



## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico de Marvão

---

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

Setembro de 2015



## **Índice**

<b>I. Introdução.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Objetivos.....</b>	<b>8</b>
<b>III. Enquadramento.....</b>	<b>10</b>
1- No Território.....	10
2- Na História.....	10
3- No PDM .....	12
<b>IV. Delimitação da ARU.....</b>	<b>14</b>
<b>V. Caracterização da ARU.....</b>	<b>16</b>
1- População Residente .....	17
2- Atividades económicas .....	17
3- Morfologia Urbana.....	18
4- Edificado .....	21
5- Espaço Público .....	30
6- Equipamentos.....	35
7- Infraestruturas .....	37
<b>VI. Análise SWOT.....</b>	<b>38</b>
<b>VII. Estratégia.....</b>	<b>41</b>
1- Critérios de Delimitação da ARU.....	43
2- Objetivos .....	44
<b>VIII. Benefícios Fiscais .....</b>	<b>48</b>

## **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 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

---

<sup>1</sup> 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”.

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

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

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de 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 de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela Reabilitação Urbana:

---

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

<sup>3</sup> *Idem, ibidem*, p.10

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

- 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 urbano<sup>7</sup>, 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 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)**.

---

<sup>7</sup> 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”.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila histórica de Marvão e do núcleo do convento de Nossa Senhora da Estrela**, para os quais a Câmara Municipal tem vindo manifestar preocupações evidentes em encontrar modos de intervenção.

Com efeito, esta vila 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 **na vila histórica de Marvão e no núcleo do convento de Nossa Senhora da Estrela**, 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**

Mergulhados num cenário único, onde reina paz e tranquilidade, erguem-se, no morro escarpado e quase inacessível e escarpado da Serra do Sapoio, o Castelo e a vila de Marvão envolvidos pelas suas muralhas, cuja qualidade arquitetónica e dimensão histórica testemunham momentos memoráveis da história nacional.

Este conjunto notável, considerado como uma das fortalezas de referência desta região que encerra um branco casario com exemplos notáveis de arquitetura erudita, militar e popular, não foge, porém, à realidade observada da maioria dos núcleos históricos que têm vindo a morrer estes últimos anos.

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

A delimitação da ARU, que obedece ao previsto da legislação em vigor<sup>8</sup>, assume-se atualmente como um instrumento-base nas políticas de reabilitação urbana e revela-se determinante pelo que induz ao estabelecimento de estratégias que visam a atração de investimento e a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural, turismo, gastronomia local e atividades socioculturais que poderão incentivar outros investimentos externos e potenciar a criação de empregos. Estes,

---

<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.



por sua vez, contribuirão para a afirmação da vila de Marvão e do seu concelho.

### III. Enquadramento

#### 1- No Território

Integrada no Parque Natural da Serra de São Mamede, a vila Marvão localiza-se num concelho de Marvão, território de fronteira limitado a norte pelo rio Sever e a vizinha Espanha, a sul pelo concelho de Portalegre e a poente por Castelo de Vide.

Localizado na freguesia de Santa Maria de Marvão, este aglomerado instala-se no topo da Serra do Sapoio, a uma altitude de cerca de 850 m. Encontra-se demarcado por cristas quartzíticas que condicionaram o seu desenho urbano, sendo o seu acesso realizado pela EN 359-6, a partir da EN359, que estabelece a ligação entre os aglomerados de Portagem e de Santo António das Areias.



Fig. 1. Paisagem

#### 2- Na História<sup>9</sup>

Este encantador lugar, que desde há muito que fora escolhido pela população local como refúgio e lugar estratégico militar, no séc. X, foi denominado pelo historiador cordovês Isa Ibn Áhmad ar-Rázi por **Fortaleza de Amaia** e por **Fortaleza de Amaia-o-Monte**, designação que justifica a possível existência de uma fortificação no topo da colina, a qual terá servido e apoiado a cidade de **Ammaia**, fundada no séc. I.

Em 884, este lugar serviu novamente de refúgio ao fundador de Marvão, o rebelde - **muladi Ibn Marwan al-Yil'liqi**, "O Galego", líder de um movimento sufi no Al-Andaluz, que se rebelou contra o emirato de Córdoba.

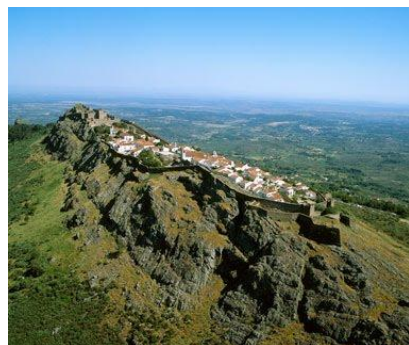


Fig. 2. Vista exterior do núcleo muralhado

---

<sup>9</sup> Fontes: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/> e <http://www.cm-marvao.pt/pt/> acedidos em janeiro de 2015.

Mais tarde, durante a campanha de 1160-1166, Marvão fora conquistada aos muçulmanos por Dom Afonso Henriques, sendo, contudo, novamente tomada pelos mouros na contraofensiva de **Almanson**, entre 1190 e 1191.

Não obstante estas disputas, em 1226, **D. Sancho II** atribuiu um foral à população, um dos primeiros forais régios nesta região, e mandou ampliar esta fortaleza, a qual ganhou importância, dada a sua localização.

Tal importância incitou D. Dinis a disputá-la ao seu irmão D. Afonso, em 1299, apoderando-se assim do castelo que passou a estar incluído no plano das suas reedificações militares. A partir de então, Marvão tornara-se um lugar estratégico de defesa contra Castela.

Com efeito, face a esses inúmeros ataques, Marvão é retomada pelas forças partidárias do Mestre de Avis no decorrer da guerra da Restauração, e resistiu a dois ataques, em 1641 e 1648, durante os quais assumira um papel preponderante na defesa do Alto Alentejo.

Das sucessivas guerras, que decorreram entre os séc. XVII e XIX, em que foi continuamente disputada e reconquistada, Marvão saíra sempre vitoriosa, subsistindo até aos dias de hoje as suas muralhas defensivas que encerram o pequeno notável antigo burgo, dos quais esta região tanto se orgulha.

### 3- No PDM

Tendo em conta o principal objetivo desta proposta – a Delimitação da ARU da vila de Marvão e do núcleo do convento de Nossa Senhora da Estrela, é fundamental e imperativo analisar o seguinte instrumento estratégico de gestão deste território:

- **Plano Diretor Municipal de Marvão**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 190, de 18 de agosto de 1994, alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 21, de 25 de janeiro de 2001 e por adaptação ao PROTA, Aviso n.º 25823/2010, publicado no DR, 2.ª série, n.º 238, de 10 de dezembro de 2010, e ainda novamente alterado pelo Aviso n.º 4649/2012, publicado no DR, 2ª Série, n.º 62 de 27 de março de 2012

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

#### **No contexto do ordenamento do PDM**

A área que se propõe a reabilitar abrange atualmente a totalidade do atual perímetro urbano, correspondente ao Espaço Urbano deste aglomerado. Contempla ainda uma área contígua que inclui o núcleo do Convento de Nossa Senhora da Estrela e envolvente.

Esta área apresenta particularidades notáveis, nomeadamente a nível do seu valor arquitetónico, urbano e arqueológico que são merecedoras de um conjunto de regras e intervenções, as quais visam essencialmente privilegiar a proteção, conservação, recuperação e revitalização.

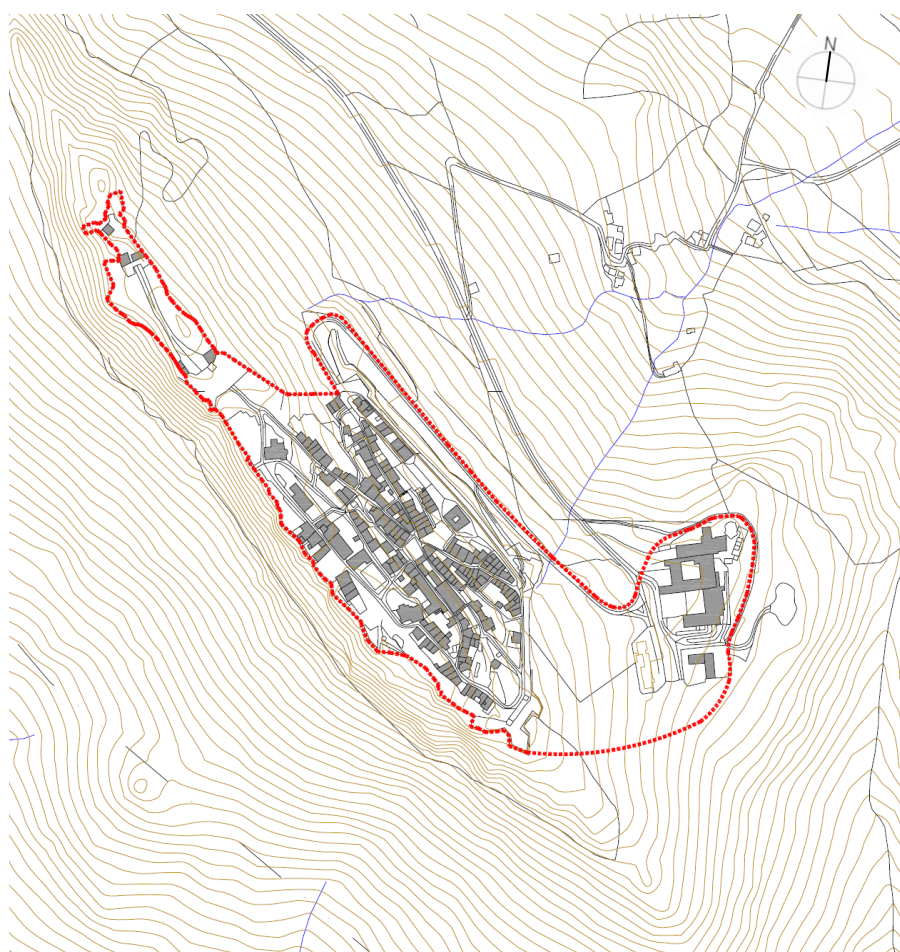
**No contexto dos objetivos estratégicos do PDM**

Neste instrumento são abordados aspetos essenciais para o desenvolvimento e a afirmação do território concelhio que se encontram contemplados nos objetivos estratégicos descritos no artigo 1.º do seu Regulamento. Estes, apesar da sua abrangência concelhia ou supra/local ou o carácter imaterial, apresentam uma expressão territorial na área proposta a reabilitar, e que se traduzem nos seguintes pontos:

- a) Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às 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 proposta apresenta uma área de 12,73 ha, conforme se identifica na figura seguinte. Esta corresponde ao núcleo antigo intramuralhas e o arrabalde que inclui o Convento de Nossa Senhora da Estrela e suas dependências.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 3. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Este notável núcleo, que, durante cerca de 800 anos, constituiu um dos principais palcos de defesa nacional, ostenta pormenores construtivos notáveis, encerra um casario pitoresco, devendo este

conjunto ser merecedor de conservação e de valorização e ser objeto de uma Delimitação de uma ARU.

De forma a estabelecer continuidades e garantir o equilíbrio entre esta antiga vila muralhada e o convento de Nossa Senhora da Estrela, a área que se propõe a delimitar contempla ainda este núcleo religioso e a área contígua ao mesmo.

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

## V. Caracterização da ARU

Para o devido conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar são imprescindíveis a identificação e o reconhecimento das suas especificidades que a definem e a singularizam, a partir das quais poder-se-ão estabelecer adequadas estratégias de reabilitação.

Nesta perspetiva segue-se a análise e caracterização, complementada graficamente que teve em consideração os levantamentos no local e os valores estatísticos dos Censos 2011<sup>10</sup>.

Deste modo, foram contempladas as principais componentes da proposta ARU: **a população residente, a morfologia urbana, o edificado, o espaço público, as infraestruturas, e os equipamentos**, os quais serviram de base para a realização de uma **análise SWOT** apresentada no capítulo seguinte.

---

<sup>10</sup> Conforme dados do INE, consultado em janeiro de 2015.



## **1- População Residente**

Mediante os Censos de 2011, a população residente do núcleo de Marvão registava 225 habitantes, sendo que 49,33 % possuíam mais que 64 anos, 4,90 % representava a faixa etária dos 14 aos 24 anos, 41,78% o escalão dos 25 a 64 anos, e 4,00% correspondia aos jovens abrangidos pela faixa etária de 0 a 13 anos.

Analisando estes valores e comparando-os com os do período censitário de 1991 a 2001, observa-se com evidência o envelhecimento da sua população e a tendência para a sua diminuição, reflexo da redução da natalidade, do aumento da longevidade e do conseqüente envelhecimento populacional.

## **2- Atividades económicas**

Relativamente às atividades económicas existentes, que correspondiam em 2004<sup>11</sup> a 30 atividades económicas, das quais 5 estavam destinadas ao comércio, 25 aos serviços e 4 a pequenas oficinas, observa-se a predominância dos estabelecimentos diretamente ligados ao turismo.

Com efeito, os alojamentos turísticos representavam na mesma data 33,32%. A venda de artesanato e produção de artesanato, assumiam um valor percentual de 20%, e os restaurantes e similares eram de 19,99%, sendo que os estabelecimentos destinados à venda de produtos alimentares tinham muito pouco representatividade, com apenas 5 estabelecimentos e um valor total de 6,66%.

---

<sup>11</sup> Segundo Relatório do Plano de Pormenor da Vila de Marvão, consultado em janeiro de 2015.

### **3- Morfologia Urbana**

Sem dúvida a sua topografia declivosa e a constituição geológica foram determinantes para a implantação e constituição desta vila, que se assumira como palco estratégico e defensivo durante centenas de anos, onde decorreram inúmeras disputas e guerras, sendo que as suas relações e ligações com o exterior, nomeadamente com o território limítrofo, contribuíram para a formação do seu tecido urbano e dos seus eixos estruturantes.

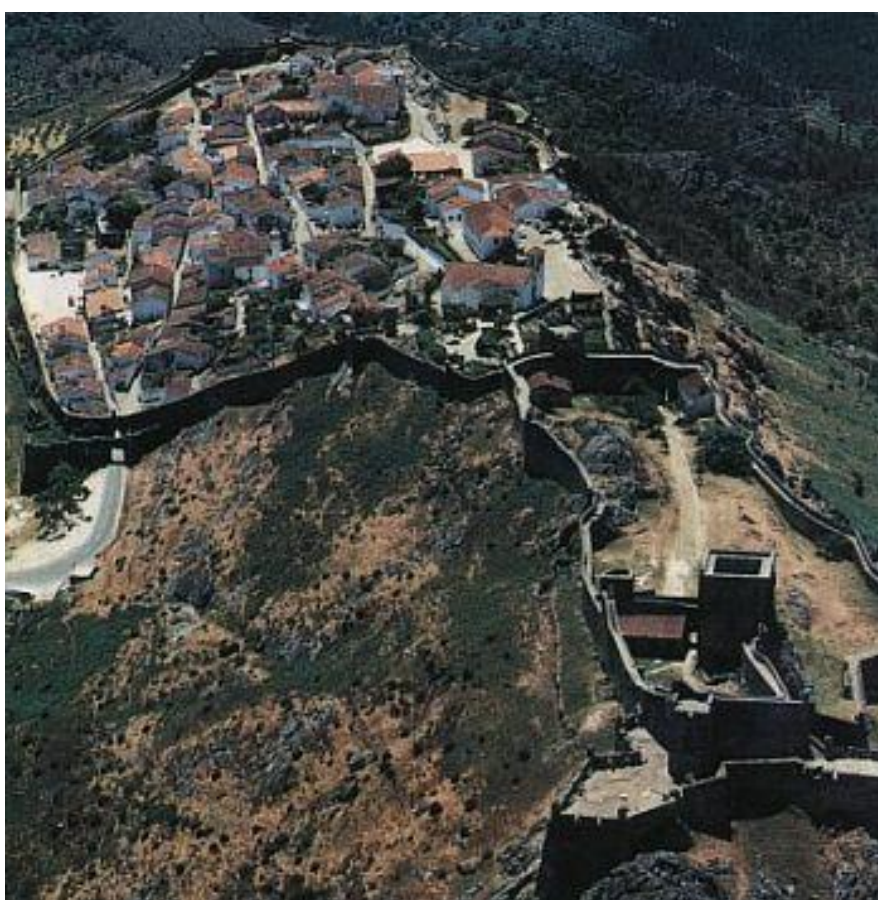


Figura 4. Vista do Núcleo muralhado.

A vila de Marvão, totalmente integrada pela fortificação medieval, com exceção do Arrabalde, onde se localiza o Convento de Nossa Senhora da Estrela, preserva ainda à antiga estrutura medieval e revela uma malha urbana orgânica e coesa que se molda à topografia local, sendo constituída por quarteirões longitudinais, com ruas estreitas e compridas.

Estes arruamentos, além de estarem muito limitados às várias formações quartzíticas que envolvem o perímetro da vila, cingem-se ao espaço entre muralhas e estruturam-se segundo a orientação Noroeste-Sudeste, encontrando-se entrelaçados por diversas íngremes travessas, algumas das quais vencem penosos declives, através de escadas.



Figura 5. Ortofotomapa da vila muralhada de Marvão e do núcleo do Convento de Nossa Senhora da Estrela.

Esta estrutura é igualmente atravessada por dois eixos que se cruzam no Largo/Praça do Pelourinho, espaço onde se localizam este marco político-administrativa e judicial e a antiga Casa da Câmara, Cadeia e Tribunal.

O primeiro eixo, definido pelas Ruas do Castelo, do Espírito Santo e Portas da Vila, representa uma das primordiais artérias deste núcleo pelo que liga o Castelo às Portas da Vila que outrora constituíam o seu principal acesso. Nesta via implantam-se as mais antigas e representativas construções do burgo, como o Hospital e a antiga Igreja da Misericórdia, e algumas habitações, entre as quais se evidencia a Casa do Governador.



Fig. 6. Rua do Castelo



Fig. 7. Rua das Portas da Vila



Fig. 8. Travessa da Cadeia junto à Casa da Cultura - Camara Velha

O segundo eixo, com um trajeto menor e um declive suave, corresponde à Rua de Cima, ou antiga Rua Direita, e estabelece a ligação entre o Largo do Pelourinho e as Portas de Ródão, correspondente à atual entrada principal.

As antigas ruas de Baixo e do Terreiro são outros arruamentos relevantes que iniciam o seu percurso nas Portas de Ródão e terminam na Porta da Vila, passando pelo antigo Terreiro e marginando o troço nordeste da muralha.

O Largo do Pelourinho constitui o principal espaço estruturante deste burgo. Além deste, descobrem-se outros dois Largos - o Largo do Espírito Santo, localizado na Rua do Castelo às portas do Castelo e que envolve a Igreja de São Tiago e Casa do Governador Militar da Praça, e o Largo de Olivença - antigo Terreiro da Vila que se cruza com a Rua do Terreiro, desenvolvendo-se a uma cota mais baixa, junto à muralha.

Não obstante a ocupação da encosta nordeste, conseqüente do crescimento demográfico que decorreu no período seiscentista, durante vários séculos, esta vila pouco alterou a sua estrutura urbana, permanecendo grandemente dentro da muralha, dada a topografia declivosa que sempre dificultou a sua expansão para o exterior. Porém, este aglomerado sofreu algumas alterações morfológicas. Este terá sido mais denso pelo que se encontraram diversos vestígios arqueológicos de antigas habitações em alguns logradouros.



Fig. 9. Edifício da Rua das Portas da Vila



Fig. 10. Janela manuelina da Rua do Castelo



Fig. 11. Portal manuelino da Rua de Cima

Fonte: DGPC, consultada em janeiro de 2015

#### 4- Edificado

O conjunto edificado é na sua maioria caracterizado por construções de dois pisos com cobertura de águas que datam dos séculos XV e XVI, registando-se poucas edificações térreas, e algumas com três pisos que resultaram de sucessivas adaptações ao longo do tempo, entre os quais se evidencia um pequeno grupo de construções com uma volumetria mais assumida que correspondem aos equipamentos ou serviços.

Na sua maioria constituído por habitações, observa-se uma diversidade bem patente nos seus quarteirões com arquiteturas variadas, cuja diversidade é identificada mais a nível tipológico do que propriamente na imagem do conjunto urbano, que no presente caso é assumidamente homogénea.

Não obstante esta homogeneidade, descobrem-se duas tipologias habitacionais que se diferenciam mediante a largura da fachada que varia entre os 5 a 8 m e entre 12 a 18 m.

Nestas edificações, inúmeros são os pormenores notáveis que embelezam as suas fachadas. Destacam-se as molduras trabalhadas e chanfrados, cruces de malta, argolas para prender animais e algumas janelas manuelinas, tal como se identifica no edifício localizado na Rua do Castelo, nº 1.

Descobrem-se, ainda, alguns revivalismos românticos, representativos das décadas de 40 e 50, identificados na Casa do Povo e na Casa da Rua do Castelo, no n.º 18 e que importam salvaguardar.

### **Património Classificado**



Fig. 12. Vista exterior do Castelo



Fig. 13. Pelourinho de Marvão

Fonte: IHRU, consultado em janeiro de 2015



Fig. 14. Convento e Cruzeiro de N<sup>ª</sup> S<sup>ª</sup> da Estrela

Fonte: IHRU e DGPC, consultados em janeiro de 2015

O **Castelo** de Marvão (figuras 12, 13 e 15), classificado como Monumento Nacional, é ainda um conjunto bem conservado de sobreposições de fortalezas edificadas ao longo de vários períodos, no qual subsistem o **Portal românico da Torre de Menagem**, as **Portas da Traição**, a **cisterna pequena** e as **construções do séc. XVII correspondentes aos baluartes da Porta de Rodão, e Porta da Vila**.<sup>12</sup>

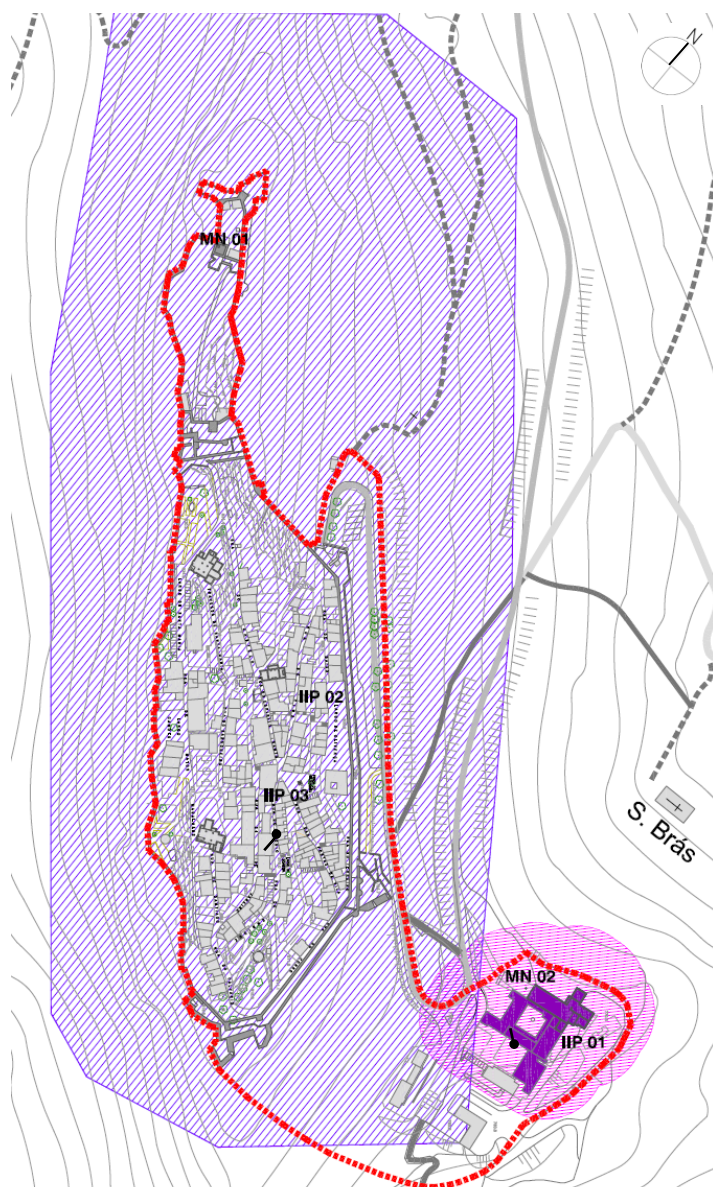
Associado a esta notável obra de arquitetura militar, encontra o conjunto notável urbano da vila de Marvão (figura 15), classificado como **Imóvel de Interesse Público**.<sup>12</sup>

Num dos principais largos deste pequeno burgo – “a Praça do Pelourinho” encontra-se implantado o **seu Pelourinho** quinhentista (figura 15), que apresenta algumas feições manuelinas, ainda que muito rústicas. Este possivelmente fora construído após a atribuição de Foral por D. Manuel, em 1512, igualmente classificado como **Imóvel de Interesse Público**.<sup>12</sup>

No sopé do monte onde se implanta o castelo, a cerca de 500m, localiza-se o convento franciscano quatrocentista, adaptado a Hospital de Misericórdia no século XIX, e atualmente ocupado pelo Lar da Santa Casa da Misericórdia, é sem dúvida um conjunto de referência local e nacional classificado como **Imóvel de Interesse Público**.<sup>12</sup>

Por fim, contíguo ao convento, localiza-se no adro da Igreja de Nossa da Estrela um outro **Monumento Nacional** - o **Cruzeiro da Estrela** (figuras 14 e 15). Este é um dos poucos exemplares da arte manuelina na vila de Marvão, a par da capela lateral Norte do próprio convento, que reflete a importância desta instituição.

<sup>12</sup> \_ Conforme descrição do IHRU e DGPC, consultados em janeiro de 2015



**Legenda**

..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

**Imóveis Classificados**

**Zonas de Proteção**

**MN 01 - Castelo de Marvão**

Decreto n.º 8228 de 4/7/1922.

ZEP - Portaria publicada no DG, n.º 116, de 16-05-1962

**MN 02 - Cruzelo da Estrela**

Decreto n.º 8228 de 4/7/1922.

ZP- Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933

**IIP 01 - Convento de N.ª, S.ª, da Estrela**

Decreto n.º 28/82 de 4/7/1922

ZP- Decreto n.º 28/82 de 4/7/1922

**IIP 02 - Aglomerado urbano sito dentro do perímetro do Castelo de Marvão**

Decreto n.º 37 077, DG, I Série, n.º 228, de 29-09-1948


Abrangido pela Z.E.P. do Castelo

**IIP 03 - Pelourinho**

Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11-10-1933

Abrangido pela Z.E.P. do Castelo

 Zona de Proteção dos 50 metros

 Zona Especial de Proteção

**Figura 15. Imóveis Classificados**



1



2

Fig. 16. Igreja de Sta Maria (1),  
Igreja de Santiago (2)  
Fonte: IHRU, consultado em  
janeiro de 2015



Fig. 17. Antigos Paços de Concelho  
Fonte: IHRU, consultado em  
janeiro de 2015

### **Imoveis Notáveis**

Descobrem-se, ainda, pelas ruas estreitas de Marvão outros imóveis de interesse (figuras 16, 17 e 18) que constituem referências urbanas, embora estes não tenham sido alvo de qualquer classificação.<sup>13</sup>

Com efeito, este antigo núcleo, para além do castelo e das suas muralhas que dificilmente se esquecem, contam com construções de qualidade. A **Igreja de Santa Maria transformada em Museu Municipal** (figura 16), a **Igreja de Santiago** (figura 16) e a **Capela do Espírito Santo** que ostenta um portal renascentista, representam belos exemplos de arquitetura religiosa. Estes, embora apresentem uma escala mais humana, sem grande monumentalidade, não deixam de ser elementos marcantes no tecido urbano da vila.<sup>13</sup>

No que respeita à arquitetura civil, são de evidenciar os **antigos Paços do Concelho** (figura 17), onde também funcionaram a **Cadeia e o Tribunal**, que se erguem na praça do Pelourinho, a atual **Câmara Municipal** e a antiga **Casa do Governador Civil**.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> - Conforme descrição do IHRU, consultado em janeiro de 2015



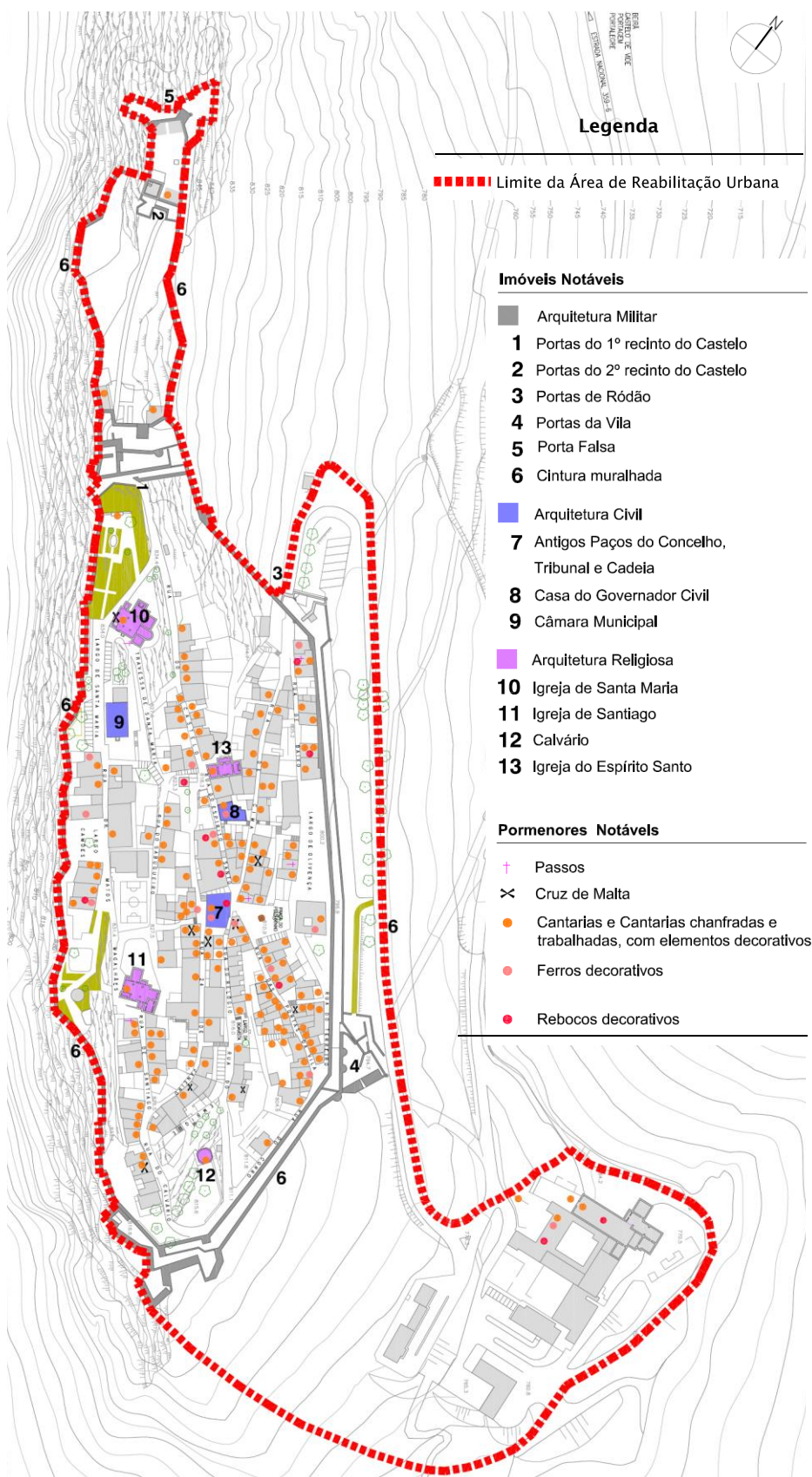


Figura 18. Imóveis Notáveis

### **Estado de Conservação**

O núcleo antigo que contabilizava, em 2011 um número total de 154 edifícios<sup>14</sup>, dos quais 126 eram exclusivamente de uso residencial e 97 a construções anteriores a 1945, já apresentava um número significativo de edifícios em mau estado de conservação (figuras 19 e 20), valor que tem vindo a aumentar desde dessa data.

Tal cenário resulta da falta dinâmica de requalificação e de alteração do parque habitacional, a qual, quando aplicada, nem sempre foi a mais ajustada às estruturas e tipologias do edificado, devendo assim optar-se por uma conceção integrada, quer a nível do planeamento e de gestão urbana, quer a nível da execução.



**Figura 19. Imóveis em mau estado de conservação (acrescentado em maio)**

---

<sup>14</sup> Segundo Censos de 2011 do INE, consultado em janeiro de 2015.



Figura 20. Imóveis em mau estado de conservação

### **Usos e funções**

Mediante a figura seguinte, as unidades funcionais encontram-se dispersas de uma forma razoavelmente equilibrada, porém constata-se a predominância dos serviços seguidos pelo comércio.

De acordo com esta análise e comparando os valores registados em 2004, verifica-se o desaparecimento de alguns serviços básicos, entre os quais a farmácia, e a quase inexistência do comércio neste núcleo pelo que se resumem atualmente apenas a 4 estabelecimentos que correspondem a uma mercearia, um posto farmacêutico e a duas lojas de venda de artesanato. Em compensação.

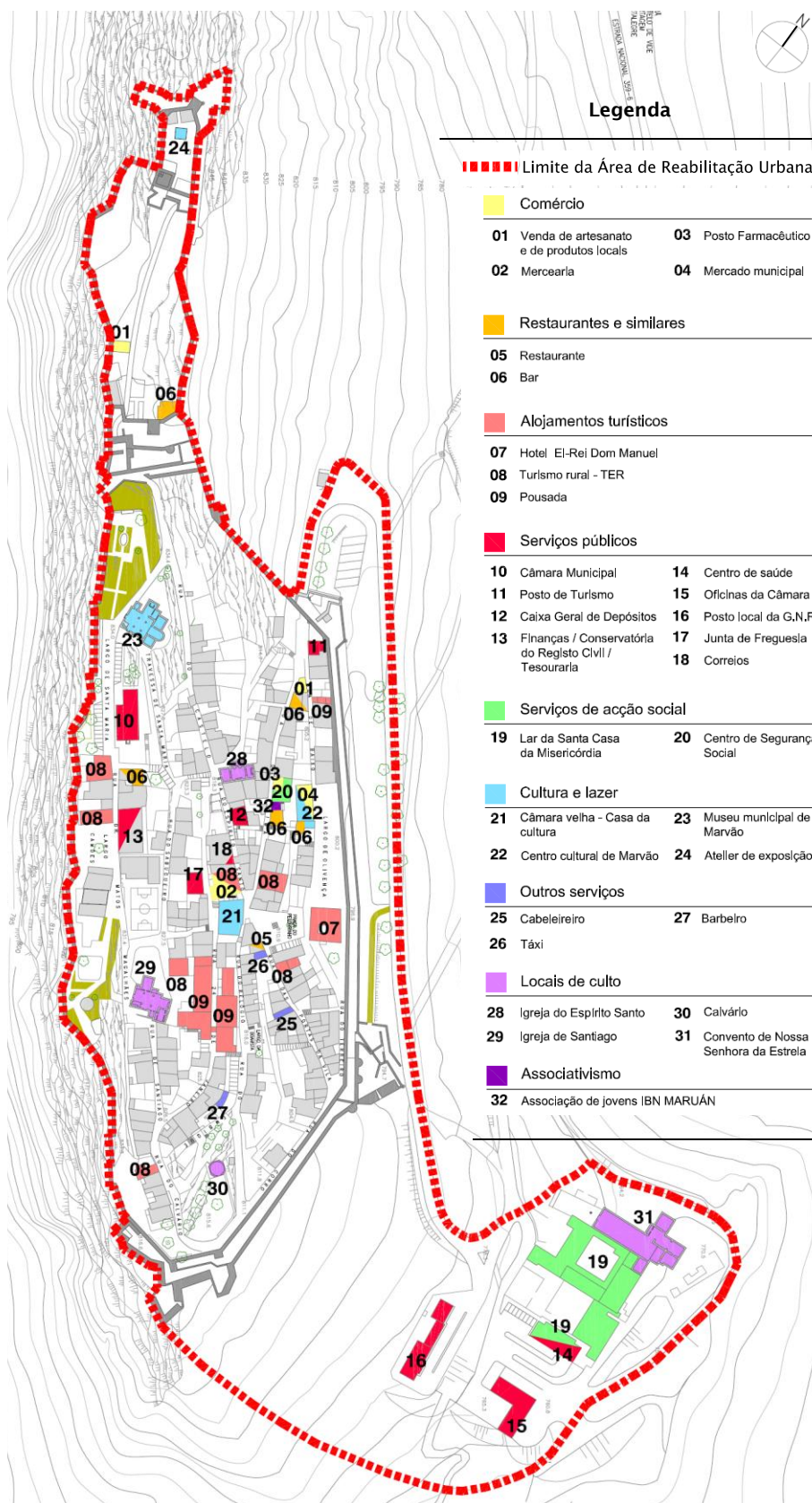


Figura 21. Planta de Uso e Funções do Núcleo Histórico

## 5- Espaço Público



Fig. 22- Jardim de Santa Maria



Fig. 23- Rua e Largo do Calvário



Fig. 24- Largo de Olivença



Fig. 25- Largo/ "Praça" do Pelourinho

Considerados como locais de encontros, de participação social e cultural, os espaços públicos são assumidamente palcos de acontecimentos, onde quotidianamente as pessoas se deslocam, convivem ou repousam, definindo-se assim como lugares multifuncionais, recreativos, e potenciadores de dinâmicas sociais, culturais e económicas, importantes para a qualidade ambiental e urbana.

Constituídos por miradouros, jardins, largos, ruas e travessas, estes espaços, que integram os vários elementos estruturantes urbanos, contribuem para qualidade ambiental e urbana, tornando assim inevitável e fundamental a valorização dos mesmos, de forma a atrair e reter residentes e induzir à requalificação do edificado

Nessa perspetiva, no âmbito da reabilitação e requalificação deste conjunto urbano, de modo a intervir futuramente com operações integradas, identificaram algumas situações mais evidentes e merecedoras de intervenção:

### **Pavimentação**

- Conjugação desajustada de materiais (acrescentado em maio de 2015);
- Uso de materiais que desvirtualizam a calçada tradicional, tal como o cimento (acrescentado em maio de 2015);
- Pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura (na anterior versão de janeiro de 2015)



**Figura 26. Pavimentos com conjugação desajustada de materiais e uso inadequado de cimento (acrescentado em maio de 2015)**

### **Mobilidade**

- Passadeiras com dimensões inadequadas;
- Falta de passadeiras em alguns arruamentos;
- Alguns pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura (acrescentado em maio de 2015 tendo sido retirado do ponto referente aos pavimentos);
- Desníveis e transições de materiais mal resolvidos.



**Figura 27. Exemplos de trajetos pouco ajustados à mobilidade pedonal (acrescentado em maio de 2015).**



### **Mobiliário Urbano**

- Algum mobiliário urbano inestético, desadequado ao local onde se integra e mal posicionado, dificultando a mobilidade pedonal;
- Falta de uniformização das papeleiras em alguns espaços;
- Algum mobiliário urbano em mau estado de conservação (acrescentado em maio de 2015)
- Integração desadequada dos contentores de lixo, cuja localização poderia ser atenuada com arbustos (acrescentado em maio de 2015).
- Iluminação inadequada que pouco evidencia e valoriza o património e os monumentos da vila, em particular a iluminação de castelo (na versão anterior de janeiro);
- Sem iluminação de valorização de estrato arbustivo e dos percursos pedonais (na versão anterior de janeiro de 2015);



**Fig. 28. Mobiliário urbano mal posicionado, em mau estado e inestético. (acrescentado em maio de 2015).**

### **Estacionamento e circulação Viária**

- Alguns estacionamentos aleatórios que ocupam indevidamente alguns espaços centrais e pedonais;
- Inexistência de hierarquia de circulação viária.



**Fig. 29. Estacionamentos aleatórios. (acrescentado em maio de 2015).**

### **Espaços Verdes ( na anterior versão que foram retirados em maio de 2015)**

- Sem percursos pedonais pavimentados e acessíveis;
- Tratamento paisagístico pouco valorizador e com pouco estrato arbustivo.

## **6- Equipamentos**

Determinantes na organização espacial e social de um território, os equipamentos refletem a sua urbanidade, devendo responder às necessidades funcionais das suas populações.

Além do caráter funcional, estes devem fazer parte integrante do tecido urbano e assumir-se como elementos vitalizadores, ativos e potenciadores de dinâmicas sociais e culturais, sendo estes importantes para o desenvolvimento dos aglomerados urbanos.

Assim, para fundamentar e potenciar a requalificação e renovação urbana deste núcleo e estruturar uma estratégia integrada, devem ser contemplados e analisados os seus equipamentos, os quais são apresentados na seguinte figura.

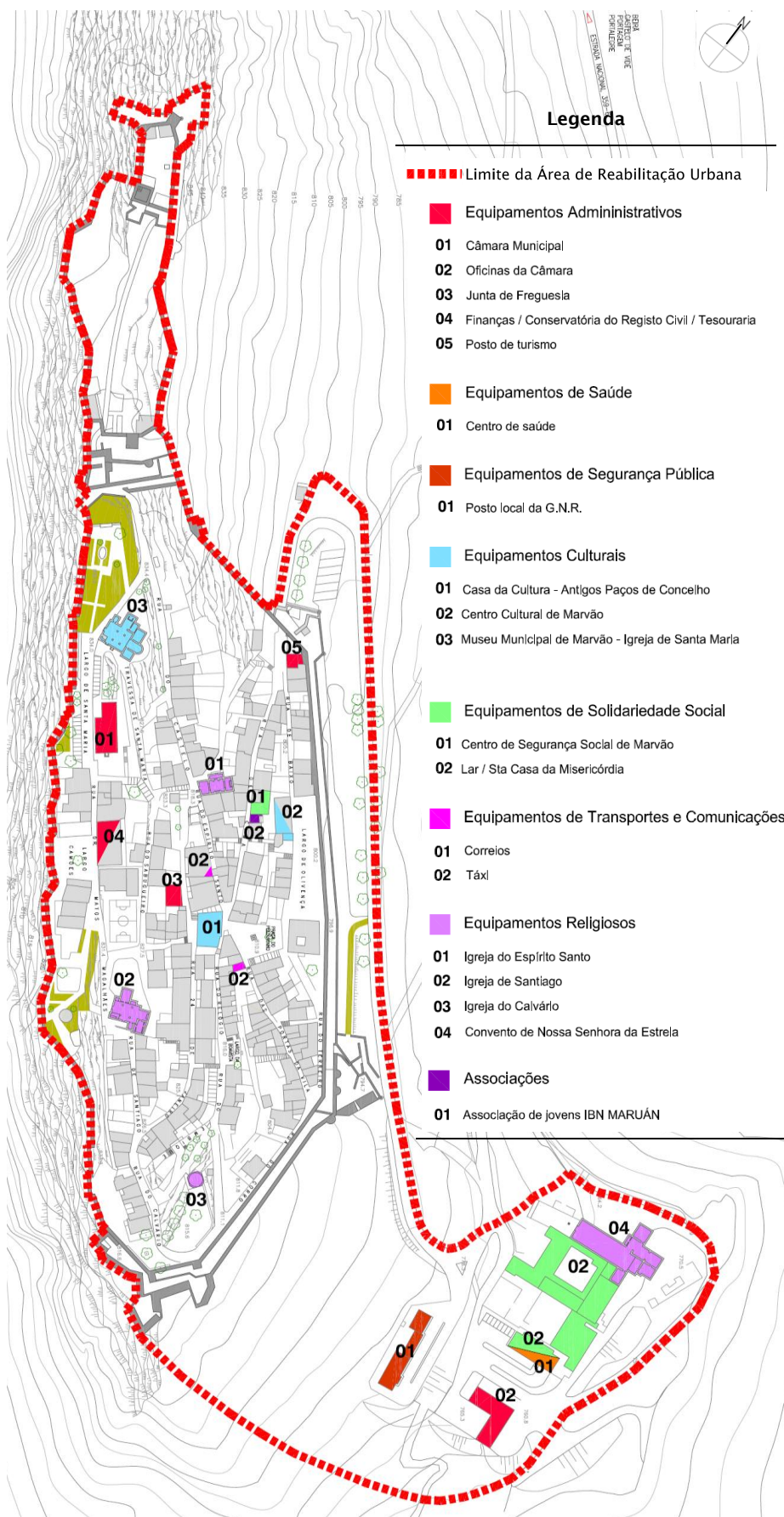


Figura 30. Planta de Equipamentos do Núcleo Histórico

Mediante a análise da área a intervencionar, foram identificados algumas debilidades que são as seguintes:

- Inexistência de equipamentos recreativos e de apoio aos mais jovens;
- Falta de um Centro de Interpretação do Castelo;
- Equipamentos degradados e / ou desadequados às funções que desempenham, tal como a Câmara Municipal.

## **7- 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. (alterado em maio de 2015)

## **VI. Análise SWOT**

Mediante a caracterização e análise da área da ARU proposta, identificaram-se as diversas potencialidades e as fragilidades, recorrendo à análise SWOT, as quais poderão potenciar e condicionar quaisquer estratégias ou medidas a implementar.

### **Forças**

- Proximidade em relação à Espanha e Portalegre;
- Paisagem envolvente e presença do Rio Sever e seus afluentes;
- Património histórico, arquitetónico e arqueológico rico
- Passado rico em história, com longa ocupação humana
- Intervenções globais de reabilitação e requalificação da Fortaleza;
- Existência de alguns espaços públicos qualificados;
- Edificado reabilitado;
- Condições que potenciam o desenvolvimento da atividade turística;
- Boa cobertura de equipamentos;
- Gastronomia e Etnografia;
- Existência de uma pousada.

### **Fraquezas**

- Inexistência de empreendimentos de âmbito regional com capacidade para induzir o desenvolvimento económico e urbano,
- Fraca dimensão demográfica e baixo número de jovens;
- População envelhecida;
- Elevado índice de abandono da função residencial;
- Reduzida dinâmica socioeconómica;

- Reduzida formação de pessoal no setor do turismo e hotelaria;
- Os produtos gastronómicos carecem de certificação
- Fraca aposta na identidade cultural, com poucas atividades culturais, recreativas e de lazer;
- Fraco marketing e divulgação de Marvão enquanto destino turístico;
- Falta de um trabalho estruturado e sistematizado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do turismo.
- Falta de estabelecimentos comerciais;
- Fraca aposta na qualificação e diversificação do comércio tradicional;
- Incapacidade de investimento dos residentes.
- Imóveis degradados;
- Dificuldade de aquisição e arrendamentos de imóveis, devidos aos preços especulativos aplicados nesta área;
- Inexistência de equipamentos de apoio à população jovem.

### **Oportunidades**

- Aposta e Promoção no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural;
- Vontade política da parte da autarquia na dinamização da atividade turística e cultural da vila;
- Indiscutível valor patrimonial que potencia ao seu reconhecimento internacional e à sua classificação como Património Mundial;
- Aposta na Requalificação e Reabilitação Urbana;
- Revitalização global da fortaleza;
- Inserção no Parque Natural da Serra de São Mamede.
- Aposta forte na promoção dos principais produtos locais e na marca Marvão;
- Integrar nos roteiros internacionais de visita;
- Integrar de Marvão na Rota dos Sabores do Alentejo e outras rotas turísticas em criação.

### **Ameaças**

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



## **VII. Estratégia**

Este conjunto monumental foi alvo de grandes intervenções nestes últimos anos, no qual foram realizados tratamentos paisagísticos, com a criação de zonas verdes e de miradouros, requalificações de alguns espaços públicos e reabilitações de inúmeros imóveis, obras que em muito contribuíram para a revitalização deste centro histórico e que possam promover a sua possível classificação a Património Mundial, intenção desde há muito manifestada pela câmara municipal.

Porém, não obstante estes inúmeros esforços, persistem alguns problemas, particularmente o envelhecimento, o despovoamento e a falta de dinâmicas socioeconómicas que levaram ao conseqüente abandono e degradação do parque habitacional.

Com efeito, à semelhança das intervenções realizadas em outros centros históricos, durante estes últimos anos, as reabilitações operadas neste núcleo incidiram essencialmente no espaço público, descurando em parte os aspetos sociais e económicos, essenciais para o seu dinamismo e desenvolvimento.

Para que estas intervenções não se restringem ao espaço físico e a meros “fachadismos”, deve a futura estratégia de reabilitação contemplar as questões de ordem socioeconómica.

Deste modo, os primordiais objetivos estratégicos, além da preservação dos espaços públicos, serão, sem dúvida, incitar a reabilitação do parque habitacional e promover o aumento da sua população residente que tem vindo nestas últimas décadas a decrescer.

O turismo que constitui uma das principais atividades económicas da vila, aliado a outras atividades e manifestações socioculturais, poderá acionar medidas capazes de inverter esta tendência.

Por outro lado, a aposta na qualidade dos serviços, comércio e de novos equipamentos, que possam atrair a população mais jovem, poderão ser encarados como estratégias complementares para a sustentabilidade do lugar, sempre numa perspetiva de fomentar a qualidade de vida desta comunidade.

Ainda, a candidatura de Marvão a Património Mundial da UNESCO poderá desenvolver sinergias para a conservação do seu património e desencadear ações culturais e a projeção de lugar de excelência.

Nesse sentido, urge a inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, com base numa intervenção integrada de planeamento e de ordenamento, a qual poderá ser concretizada desde já, através **da Delimitação da ARU**, constituindo este procedimento um importante passo para a Requalificação Urbana com incentivos à iniciativa privada.

## 1- Critérios de Delimitação da ARU

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

- **Identitários Culturais**, respeitantes à história e ao caráter único deste lugar, e relativo à promoção e valorização do património cultural;
- **Urbanísticos**, que **consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e (é para retirar?)** 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 (é para retirar?)**;
- **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** que apostam em eventos culturais, apoiando-se nos já existentes. **Estes poderão contribuir para a afirmação, valorização e dinamização do Sítio, contributivos para o desenvolvimento social e económico e eficiência do processo de reabilitação (é para retirar?)**;
- **Turístico** que contribuem para a promoção do turismo cultural enquanto estratégia de desenvolvimento;

- **Socioeconómicos**, no sentido de melhorar a qualidade de vida dos seus residentes e permitir inverter a tendência de despovoamento.

## 2- Objetivos

Resultantes da proposta da ARU e inerentes aos critérios da sua delimitação estabelecem-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

### **Objetivos Estratégicos**

1. Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar a qualidade urbana de Marvão;
3. Diversificar e potenciar uma ‘oferta urbana’ qualificada, em termos de imagem, serviços e sociabilidade;
4. Aposta em dinâmicas para a fixação de população jovem;
5. Promover e valorizar os percursos e rotas culturais existentes, articulando-os com outros regionais e nacionais;
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 propõe a reabilitar e a envolvente;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Criar condições de qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reocupação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Potenciar o aumento da dinâmica comercial e empresarial através de um comércio diversificado e modernizado, a par de serviços e equipamentos;
- Reforçar o papel do centro polarizador de dinâmicas culturais, sociais, económicas, capaz de atrair e reter residentes.

#### **2- Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente**

- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Reabilitação de alguns equipamentos, tal como o edifício da Câmara;
- Adaptações de edifícios existentes a novas funções, ou eventuais novos equipamentos e serviços que possam motivar a fixação da população;
- Valorização de edifícios e pormenores de qualidade;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores.

### **3- Requalificação e Revitalização dos Espaços Públicos**

- Revisão e substituição de algum mobiliário urbano mal posicionado, inestético, degradado ou inadequado ao espaço onde se insere;
- Redefinição dos lugares de estacionamento, de forma a retirar os aleatórios que ocupam indevidamente os espaços destinados ao peão;
- Revisão da iluminação das muralhas e dos espaços verdes, incluindo reparação e/ou substituição dos projetores existentes, (estava no outro documento de janeiro de 2015) deve ser retirado ???
- Colocação de mobiliário urbano e de iluminação em alguns arruamentos; ( estava no outro documento) deve ser retirado ???
- Repavimentação dos largos e de algumas ruas;
- Arborização de alguns largos; ( estava no outro documento de janeiro) deve ser retirado ???
- Integração no espaço público de alguns espaços exteriores, essenciais para o equilíbrio e a continuidade funcional da malha urbana e usufruto pela população; (estava no outro documento de janeiro) deve ser retirado ???
- Tratamento paisagístico dos espaços verdes existentes; (estava no outro documento) deve ser retirado ???
- Criação de novos espaços verdes propostos. ( estava no outro documento de janeiro) deve ser retirado ???

### **4- Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade**

- Adaptação de alguns espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com redefinição de algumas passadeiras, cujas dimensões se revelam inadequadas à mobilidade pedonal segura;
- Revisão de alguns pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura; (foi acrescentado em maio de 2015)

- Adaptação dos edifícios existentes às condições de mobilidade e acessibilidade, nomeadamente os destinados a serviços e equipamentos.

#### **5- Apoio aos Particulares**

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

#### **6- Desenvolver ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Reforçar a divulgação e integração do Património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Dar continuidade aos projetos dos festivais gastronómicos de maior visibilidade em conjunto com mostras de gastronomia e vinhos, acompanhadas por *workshops*;
- Reforçar a festa do castanheiro como aposta nacional, na identidade cultural do Sítio, através da implantação de um núcleo museológico vivo, com produção de artesanato e um parque temático da castanha;
- Criação de um Centro de Interpretação do Concelho de Marvão - Centro de Interpretação do Castelo /Museu Militar (estava na informação que me enviou);
- Apostar na dinamização e enriquecimento cultural dos residentes da vila que apelam a população mais jovem, através de um leque de programas culturais diversificado, com exposições, espetáculos musicais e teatrais, mostras de artesanato local.

## **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, as operações de reabilitação urbana nesta área beneficiarão, 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, dos seguintes benefícios fiscais:

### **1. São dedutíveis a coleta, em sede de IRS, ate 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 a 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’.

