

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ESCUSA

Câmara Municipal de Marvão

Câmara Municipal de Marvão



# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ESCUSA

CÂMARA MUNICIPAL DE MARVÃO

janeiro 2016

# ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>10</b>
3.1	No território .....	11
3.2	Na história .....	15
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>16</b>
4.1	Morfologia urbana .....	17
4.2	Edificado .....	19
4.2.1	Parque habitacional .....	19
4.2.2	Património classificado .....	23
4.2.3	Equipamentos .....	25
4.3	Espaço Público .....	26
4.3.1	Espaços urbanos de utilização coletiva .....	26
4.3.2	Rede de circulação viária e pedonal .....	29
4.3.3	Infraestruturas .....	31
4.4	Análise SWOT .....	32
<b>5</b>	<b>DELIMITAÇÃO DA ARU</b> .....	<b>34</b>
5.1	Critérios de delimitação .....	35
5.2	Delimitação da ARU .....	36
<b>6</b>	<b>ESTRATÉGIA</b> .....	<b>37</b>
6.1	Objetivos estratégicos .....	39
6.2	Objetivos específicos .....	40
<b>7</b>	<b>BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>53</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 do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

---

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”.

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



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 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

---

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.

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".



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 Escusa.

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;
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 Escusa 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 Escusa 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 Escusa no Concelho de Marvão



O aglomerado urbano da Escusa localiza-se na freguesia de São Salvador de Aramenha, a oeste da sede de concelho, a vila de Marvão, distando desta apenas 5 km pelo seu acesso mais direto: a EN 359. A freguesia contava, em 2011, 1426 habitantes, para uma área de 50,8 km<sup>2</sup>, resultando numa densidade populacional baixa de 28,1 hab/km<sup>2</sup>.

A Escusa situa-se a sensivelmente 580 m de altitude, no início da encosta virada a sudoeste de uma das cristas quartzíticas da Serra de S. Mamede e respetivo vale, assentando em substrato sobretudo calcário.



### 3.2 Na História

A povoação da Escusa pertence à Freguesia de São Salvador de Aramenha, concelho de Marvão, cujo nome vem do facto de se encontrar “escondida” entre uma plantação de castanheiros.

Os Fornos e Caleiras da Escusa constituem uma importante memória de fabrico de cal no concelho, sendo que tal atividade, outrora tão relevante para a economia local, remonte ao período romano.

Estas estruturas, cujo número e carácter monumental é raro no nosso País, estão situadas na proximidade da pedra que as fornecia e mantêm ainda as suas principais características arquitetónicas e funcionais, constituindo assim um núcleo de superior interesse histórico e patrimonial.

As Caleiras de Escusa foram classificadas como Monumento Nacional pelo Decreto nº 29/2012, de 21 de Novembro e a sua zona especial de proteção publicada através da Portaria nº 284/2014 de 29 de Abril.



03 | Edificado urbano da Escusa

## 4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

## 4.1 Morfologia Urbana

O aglomerado urbano da Escusa desenvolve-se a Norte da EN246-1, na proximidade ao extremo oeste do concelho e do principal acesso via Castelo de Vide.

É de salientar a estrutura física principal, onde as artérias de características diversas e os largos se interligam e, em conjunto, definem um sistema de espaços públicos hierarquizados de evidente cariz urbano.

Relativamente à abordagem do sistema urbano da Escusa, este assume algumas particularidades decorrentes do seu povoamento, tendo a sua expansão sido condicionada pela morfologia do terreno, ficando assim limitada à base da encosta.

Considerando-se Escusa um aglomerado tradicional, que à semelhança de muitos outros se desenvolveu em função de um centro, apresenta uma malha urbana com zonas consolidadas e de morfologia orgânica, que compreende lotes dispostos de forma irregular.



04 | Aglomerado Urbano da Escusa



O tecido urbano desenvolveu-se em torno do largo da Igreja que se articula com outros pequenos largos formando uma pequena rede de espaços públicos com características que conferem ao aglomerado uma imagem coesa e qualificada. A maioria dos edifícios que ladeiam estes espaços centrais tem 2 a 3 pisos e maior volumetria que a generalidade das restantes construções.

O largo principal assume uma dupla funcionalidade de lugar de encontro/estadia e de circulação viária e estacionamento, encontrando-se equipado com alguns elementos de mobiliário urbano.

Em torno do núcleo consolidado encontra-se alguma edificação dispersa, orientada pelos principais eixos. Neste contexto, relativamente afastado daquele núcleo, encontra-se um conjunto de fornos de cal, interligados por um caminho que acompanha a base da encosta e conhecidos como “Caleiras da Escusa”, cuja antiga função marca a identidade deste lugar.

## 4.2 Edificado

### 4.2.1 Parque habitacional

De acordo com o INE, no ano de 2011 residiam no aglomerado urbano da Escusa 100 indivíduos, correspondendo a 43 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 Escusa apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado. Embora em 2011 o número de alojamentos familiares (116) fosse superior ao número de famílias (100), os mesmos não apresentam as devidas condições de habitabilidade.

Os edifícios implantados na Escusa 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 | Aglomerado Urbano da Escusa - largo entre o edificado



Para além disso, o parque habitacional é bastante envelhecido. Num total de 115 edifícios em 2011 (de acordo com os dados do INE), cerca de 33,1% foram edificados antes de 1970, 46,1% entre 1971 e 1990 e cerca de 20,9% é posterior a 1991.

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 Escusa apresenta uma predominância de edifícios com 1 a 2 pisos de altura, representando 96,5% do total. É apenas possível identificar 3,5% dos edifícios com altura superior.

No que respeita à tipologia existente, observa-se uma tendência para os edifícios organizados em banda (58,3%), havendo também um número significativo dos edifícios geminados (22,6%) e apenas 19,1% de edifícios isolados.

Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se que 93% dos edifícios são em estruturas de betão armado e apenas 7% de edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa.

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação, verifica-se o domínio do uso sazonal ou secundário (54,3%), com uma área maioritária que varia entre 50m<sup>2</sup> a 100m<sup>2</sup>. O uso como residência habitual apresenta um peso menor (37,1%), enquanto os vagos representam cerca de 8,6%.

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 Escusa, como ainda será uma importante alavanca para potenciar e desenvolver a economia local com grandes benefícios para os moradores.

Neste sentido, e segundo os preceitos conjeturados pela presidência deste Município, a antiga Escola Primária da Escusa, construída no tempo do Estado Novo, passou a ser considerada património mundial nos termos do artigo 26 do Decreto Lei nº 7/2003.

O Município tem um protocolo com o ICN, onde a cedência de edificações com valor patrimonial foram feitas por um determinado período de tempo. As mesmas foram reconvertidas em Casas Abrigo geridas pelo Parque Natural da Serra de São Mamede.

Assim, as alterações efetuadas na edificação perseguiram no contexto de um projeto de introdução das Casas de Abrigo como casas de acolhimento para visitantes do Parque Natural da Serra de S. Mamede.

Terminando esta concessão, o Município retomou a gestão deste património, dada a insuficiência de meios humanos e materiais da Gestão da Área Protegida, aí funcionando várias atividades comunitárias que pretendem-se potenciar através da intervenção de reabilitação urbana expressa.

Assim, as obras de recuperação e conservação integram-se no âmbito das reabilitações previstas na Área de Reabilitação Urbana da Escusa apresentada.



Assim, a partir do conceito de Aldeia-Hotel pretende-se incentivar os particulares ao recurso de alojamento local de modo a reabilitar e a reocupar os edifícios devolutos, inserindo nestes funções associadas ao alojamento, e direcionando-os para diferentes públicos conseguindo, assim, criar novas e diversas dinâmicas.

Deste modo, a centralização e a gestão deste conceito deve ser comunitária e feita, assim, no edifício da escola. Além disto, procura-se ligar a antiga escola ao percurso pedestre PR5 MRV –Caminho dos Olhos d'Água. Neste sentido, deverão ser colocadas placas indicativas do percurso com o propósito de o integrar e relacionar.

Do mesmo modo, a colocação de um painel informativo no recinto exterior da escola, assim como, a elaboração de folhetos indicativos de integração de um novo troço no percurso referido, é uma medida forçosa no sucesso desta implementação.



#### 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.

Relativamente ao Património edificado, salienta-se a existência das Caleiras da Escusa, vulgo Fornos de Cal da Escusa, classificadas como Monumento Nacional (MN), que embora não estejam implantadas no aglomerado urbano central, encontram-se na sua proximidade e representam um importante ponto de interesse, nomeadamente no que respeita ao turismo.



#### 07 | Caleiras da Escusa

(Fonte: <http://www.monumentos.pt/>, acedido a 04 de novembro de 2016)

Estas, implantadas numa planície, nas imediações de escarpas calcárias da Serra de Marvão, formam uma construção isolada. O conjunto é composto por cinco caleiras, todas sensivelmente iguais, de planta irregular, circular, dispostas ao longo de uma linha reta no sentido Oeste - Este.

Foram construídas aproveitando pequenas elevações isoladas de constituição argilosa que foram escavadas em forma de poço cilíndrico. O seu funcionamento extinguiu-se na década de 60.

As paredes exteriores revestidas de tijolos e pedras, dois paredões de configuração triangular, cujas bases assentam em alicerces de rocha, reforçam a estrutura. No interior salienta-se a parede forrada com tijolos e pedras, caldeira cilíndrica, ao nível do solo, cuja parede interior, revestida da mesma forma que as paredes descritas, serve de alicerce da parede da caleira, cobertura com cúpula dupla, imperfeita, construída com fragmentos de calcário. (Fonte: [http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=1673](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=1673) , acedido a 04 de novembro de 2016)



### 4.2.3 Equipamentos

O aglomerado de Escusa, conta com uma razoável quantidade de equipamentos, tendo em conta a sua dimensão, 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. Na Escusa foram contabilizadas 3 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

---

#### Equipamentos Culturais

---

- Centro de Dia da Associação Cultura e Recreio 25 de Abril

---

#### Equipamentos Religiosos

---

- Igreja Matriz de Escusa

---

#### Equipamentos de Saúde

---

- Extensão do Centro de Saúde de Marvão



## 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.

---

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



Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. 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>

O tecido urbano de Escusa, divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas e largos, fundamentais para a boa articulação do mesmo. Não obstante a existência de espaços com potencial para a utilização coletiva, há um número reduzido dos que efetivamente estão qualificados para tal, pelo que é importante não descurar o investimento nestes espaços.

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, destaca-se a Praça Dr. Leandro Pinto Frausto, implantada na envolvente próxima à Igreja Matriz.



08 | Exemplo de via-tipo no núcleo urbano da Escusa

---

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



O seu desenho de forma orgânica é essencialmente definido pelas edificações e ruas que a delimitam. É de salientar o forte potencial deste espaço público enquanto área de estadia e lazer, pela sua dimensão e enquadramento.

Atualmente a Praça Dr. Leandro Pinto Frausto apresenta alguns *deficits*, nomeadamente ao nível do mobiliário urbano. De pavimento impermeável, este espaço contempla, ao centro, alguma vegetação e dois bancos de jardim.



### 4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal

O aglomerado da Escusa desenvolve-se a Norte da EN246-1, próxima do extremo oeste do concelho e do principal acesso ao concelho via Castelo de Vide. A rede viária principal de Escusa é formada pelas estradas municipais M1032 e M1033-1.

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.

Este tipo de vias estreitas e sinuosas configura um emaranhado de ruelas, cujos caminhos envolvem o casco antigo do povoado da Escusa, formando uma espécie de labirinto pontuado por múltiplos pormenores característicos que afirmam a identidade local.

As exíguas dimensões do espaço público e do edificado aproximam-se à escala humana, conferindo a Escusa 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.

No que respeita ao edificado, existem também diversas particularidades, nomeadamente em termos de composição de fachadas, que apresentam muitas vezes vãos desalinhados na vertical e horizontal. (imagem 09)

A articulação destas singularidades contribui fortemente para o ADN da imagem urbana da Escusa, 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 Escusa.

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 Escusa, promovendo e potenciando o turismo local.



09 | Exemplo de vãos desalinhados

<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 Lusíada de Lisboa, Lisboa, 2009

### 4.3.3 Infraestruturas

De uma forma geral, a área a intervencionar apresenta uma boa rede de cobertura a nível de infraestruturas. Contudo, para que as mesmas possam valorizar este notável núcleo, deverão ser corrigidos alguns problemas a nível funcional e estético, de forma a melhorar a imagem urbana deste aglomerado, assegurando boas condições e qualidade de vida.



10 | Exemplo de redes de infraestruturas exteriores a intervir



#### 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 as referidas 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;

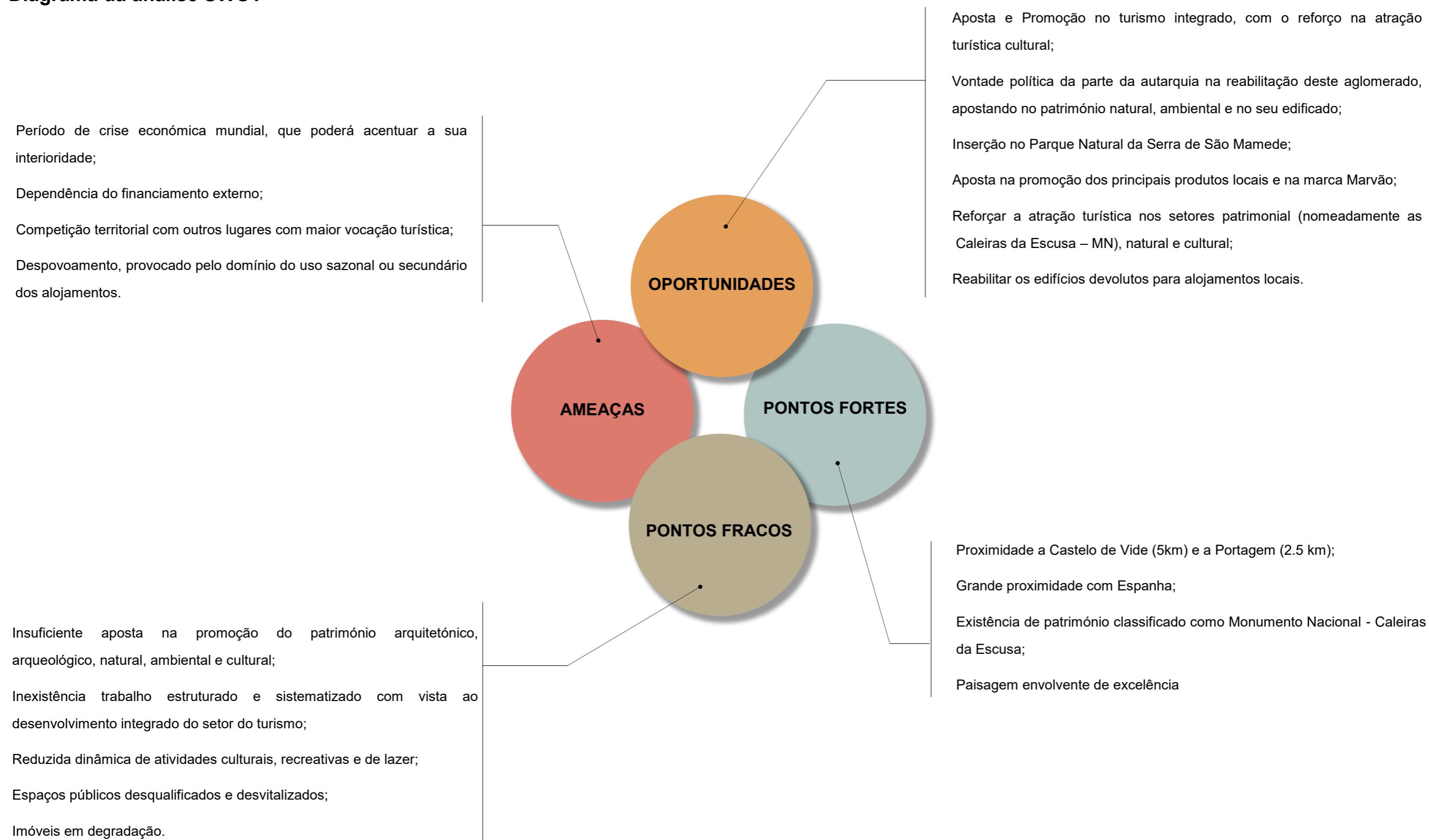


- Revelar possibilidades e limitações à mudança;
- Como “brainstorming” e repositório de ideias;
- Para melhorar a interpretação;
- Para um meio eficaz de comunicação.

Face à análise urbana da área da Escusa, 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

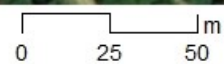
Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana da Escusa proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- **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 2,9 ha. Abrange todo o núcleo do aglomerado urbano da Escusa.



— Limite da área de reabilitação urbana

11 | Delimitação da área de reabilitação urbana da Escusa

## 6 ESTRATÉGIA



## Estratégia

A estratégia de reabilitação urbana para Escusa, 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 todos os constrangimentos supracitados 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 Escusa (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 Escusa;
- 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;
- 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 Escusa 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;
- Cezir 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;

### 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 de passeios/via partilhada;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

## QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar as rede de telecomunicação;
- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- 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 classificado, as caleiras da escusa (MN) nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.
- 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 Escusa, é particularmente interessante o facto de possuir as Caleiras da Escusa, classificada como Monumento Nacional (MN). 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 Igreja Matriz da Escusa, possuindo um forte potencial para ser também explorado na vertente turística.



É de salientar que atualmente, existem edifícios que já funcionam como alojamento turístico sob o nome de “Casa da Aldeia” e “Casa da Escusa”. Outro aspeto importante a salientar é a existência do Parque Natural da Serra de São Mamede, em Escusa o que permite um contacto direto com a cultura raiana e uma fruição de uma qualidade ambiental e paisagística de exceção.

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

De acordo com o INE, em 2011, dos 116 alojamentos familiares, 10 estavam devolutos. A reabilitação destes espaços, nomeadamente para fins de alojamento local constitui-se como uma mais-valia e uma excelente oportunidade para os proprietários dos imóveis, que poderão ter uma rentabilidade extra garantida.

## 7 BENEFÍCIOS FISCAIS



## 7 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 Escusa.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Escusa 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.

Remete, deste modo, 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.

---

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



## 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 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 Escusa, 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,

---

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.

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)



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:

#### **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 Escusa 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 Escusa 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.



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.monumentos.pt/>

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

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

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



dezembro 2016

# 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)