável, e com algumas árvores.



11 | Largo do Fontanário

É também de destacar o Largo da Choça que sofreu uma requalificação paisagística em 2011, com o objetivo de melhorar as condições de segurança e conforto dos respetivos utilizadores, através de ações de valorização e qualificação ambiental.

O espaço apresenta-se cuidado e oferece aos utilizadores máquinas e equipamentos destinados à prática de exercício ao Ar Livre.

Os diferentes patamares de acesso pedonal são acompanhados por vegetação, e mobiliário urbano, como bancos e papeleiras.



12 | Largo da Choça



13 | Largo da Choça



14 | Largo da Choça

### 4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal

A rede viária principal de Beirã é formada por um eixo principal que o atravessa no sentido Norte/Sul, a EN359.

De um modo geral, a estrutura viária do aglomerado, caracteriza-se por vias com um perfil tipo que incluem a faixa de rodagem, por vezes partilhada, incluindo o próprio passeio. Trata-se de uma rede viária desimpedida sem grandes problemas de congestionamento rodoviário.



15 | Rua 16 de Julho

Este tipo de vias largas apresentam uma geometria não regular constituída essencialmente por quatro ruas principais, a rua 16 de julho (imagem 15), a Avenida Dr. António Mattos Magalhães (imagem 16), a rua Dom João da Câmara (imagem 17) e a rua Vivas (imagem 18).

As dimensões do espaço público e do edificado aproximam-se à escala humana, conferindo a Beirã uma harmonia e equilíbrio de vivências. A circulação viária e pedonal partilhada deve ser mantida, ainda que possa ser melhorada, de modo a não descaracterizar a essência e história do lugar.



16 | Av. Dr. António Mattos Magalhães



17 | Rua Dom João Câmara



18 | Rua Vivas



A articulação das singularidades deste aglomerado contribui fortemente para o ADN da imagem urbana da Beirã, que se constitui como base para a promoção turística deste aglomerado. Não obstante a qualidade ambiental e arquitetónica local, é evidente a necessidade de requalificar e reabilitar Beirã.

Ao nível do espaço público, quer de circulação, quer de estar/lazer, as intervenções não devem desvirtuar o existente. Desta forma, as soluções podem passar, por exemplo, pela limpeza e manutenção dos pavimentos, por evidenciar as vias partilhadas através de diferenciação de materiais e eventual introdução e/ou recolocação de mobiliário urbano e vegetação.

Do mesmo modo, a estratégia de reabilitação do edificado deve ser semelhante, no sentido em que deve garantir a salvaguarda da sua traça histórica. É importante referir que a reabilitação dos imóveis pode ser uma oportunidade, nomeadamente se contemplar novos usos, como o alojamento local, permitindo assim aos proprietários obter um retorno financeiro.

Assim, a ação conjunta de requalificação do espaço público e edificado deve conservar, valorizar e reiterar a identidade da imagem urbana. As futuras intervenções devem ser planeadas e executadas de forma a assegurar o *Genius loci*<sup>1</sup> da Beirã, promovendo e potenciando o turismo local.

---

<sup>1</sup> O termo *Genius Loci* refere-se ao espírito do lugar. Originalmente este conceito aparece no período Romano associando um génio ao lar. Ou génio do lugar. Lugar que é habitado e frequentado pelo homem. Ou seja, o lugar com um carácter, uma alma ou identidade própria. Os romanos antigos acreditavam que existia um espírito do lugar – o *Genius Loci* (*genius* – espírito, *loci* – lugar), e guardião de cada cidade. Cada lugar onde ocorria vida tinha o seu próprio *genius*, que se manifestava tanto no local como na configuração espacial e na caracterização da articulação. E este espírito dá vida às pessoas e aos lugares e determina o seu carácter. A própria identidade humana pressupõe uma identidade do lugar.” PAIVA, Duarte, “*Genius Loci* – O lugar como construção humanística”, Dissertação para obtenção do grau de Mestre, Faculdade de Arquitectura e Artes - Universidade Lusfada de Lisboa, Lisboa, 2009

### 4.3.3 Infraestruturas

A área delimitada apresenta um bom grau de cobertura ao nível de infraestruturas básicas – rede de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, rede de eletricidade e telecomunicações.



19 | Exemplo de infraestruturas existentes

Os constrangimentos identificados, referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste aglomerado, assegurando boas condições e qualidade de vida.



#### 4.4 Análise SWOT

Uma análise SWOT, do inglês “Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats” (em português Pontos Fortes, Pontos Fracos, Oportunidades e Ameaças, respetivamente) é um método de planeamento estruturado que analisa os referidos quatro componentes, envolvendo a definição de um objetivo do plano e a identificação dos fatores internos e externos que são favoráveis e desfavoráveis à concretização do referido objetivo.

Nos fatores internos incluem-se os Pontos Fortes e os Pontos Fracos, que fazem parte da entidade/projeto analisado/(a). Nos fatores externos incluem-se as Oportunidades e Ameaças, que fazem parte das características do ambiente envolvente ao projeto (comunidade/sociedade onde a entidade/projeto se insere).

Assim pode dizer-se que:

- Pontos Fortes: são aquelas características do projeto que lhe dão vantagens sobre os demais;
- Pontos Fracos: são aquelas características do projeto que o colocam em desvantagem relativamente aos demais;
- Oportunidades; são aqueles elementos do ambiente envolvente ao projeto que o projeto pode explorar em sua vantagem;
- Ameaças: são aqueles elementos do ambiente envolvente ao projeto que podem causar entraves ao projeto.

Uma análise SWOT é usada para:

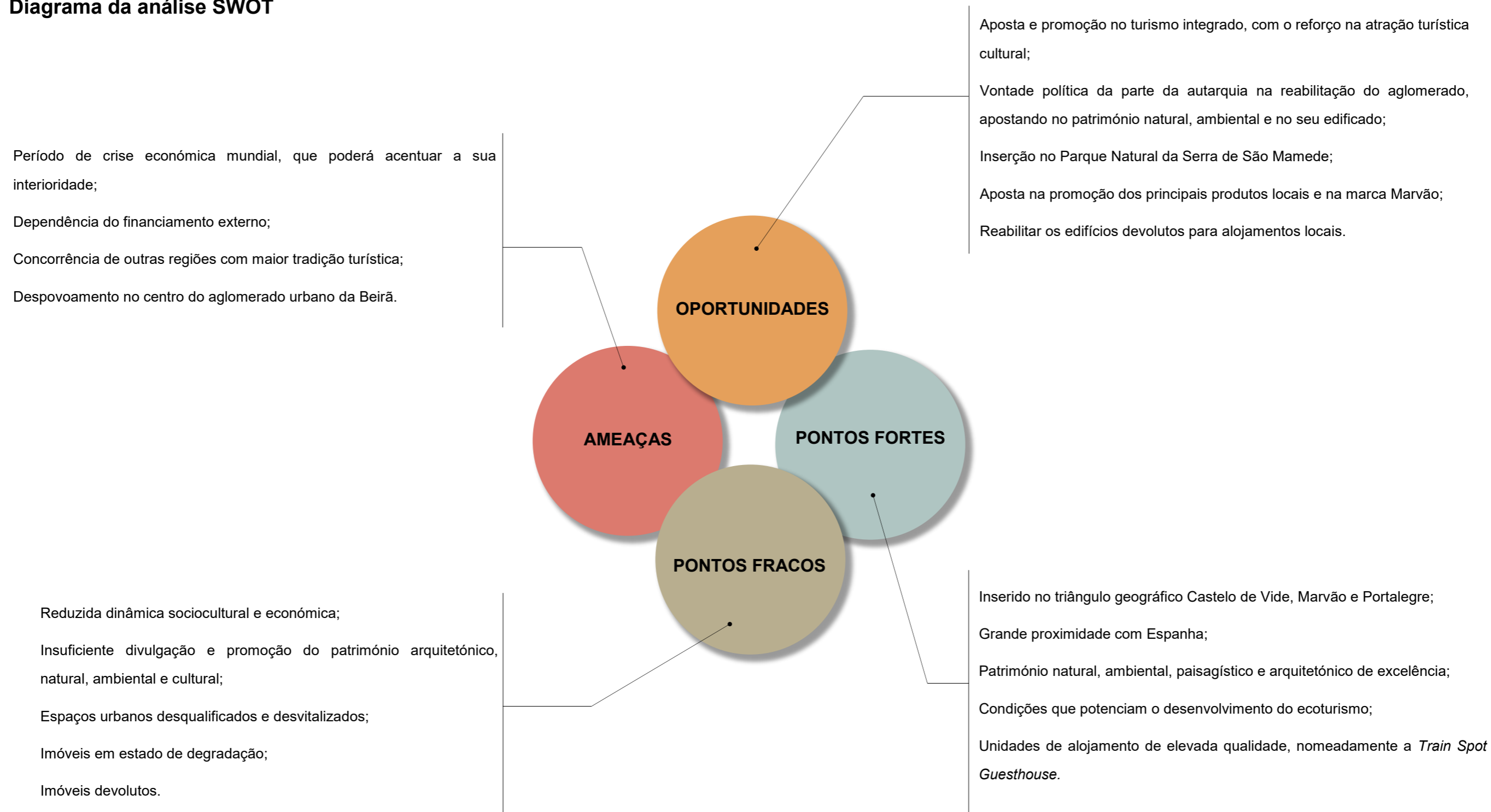
- Explorar novas soluções para os problemas;
- Identificar barreiras que limitam os objetivos;
- Decidir a direção mais eficiente a tomar;
- Revelar possibilidades e limitações à mudança;



- Como “brainstorming” e repositório de ideias;
- Para melhorar a interpretação;
- Para um meio eficaz de comunicação.

Face à análise urbana da área da Beirã, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

## Diagrama da análise SWOT



## 5 DELIMITAÇÃO DA ARU



## 5.1 Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana da aldeia de Beirã proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- **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, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **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.

## 5.2 Delimitação da ARU

A delimitação da ARU 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, 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 Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 16 ha. Abrange todo o núcleo do aglomerado urbano da Beirã.



— Limite da área de reabilitação urbana

20 | Delimitação da área de reabilitação urbana da Beirã

## 6 ESTRATÉGIA



## Estratégia

A estratégia de reabilitação urbana para Beirã, passa por reparar e complementar a rede de infraestruturas, requalificar os espaços públicos, incluindo redes de circulação e áreas de estar/lazer, bem como intervir no edificado em processo de envelhecimento e consequente degradação.

O reduzido nível de reabilitação urbana, bem como a falta de requalificação do espaço público e a sazonalidade das atividades económicas contribuem para o agravamento das problemáticas já identificadas.

A resolução de todas estas problemáticas passa assim pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais, ambientais e económicas através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Beirã (ARU).

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.



## 6.1 Objetivos estratégicos

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:

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar a imagem urbana da Beirã;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.



## 6.2 Objetivos específicos

A Área de Reabilitação Urbana da Beirã contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação de uma estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

### MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na cidade;
- Cerzir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

### REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.



## QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

## QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar as redes de telecomunicação;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.



## ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

## APOIO AOS PARTICULARES

- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.



## POTENCIAR O TURISMO

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais de qualidade;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.
- Promover e divulgar os alojamentos existentes no aglomerado urbano e sua proximidade, como a *Train Spot Guesthouse*, a *Tapada da Beirã*, e as *Casas da Murta*.
- Reabilitar e reocupar os edifícios devolutos com funções de alojamento, direcionado para diferentes públicos, gerando diversas dinâmicas.

É importante sublinhar que o turismo é uma atividade económica extremamente importante podendo desempenhar um papel decisivo em termos do desenvolvimento local e regional, e que pode dinamizar as potencialidades naturais e histórico-culturais, promovendo o desenvolvimento dos recursos endógenos.

A abordagem sobre uma perspetiva do turismo, enquanto meio de promoção do desenvolvimento integrado e sustentável das populações 'hospedeiras' constitui um facto consensual.

O território de Marvão é marcado pela riqueza patrimonial arquitetónica, paisagista e arqueológica. Tem diversos recursos que devem ser explorados, potenciando a vertente turística da região.

No caso da Beirã, é particularmente interessante o facto de possuir a Estação Arqueológica Romana da Herdade dos Pombais, classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP). Este é um ponto de elevado interesse turístico que atrai anualmente um elevado número de visitantes.



Para além disso, deve ainda destacar-se alguns edifícios relevantes, como a Estação Ferroviária de Marvão-Beirã e a Igreja Paroquial da Beirã, que possuem um forte potencial para serem também exploradas na vertente turística.

É de salientar que atualmente, a Estação Ferroviária funciona como alojamento turístico sob o nome de “*Train Spot GuestHouse*”. Este espaço está inserido especificamente no antigo edifício do restaurante da Estação.

Este edifício, com o Parque Natural da Serra de São Mamede como parte da sua envolvente próxima, permite um contacto direto com a cultura raiana e disfrutar assim de uma qualidade ambiental e paisagística excepcional.

A proximidade ao país vizinho, Espanha, é igualmente um fator que deve ser explorado, permitindo novos fluxos e segmentos turísticos.

De acordo com o INE, em 2011, dos 185 alojamentos familiares, 22 estavam devolutos. A reabilitação destes espaços, nomeadamente para fins de alojamento local constitui-se como uma excelente oportunidade para os proprietários dos imóveis, que poderão ter uma rentabilidade extra garantida.

## 7 BENEFÍCIOS FISCAIS



## Benefícios fiscais

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>11</sup> (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Marvão, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana da Beirã.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Beirã constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

### 1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008,<sup>12</sup> os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009,<sup>13</sup> com o aditamento do

---

11 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

12 Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

13 Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.



artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).<sup>14</sup> O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020.

A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana da Beirã , os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

---

14 Redação mais recente disponível em:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)



### **IMI – Imposto Municipal sobre imóveis**

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

### **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis**

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana da Beirã 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**

- 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 4 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 5 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 (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

#### **Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)**

- 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 1 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 2 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 (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).



Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

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. 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.

### **3. Condicionantes de aplicação dos incentivos**

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana da Beirã 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.

### **4. 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



das 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 salientar, 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.

## 8 BIBLIOGRAFIA



## Bibliografia

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CANCELA D’ABREU, Alexandre; PINTO CORREIA, Teresa; OLIVEIRA, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.

DGOTDU, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Volume V.

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

## Legislação consultada

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989.

Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012.

Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984.

Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/index\\_iva.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm)

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

Portaria 57-B/2015, que adota o Regulamento Específico “Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos” . Diário da República 1ª série, nº 41, de 27-02-2015.

## Sites

<http://www.cm-marvao.pt/>

<http://www.jf-beira.pt/>

<http://www.monumentos.pt/>

<http://www.patrimoniocultural.pt/>

<http://www.googlemaps.pt/>




janeiro 2017

# lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, n.º 52 | 3810-048 Aveiro

 232 426 985 | 962 054 106

 [lugardoplano@lugardoplano.pt](mailto:lugardoplano@lugardoplano.pt)

 [www.lugardoplano.pt](http://www.lugardoplano.pt)