



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias

Câmara Municipal de Marvão | lugar do plano, gestão do território e cultura, lda

Setembro de 2015



Índice

| | |
|---|-----------|
| I.Introdução | 3 |
| II.Objetivos..... | 8 |
| III.Enquadramento..... | 9 |
| 1- No Território..... | 9 |
| 2- Na História | 9 |
| 3- No PDM..... | 11 |
| IV.Delimitação da ARU | 13 |
| V.Caracterização da ARU | 14 |
| 1- População Residente..... | 14 |
| 2- Atividades económicas | 15 |
| 3- Morfologia Urbana | 16 |
| 4- Edificado | 18 |
| 5- Espaço Público..... | 21 |
| 6- Equipamentos | 26 |
| 7- Infraestruturas | 28 |
| VI.Análise SWOT..... | 29 |
| VII.Estratégia | 31 |
| 1- Critérios de Delimitação da ARU..... | 32 |
| 2- Objetivos..... | 33 |
| VIII.Benefícios Fiscais | 36 |

I. Introdução

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.

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

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ 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

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 de 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”.

estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.⁴²

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo³ que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais⁴.

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação 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

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.

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 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 urbano⁷, e colocar aos municípios a “responsabilidade” pela delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” pela 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, como sendo uma área “que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das

⁷ Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

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 Área de Reabilitação Urbana de Santo António das Areias**, para a qual a Câmara Municipal tem vindo manifestar preocupações evidentes em encontrar modos de intervenção.

Com efeito, este lugar que, pela sua história, e o seu património notável, constituiu uma das referências no território concelhio e regional, o que induz impreterivelmente à proposta de delimitação de uma ARU.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são apresentados neste documento os seguintes elementos:

- 1- Descrição e justificação escritas que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;**
- 2- Planta com delimitação da área abrangida;**
- 3- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais referentes ao património – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

Desta forma, o presente documento, que poderá constituir uma base de orientação estratégica de atuação **no lugar de Santo António das Areias**, pretende dar cumprimento ao procedimento inicial da aprovação da **delimitação da ARU**, cuja aprovação é da competência da Assembleia Municipal, cumprindo requisitos legais.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a **ARU determina o posterior desenvolvimento de**

uma operação de reabilitação urbana sistemática (ORU), envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

II. Objetivos

A requalificação e revitalização de Santo António das Areias surgem da necessidade de se programar uma intervenção integrada através da Delimitação de uma ARU, a qual permitirá a definição de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

Esta delimitação, de acordo com legislação em vigor, será igualmente importante e determinante para atração de investimentos que visam a consolidação de dinâmicas existentes e emergentes.

Com efeito, a aposta nestas dinâmicas, particularmente no património cultural, turismo, gastronomia local, indústria local e nas atividades socioculturais, poderá proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, a crescente coesão e a sustentabilidade, e permitindo assim a afirmação de Santo António das Areias e do concelho de Marvão.

III. Enquadramento

1- No Território

Santo António das Areias situa-se a norte de Marvão, território concelhio interior que se encontra fortemente marcado pela proximidade com a fronteira espanhola, pertencente ao distrito de Portalegre, integrado na região do Alto Alentejo, e limitado a norte pelo território espanhol, a poente por Castelo de Vide e a sul por Portalegre.

Localizado na freguesia com o mesmo nome, na confluência do traçado EN 359 desclassificada que assegura a ligação aos principais aglomerados deste território concelhio e dos Caminhos Municipais 1024 e 1036, Santo António das Areias representa, sem dúvida, o maior aglomerado deste concelho, quer em dimensão, quer funcionalmente, não retirando contudo a importância administrativa da vila de Marvão.

2- 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.

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 Povo⁸.

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 esquecida⁹.

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.

⁸ Segundo descrição de Professor Jorge Oliveira, www.cm-marvao.pt, acedido em janeiro de 2015.

⁹ Idem, *ibidem*.

3- No PDM

Sendo a Delimitação da ARU de Santo António das Areias o objetivo principal da presente proposta, a análise às leis e instrumentos de gestão territorial revela-se inevitável para o estabelecimento de uma futura estratégia de reabilitação.

Neste contexto, de forma a garantir uma estratégia adequada, devidamente articulada com o PDM, que é atualmente o único instrumento que regula o desenvolvimento urbano deste aglomerado, importa considerar o seu ordenamento, as condicionantes e os seus objetivos.

No contexto do ordenamento do PDM

A área a delimitar abrange uma parte do perímetro urbano atual de Santo das Areias que compreende os espaços urbanos e urbanizáveis.

Esta área, constituída por vários núcleos com características diferenciadas, contemplam áreas de equipamentos, áreas verdes urbanas/ agrícolas, áreas de baixa densidade e uma área de equipamento industrial.

No contexto dos objetivos estratégicos do PDM

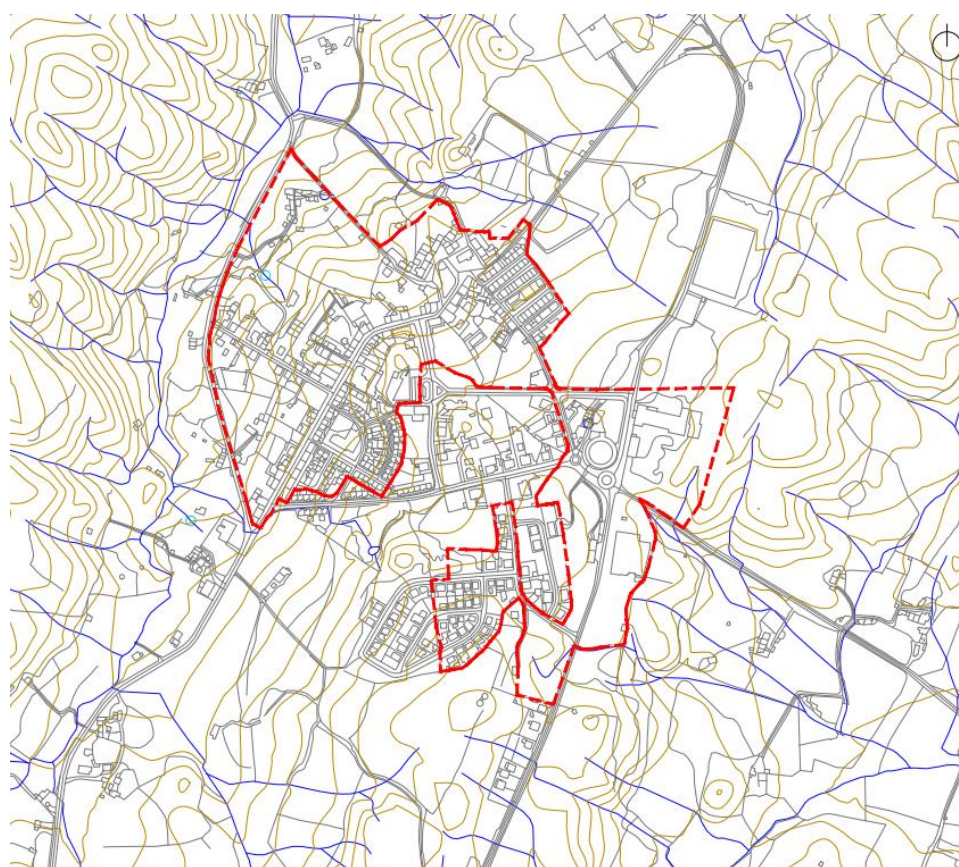
O Plano Diretor Municipal de Marvão, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, contempla aspetos essenciais e contributivos para a afirmação e desenvolvimento do território concelhio que se encontram refletidos num conjunto de objetivos

Embora apresentem uma abrangência concelhia ou supra/local, este objetivos integram-se igualmente na área proposta a reabilitar, traduzindo-se nos seguintes pontos:

- a) Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às perspectivas 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.**

IV. Delimitação da ARU

A Área de Reabilitação Urbana que se pretende propor apresenta uma área de 24,59 ha, conforme se identifica na figura seguinte.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 1. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

V. Caracterização da ARU

Determinantes são o reconhecimento e a identificação das especificidades, potencialidades e possibilidades de transformação de um território pelo que constituem um ponto de partida para o estabelecimento de estratégias de intervenção, permitindo assim delinear a sua adequada reabilitação.

Nesse sentido, para que sejam tomadas as devidas opções, apresenta-se, no presente capítulo, uma breve caracterização da ARU que considerou os valores estatísticos dos Censos 2011 e alguns levantamentos no terreno.

Esta caracterização contempla a **população residente, a morfologia urbana, o edificado, o espaço público, as infraestruturas, e os equipamentos**, cujas particularidades serviram de base para a realização de uma **análise SWOT**, igualmente apresentada no capítulo seguinte.

1- População Residente

Analisando os Censos de 2011¹⁰, o aglomerado de Santo António das Areias apresentava o maior número de residentes de todo o concelho, concentrando igualmente grande parte da população da freguesia, a qual registava, na mesma data, a maior densidade populacional e o segundo maior n.º populacional do território concelhio, com respetivamente 30,6 hab./km² e 1110 residentes.

Mediante análise dos valores demográficos deste lugar, que apresentava em 2011 um n.º de 742 habitantes, averigua-se que 26,82 % possuíam mais que 64 anos, 52,43 % representava a faixa

¹⁰ Segundo dados do site INE, consultados em janeiro de 2015.

etária dos 25 aos 64 anos, 11,32% o escalão dos 14 a 24 anos, e 9,43% correspondiam aos jovens abrangidos pela faixa etária de 0 a 13 anos.

Embora Santo António das Areias tenha registado, no último período censitário, um ligeiro aumento populacional, estes valores revelam a tendência da população para o envelhecimento, dado identificar-se uma percentagem de indivíduos com 65 ou mais anos superior à da faixa etária referentes às idades entre os 0 e 14 anos, diferença consequente da redução da natalidade e aumento da longevidade.

2- Atividades económicas

Santo António das Areias era, em 2011¹¹, a segunda freguesia que apresentava maior número de população empregada, com 393 indivíduos, e revelava o segundo índice mais elevado no setor secundário (77 residentes). Com efeito, este local foi o principal polo industrial do concelho, situação que tem vindo a mudar nestes últimos anos, dado estarem a funcionar atualmente apenas uma unidade fabril de conservas e uma fábrica de amêndoas que labora sazonalmente.

Não obstante os valores analisados anteriormente, o terciário continuava, na mesma data, a prevalecer e apresentava respetivamente 289 e 218 residentes empregados para a freguesia e lugar, em que as áreas de administração pública, defesa e segurança social ocupavam um lugar de destaque.

No que respeita aos equipamentos, serviços e comércios, Santo António das Areias manifesta algum protagonismo funcional, não retirando contudo a importância administrativa atribuída à vila de Marvão, conforme referido anteriormente.

Com efeito, neste lugar encontram-se os principais equipamentos e serviços do concelho que concentram uma grande parte da

¹¹ Segundo dados do site INE, consultados em janeiro de 2015.

população deste território, sendo o aglomerado do concelho com maior número de comércios.

Este lugar conta ainda com um pequeno comércio local, alguns restaurantes e cafés que empregam uma pequena percentagem da população local.

3- Morfologia Urbana

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

Desenvolve-se nas imediações da EN 359, oriunda de Portagem e da qual emerge o CM 1024, que ao atravessar a sua malha urbana passou a constituir um dos eixos estruturantes. Ao longo desta via implantam-se os seus principais equipamentos e serviços, e organiza-se o seu mais importante espaço público- a Praça de São Marcos. O CM 1036 é igualmente outra via, embora de menor importância, onde se verifica uma expansão recente.

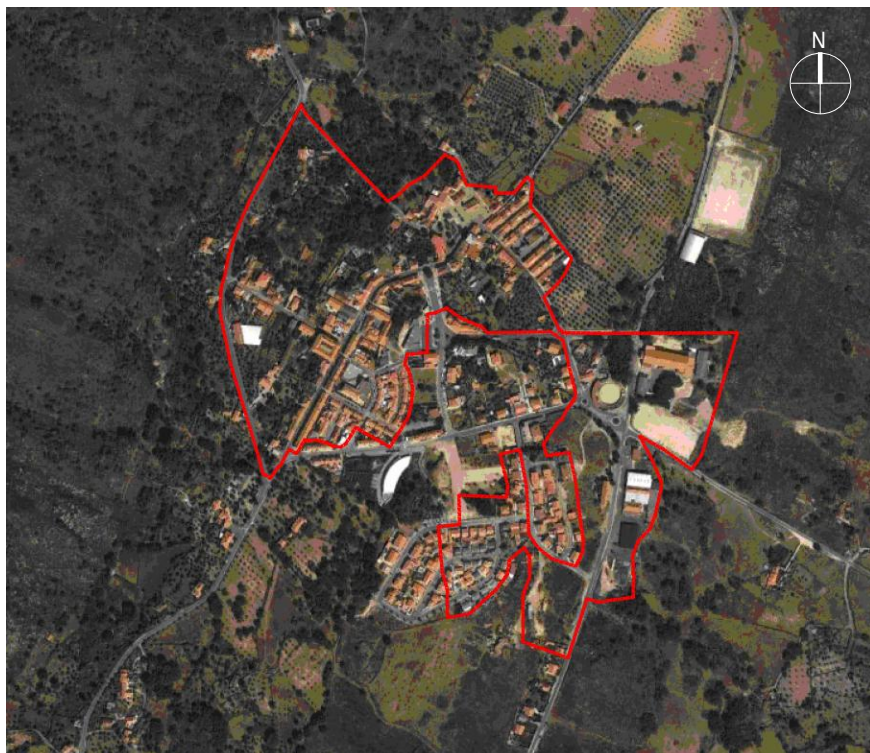
A sua estrutura urbana revela-se fragmentada, uma vez que é constituída por vários núcleos que resultam da heterogeneidade global do espaço, conferida pelas características morfológicas e geológicas presentes. Estes conjuntos, com funções distintas, encontram-se separados por espaços intersticiais.

A interligação entre estes núcleos é estabelecida pelos principais arruamentos estruturantes: a Avenida 25 de Abril / Rua 1.º de Dezembro que resulta do prolongamento do CM 1024, e a Avenida Dr. Manuel Magro Machado que atravessa este 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 mais centrais de Santo António das Areias.

A nascente deste aglomerado, nomeadamente ao longo do CM 1036, observam-se construções, inicialmente respeitantes a atividades industriais que, mediante o decréscimo produtivo das mesmas e necessidades funcionais do aglomerado, têm vindo a ser ocupadas nestes últimos anos por serviços.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 2. Ortofotomapa de Santo António das Areias

4- Edificado

Grandemente constituído por construções tradicionais, de um a dois pisos com coberturas de duas águas, e pontuais edificações de três pisos, o conjunto edificado de Santo António das Areias revela no seu todo uma imagem homogénea. Porém, identificam-se algumas volumetrias mais demarcadas correspondentes a equipamentos, serviços e indústrias.



Figura 3. Vista do Edificado de Santo António das Areias

Este parque edificado, que apresentava, em 2011, cerca de 345 imóveis, era até 1919 um pequeno lugar, sendo que os 334 imóveis, que foram construídos a partir e após essa mesma data, comprovam o período em que se instalaram as primeiras unidades industriais que contribuíram para o seu desenvolvimento e expansão.

Maioritariamente habitacional, correspondentes a um número de 318 imóveis, o conjunto edificado de Santo António das Areias revela alguma variedade a nível formal e estético que resulta das adaptações às sucessivas formas construtivas e conceitos de habitabilidade, materializada em pormenores notáveis que singularizam as fachadas dos seus imóveis notáveis.



Fig. 4. Edifícios da Praça S. Marcos



Fig. 8- Igreja de Santo António

Imóveis Notáveis

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 deste aglomerado, 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 edifício da antiga Telescola, o Mercado e o Boutique Hotel – O Poejo constituem referências deste lugar.

Embora não apresente qualquer detalhe notável, 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**¹², 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 deste lugar- a **Praça de São Marcos**.

¹² Segundo descrição do site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), acedido em janeiro de 2015.



1

2

3

Fig. 9. Outros Imóveis Notáveis

1-Antiga habitação da família Sequeira; 2- Centro Cultural; 3- Habitação particular

Estado de Conservação

Mediante análise do estado de conservação do parque edificado deste lugar foram identificados alguns imóveis com necessidades de intervenção, nomeadamente os habitacionais, conforme indicam as imagens da figura seguinte.



1



2



3



4

Fig. 10. Exemplos de edifícios em mau estado de conservação

1 e 2- Edifícios habitacionais; 3-Conjunto habitacional multifamiliar(habitação social); 4- Antiga fábrica Nunes Sequeira.



Fig. 11- Avenida 25 de Abril

Fonte: www.freg-santoantoniodasareias.pt,
acedido em janeiro de 2015

5- Espaço Público

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.



Fig. 12- Praça de São Marcos

Fonte:

Fonte: www.freg-santoantoniodasareias.pt,
acedido em janeiro de 2015

Deste modo, analisando a mala urbana de Santo das Areias, verifica-se que a mesma é constituída por uma rede de espaços de Santo António das Areias que compreendem as avenidas 25 de Abril e Doutor Manuel Magro Machado, ruas do Mercado e José Carrilho Videira, e Praças de Olivença e de São Marcos.

A Avenida 25 de Abril é atualmente a artéria principal deste aglomerado. Nesta erguem-se alguns dos seus principais equipamentos.



Fig. 13- Jardim de São Marco

Fonte: www.freg-santoantoniodasareias.pt,
acedido em janeiro de 2015

A praça de São Marcos é indubitavelmente o seu mais importante espaço público, na qual se implantam a sua igreja paroquial e outros principais imóveis deste aglomerado. Nesta identificam-se zonas arborizadas de encontro e de estadia. Contudo, este espaço requiere algum cuidado no tratamento, particularmente a nível paisagístico, de pavimentação e de mobiliário.



Figura 14. Praça de São Marcos

Fonte: www.freg-santoantoniodasareias.pt/, acedido em janeiro de 2015.

Quanto aos restantes espaços públicos, muito limitados à função de circulação e ao estacionamento aleatório, e desprovidos de algum mobiliário urbano, carecem de articulação, hierarquia, e qualificação.

Deste modo, mediante estas características, importa intervir com operações integradas que possam melhorar a qualidade destes espaços. De forma a intervir futuramente com operações integradas, foi realizada uma análise mais pormenorizada destes sistemas de utilização coletiva, a partir da qual identificaram-se algumas situações mais evidentes que são as seguintes:

Mobilidade

- Ausência de trajetos pedonais acessíveis;
- Passeios estreitos e sem rebaixamento;
- Desníveis mal resolvidos.



Fig. 15. Exemplos de trajetos pouco ajustados à mobilidade pedonal.

Mobiliário Urbano

- Indevida localização de alguns elementos que constituem barreiras arquitetónicas nas zonas de circulação pedonal;
- Mobiliário urbano pouco estético, inadequado e inexistente em alguns lugares;
- Mobiliário urbano degradado.



Fig. 16. Mobiliário urbano mal posicionado e inestético.

Pavimentos

- Pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura;
- Transição e conjugação de materiais mal;
- Pavimentos em mau estado de conservação.



Fig. 17. Exemplos de pavimentos degradados e transição de materiais mal resolvida.

Estacionamento

- Estacionamento pouco definido, o que leva à organização aleatória ou indevida ocupação de espaços centrais;
- Inexistência de hierarquia de circulação viária.



Fig. 18. Exemplos de estacionamentos que ocupam indevidamente os espaços e trajetos pedonais.

Espaços Verdes

- Desqualificação e descuido de alguns espaços verdes existentes;
- Sem percursos pedonais pavimentados e acessíveis;
- Sem iluminação de valorização de estrato arbustivo e dos percursos pedonais;
- Não devidamente equipados para potenciar a permanência de pessoas.



Fig. 19. Espaços ajardinados pouco qualificados.

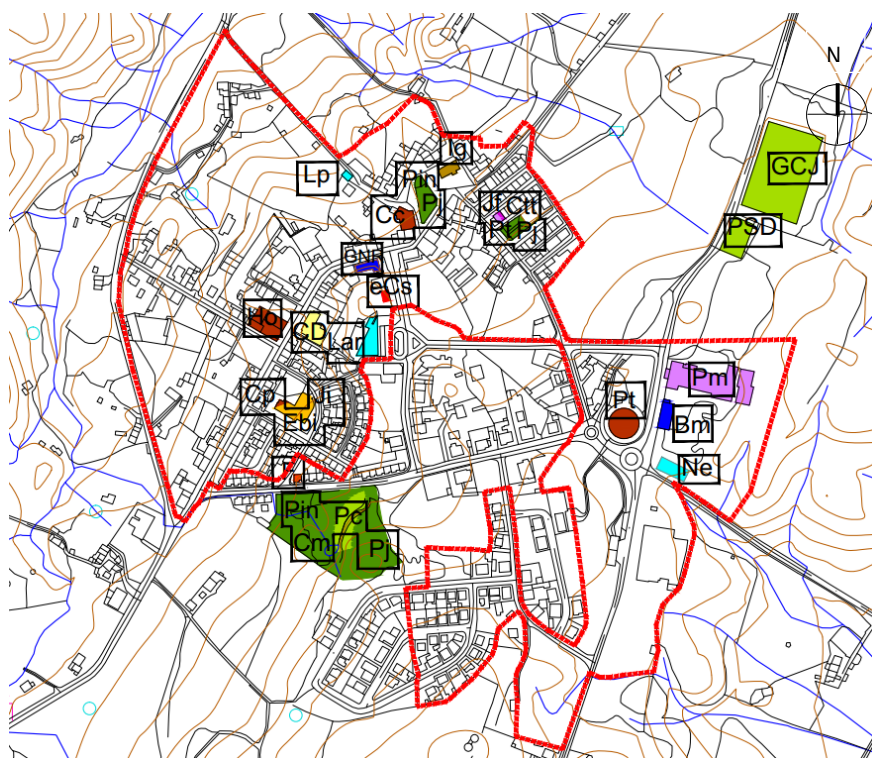
Urbanidade

- Espaços indefinidos e vazios, entre os quais o espaço localizado em frente à Rua do Mercado;
- Espaços verdes com pouca utilização e indevidamente equipados para potenciarem a permanência de pessoas, tais como os jardins das Praças de São Marcos e de Olivença;
- Algumas ruas sem passeios e com estacionamento ocasional e aleatório.

6- Equipamentos

Assumindo-se como elementos estruturantes espaciais e sociais de um território, os equipamentos refletem as necessidades de uma população e contribuem para o desenvolvimento urbano.

Assim, para fundamentar e potenciar a requalificação e renovação urbana pretendida para o lugar devem ser contemplados os seus equipamentos que são apresentados na seguinte figura.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 20. Planta de Equipamentos.



Figura 21. Legenda Planta de Equipamentos

Analisando a ilustração constante na figura anterior, a área da ARU apresenta uma boa cobertura de equipamentos. Porém, alguns não se ajustam à função que se destinam pelo se encontram em mau estado de conservação, como são exemplos a Escola Básica e o pavilhão polivalente.



1

2

Figura 22. Praça de Touros (1) e Escola Básica de Santo das Areias (2)

7- Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas, Santo António das Areias revela algumas necessidades de intervenção, uma vez que, até à data, poucos foram os espaços requalificados, particularmente os arruamentos mais antigos.

Dado constituírem os principais espaços desta aldeia, as praças São Marcos e de Olivença, e a Avenida 25 de Abril devem inevitavelmente ser intervencionados.

VI. Análise SWOT

Face às características da área da ARU proposta reconheceram-se as suas forças e fraquezas, através de uma análise SWOT, a qual servirá de base para o estabelecimento de medidas e estratégias de intervenção.

Forças

- Proximidade em relação à 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 um hotel;
- 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 na 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.

Oportunidades

- 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;
- Envelhecimento da população, com a saída de jovens.

VII. Estratégia

Mediante a situação urbanística, social e económica, caracterizada e analisada nos capítulos anteriores depreende-se que Santo António das Areias depara-se com diversos obstáculos que se prendem com a degradação do seu edificado, o envelhecimento e alguma falta de dinâmicas que contribuem para a criação de emprego e de investimentos externos. A desarticulação e desqualificação dos seus espaços públicos são outros problemas evidentes que devem ser contemplados.

No sentido de se melhorar a qualidade urbana deste aglomerado, decorreram, nesta última década, algumas ações e intervenções pontuais de requalificação urbana. Contudo, estas não resolveram todos os problemas identificado neste aglomerado.

A resolução destes problemas poderá ser determinada através de uma intervenção integrada que atua sobre os elementos estruturantes da paisagem urbana e sobre os fatores dinâmicos socioeconómicas e culturais, incidindo principalmente na reabilitação dos seus espaços públicos e do edificado, e na requalificação funcional de alguns equipamentos.

A concretização desta intervenção integrada poderá ser estabelecida pela Delimitação de uma ARU, Esta, que constitui, atualmente um dos “motores” base da Requalificação Urbana, poderá incitar a elaboração de um estudo aprofundado, definir um conjunto de procedimentos estratégicos e desencadear a intervenção da iniciativa privada.

1- Critérios de Delimitação da ARU

Neste contexto, face à análise do lugar e avaliação dos problemas identificados, para a delimitação da ARU proposta foram considerados os seguintes os critérios:

- **Identitários Culturais**, respeitantes à história e ao caráter único deste lugar e que contemplam aspetos como: a arquitetura, paisagem, arqueologia, história, gastronomia e a etnografia do lugar;
- **Estrutura e Desenvolvimento Urbano**, relativos à origem do lugar e do desenvolvimento. Consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o **edificado e os espaços públicos**;
- **Funcionais**, relativos às funções equipamentais, habitacionais, comerciais e serviços que são determinantes para a sua devida articulação com outros territórios e criação de dinâmicas, apostando em novos investidores, programas de financiamento, promovendo o uso sustentável dos recursos patrimoniais cultural e natural numa perspetiva de conservação integrada;
- **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;
- **Dinâmicos**, correspondentes às dinâmicas sociais e económicas que possam determinar o desenvolvimento, e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar;
- **Turístico** que possam contribuir para a promoção do turismo cultural enquanto estratégia de desenvolvimento.

2- Objetivos

Resultantes da proposta de delimitação da ARU encontram-se **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão a implementação da estratégia de intervenção.

Objetivos Estratégicos

1. **Proporcionar a coesão urbana quer a nível formal, quer a nível funcional;**
2. **Potenciar o desenvolvimento urbano de Santo António das Areias;**
3. **Diversificar e potenciar uma ‘oferta urbana ’ qualificada, em termos de imagem, serviços e sociabilidade;**
4. **Aposta em dinâmicas para a fixação de população;**
5. **Valorização o património cultural e natural como fatores de identidade e competitividade, potenciadores ao desenvolvimento turístico;**
6. **Dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.**

Objetivos Específicos

1- Melhoria do Sistema Urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe a reabilitar e a envolvente, com a qualificação dos espaços intersticiais;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nas habitações mais antigas;
- Criar dinâmicas que apostem na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais

- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Reforçar a dinâmica comercial e empresarial através de um comércio diversificado e modernizado, a par de serviços e equipamentos.

2- Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente

- Reabilitação de edifícios habitacionais degradados e funcionalmente desadequados, nomeadamente o bairro social;
- Reabilitação de alguns equipamentos, tais como a Escola Básica e o pavilhão polivalente;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios;
- Adaptações e reabilitação funcional de edifícios existentes às novas funções, nomeadamente eventuais novos equipamentos e serviços que possam motivar a fixação da população. Como exemplo refere-se a antiga fábrica, localizada nas imediações do quartel dos bombeiros e onde se encontram atualmente instaladas o parque e oficinas municipais;
- Valorização de edifícios e pormenores de qualidade.

3- Requalificação e Revitalização dos Espaços Públicos e Espaços Verdes

- Repavimentação de alguns espaços mais degradados;
- Substituição da rede elétrica, de águas e esgotos;
- Reposicionamento de algum mobiliário urbano mal localizado;
- Substituição de algum mobiliário urbano ou luminárias inestéticos ou degradados;
- Revisão dos espaços ajardinados nomeadamente a nível de pavimentação e de tratamento paisagístico;
- Requalificação da Praça de São Marcos;

4- Circulação e Estacionamento

- Redefinição da Circulação em algumas ruas;

- Redefinição dos estacionamentos que marginam a avenida 25 de abril e que ocupam indevidamente os trajetos pedonais.

5- Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade

- Adaptação de alguns espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com redefinição de alguns passeios, atenuando ou reduzindo a altura dos lancis, nomeadamente nas zonas mais movimentadas;
- Adaptação dos edifícios às condições de mobilidade e acessibilidade.

6- Apoio aos Particulares

- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio e financiamento para o desenvolvimento do comércio local;
- Promover a reocupação dos imóveis desocupados, através da adaptação destes espaços a novas funções.

7- Desenvolver ações que potenciem o desenvolvimento do turismo

- Reforçar a divulgação e integração do seu Património Cultural nos roteiros turísticos;
- Incluir Santo António das Areias em roteiros turísticos.

VIII. Benefícios Fiscais

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Neste sentido, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, e da alínea f) do n.º2, do artigo 33.º da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, as operações de reabilitação urbana nesta área beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais:

1. São dedutíveis a coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

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

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

3. São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’;

4. Os encargos a que se refere o n.º 1 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos;

5. As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior;

6. As isenções previstas nos n.ºs 2 e 3 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais;

7. Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020;

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

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em ‘áreas de reabilitação urbana’.