



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere

Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere | lugar do plano, gestão do território e cultura, lda.

Setembro de 2015



Índice

I. Introdução.....	3
II. Objetivos.....	7
III. Enquadramento.....	8
1- No Território	8
2- Na História.....	11
IV. Delimitação da ARU.....	12
V. Caracterização da ARU	13
1- Morfologia Urbana.....	14
2- Edificado.....	16
3- Equipamentos.....	20
4- Espaço Público	23
5- Infraestruturas.....	25
VI. Análise SWOT.....	26
VII. Estratégia	27
1- Critérios de delimitação da ARU	28
2- Intervenções Estratégica	29
3- Objetivos Estratégicos	33
4- Objetivos Específicos.....	34
VIII. Benefícios Fiscais.....	37

I. 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 as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação 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 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, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente

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”.

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.²

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

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento 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 Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

³ *Idem, ibidem*, p.10

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

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

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

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 urbana⁷, e colocar nos municípios a “responsabilidade” da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...”, poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** sistemática.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana do núcleo urbano de Ferreira do Zêzere**.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

6- Descrição e justificação escritos que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;

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

7- Planta com delimitação da área abrangida;

8- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, 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

Através da delimitação de uma ARU, pretende-se devolver ao núcleo urbano de Ferreira do Zêzere 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.

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor⁸, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação do núcleo urbano de Ferreira do Zêzere, e do território concelhio.

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

III. Enquadramento

1- No Território

O concelho de Ferreira do Zêzere, com uma área de 190 km² situa-se no topo norte do distrito de Santarém, dista 150 km de Lisboa e 184 km do Porto, situando-se num território de transição geográfica entre o Ribatejo e as Beiras, entre a lezíria e os pinhais do interior.

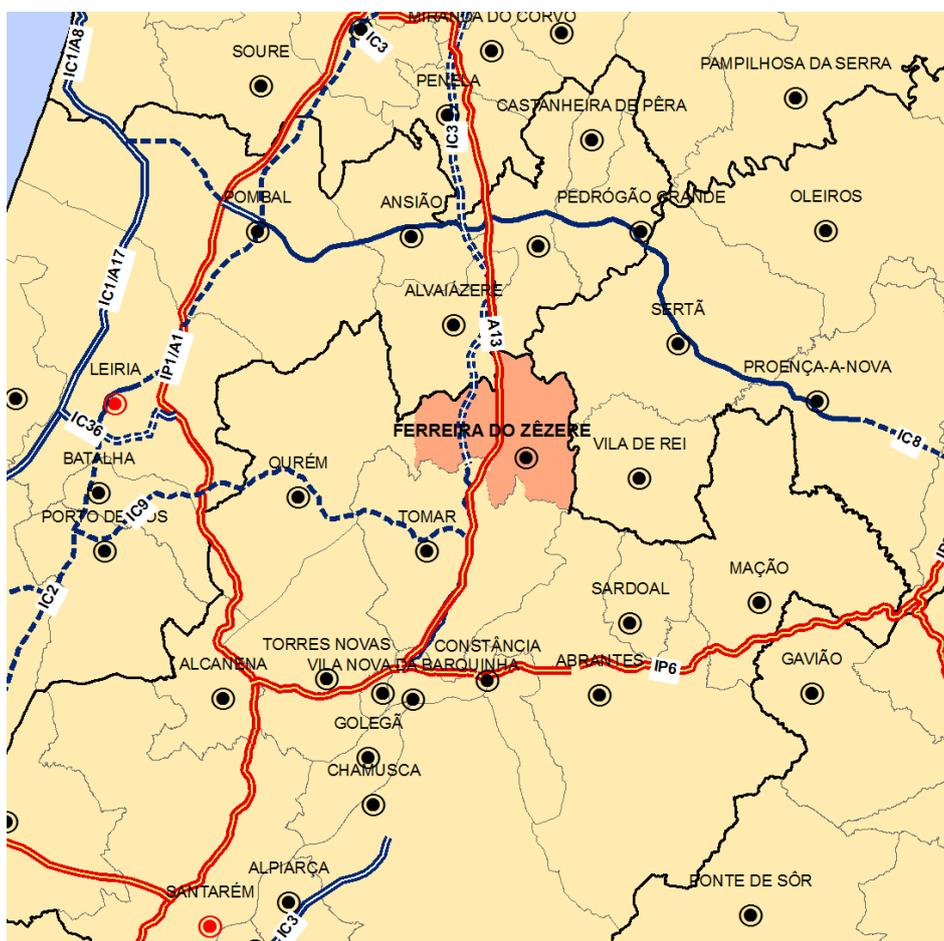


Figura 1. Localização e enquadramento de Ferreira do Zêzere

O concelho é constituído por 7 freguesias: Águas Belas, União de Freguesias de Areias e Pias, Bêco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto. É

limitado a norte pelo município de Alvaiázere e Figueiró dos Vinhos, a nordeste pela Sertã, a leste por Vila de Rei, a sul por Tomar e Abrantes e a oeste por Ourém.

O concelho, que fica entre os distritos, e respetivas capitais, de Santarém, Leiria e Castelo Branco, é limitado a nascente pelo importante curso de água - Rio Zêzere, que deu nome à vila, e no qual se situa uma importante obra de hidráulica - albufeira do Castelo de Bode. Toda a região tem um subsolo bastante rico em água, exceto a zona de Chãos. É um território de grande riqueza e diversidade, com paisagens substancialmente diferentes, pelo tipo de floresta, pela vegetação, pelos solos, pela agricultura, em suma por diferentes paisagens. O concelho destaca-se pela beleza natural e paisagística proporcionada pelo Rio Zêzere (Albufeira de Castelo de Bode) e pela vasta mancha florestal que lhe conferem excelentes potencialidades turísticas.

“Toda a região em que se insere este concelho é muito acidentada e com estrutura geológica variada. A maior parte é constituída por terrenos provenientes da desagregação de xistos, quartzitos e grés, existindo na periferia da vila terrenos de várzea bastante férteis.”⁹

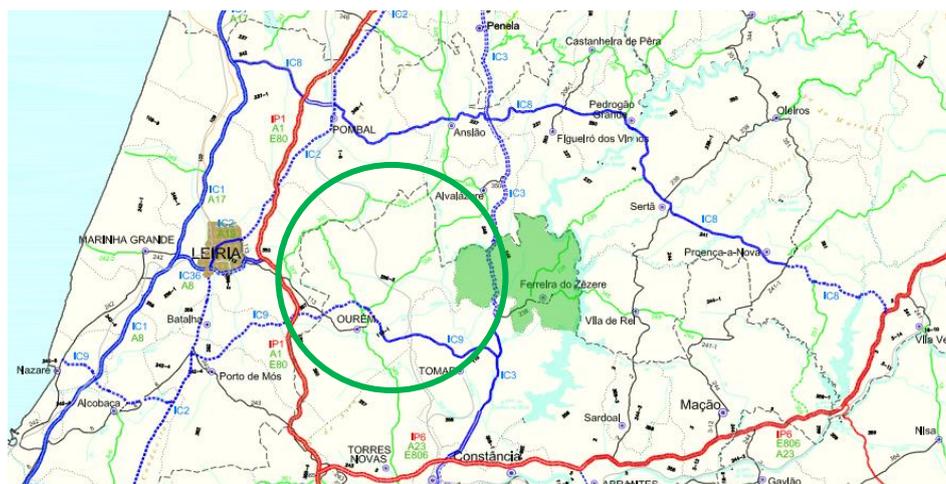


Figura 2- Enquadramento Viário do Concelho de Ferreira do Zêzere

Fonte: <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em abril 2015

O Concelho encontra-se bem no centro de Portugal, o que reforça a sua condição de interioridade. O atual modelo de desenvolvimento do país (litoralização) faz com que Ferreira do Zêzere seja uma área periférica, relativamente à estrutura viária fundamental/complementar, que serve a sub-região do Médio Tejo e a região de Lisboa e Vale do Tejo.

Relativamente à rede rodoviária, como primeira referência, refere-se o itinerário principal com perfil de autoestrada A13, que cruza o Concelho de Ferreira do Zêzere com orientação

⁹ <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/caracterizacao>

Norte-Sul. Esta via é uma infraestrutura viária de dimensão regional pelo que estabelece a ligação entre o IC 8 a Norte e o IP 6 a Sul, o qual favorece grandemente o concelho de Ferreira de Zêzere. Refere-se, igualmente, que a A13 retira parte do tráfego de atravessamento da antiga EN 110. Associado ao traçado da A13, integra-se ainda na Rede Nacional Complementar a EN 238 que estabelece a ligação entre o IC3 e a ER 348. Esta via é fundamental na medida em que correlaciona este território com os seus concelhos limítrofes, localizados a sul, em particular.

2- Na História

A origem do nome de Ferreira do Zêzere remonta ao início do século XIII¹⁰ quando Pedro Ferreiro, besteiro de D. Sancho, a quem este doara parte da área atual deste município, atribui foral à então denominada Vila Ferreiro. A adoção de Zêzere na toponímia relaciona-se com a proximidade ao rio homónimo.

Este território começou por ser uma doação de D. Afonso Henriques, em 1159, à Ordem dos Templários: o termo de Cêras, sendo feita na altura referência às terras de riba-Zêzere.

Em 1190, D. Sancho e a sua mulher doam a sua herdade de Vale de Orjais a Pedro Ferreiro, um besteiro do rei. O foral é atribuído a Vila Ferreiro por Pedro Ferreiro e Maria Vasques, passando, a partir de 1306, a pertencer aos Templários. Em 1319 transita para a ordem de Cristo. D. Nuno Rodrigues, mestre daquela ordem, coloca a primeira pedra para a construção dos paços de Ferreira do Zêzere em 1362.

Em 1517, as populações recusam-se a prestar juramento em Vila de Rei e o Rei D. Manuel termina o conflito, decidindo que Ferreira do Zêzere tenha forca e pelourinho próprios, D. João III torná-la-á vila em 1531.

Foi um território palco de pestes e das invasões Francesas.

A configuração atual do concelho foi delimitada em 1836 pela reforma administrativa de Rodrigo da Fonseca Magalhães, entre 1940 e 1950. O concelho de Ferreira do Zêzere faz fronteira a norte Alvaiázere e Figueiró dos Vinhos, a este com Vila de Rei e Sertã, a oeste com Ourém e a sul com Tomar e Abrantes.

Mais recentemente, já no Século XX, *“Na década de 40 e 50 o concelho voltava a sofrer grandes alterações, com a subida das águas da Barragem de Castelo de Bode, que embora tenha trazido vantagens nos campos de produção de energia elétrica e turismo, veio motivar a deslocação de centenas de pessoas que assim se viam obrigadas a alterar o modo de vida. Hoje, depois da adaptação a este novo modo de viver, a albufeira transformou-se numa das maiores riquezas deste concelho.”*¹¹

¹⁰ <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/mfz-municipio/concelho> acedido em agosto de 2015; Proposta de revisão de PDM 2015

¹¹ <http://www.cm-ferreiradozezere.pt/historia.html>

V. Caracterização da ARU

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da ARU, a qual teve por base levantamentos locais.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, do património, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a ARU, é apresentada, no capítulo seguinte, uma **análise SWOT**, na qual são identificadas as suas potencialidades e fragilidades.

1- Morfologia Urbana

A ARU, que se propõe delimitar, caracteriza-se por um lado, pela presença de uma estrutura relativamente urbana, composta por quarteirões, ruas, praças, e, por outro, pela existência de funções ligadas ao sector terciário e equipamentos de carácter social e lúdico. Assenta num núcleo coeso e concêntrico em volta da praça Dias Ferreira, desenvolvendo-se depois com sustentação nas estradas que a penetram, notavelmente a ex-EN 348, e as ruas de S. Miguel e de Alfredo Keil.

É neste núcleo, que a ocupação se define de forma linear, ou seja, ocupando os percursos que aqui se desenham. Em determinados momentos a construção acontece de forma mais contínua, favorecendo uma malha mais densa.

A malha urbana é definida pelo cruzamento dos dois eixos mais importantes (ex-EN 348 e rua S. Miguel e Alfredo Keil). É aqui que ela é mais densa formando um núcleo mais marcado, onde o espaço urbano se define mais equilibrado e consolidado, contrastando com a irregularidade de algumas zonas bastante descaracterizadas. A malha é qualitativamente semelhante, apresentando uma rede coerente de cheios e vazios, do construído e do não construído, definindo-se equilibrada e homogénea. A malha urbana é, assim, essencialmente radial, apresentando ocupação ao longo das principais vias de comunicação

Nesta estrutura, é perceptível a leitura de alguns largos, com fortes características para adquirir a devida importância na organização da malha, constituindo os pontos de maior dinâmica e qualidade urbana. Estes são os espaços públicos por excelência deste aglomerado, onde se ergue um elemento religioso, e se instala o comércio.

A vila situa-se numa pequena "crista" com uma altitude média de 350 m. A norte do aglomerado, localiza-se a única depressão com maior significado, que corresponde a uma linha de água que torna essa zona mais húmida. Deste modo pode considerar-se que o relevo não teve influência direta e decisiva no desenvolvimento da Vila, pois embora o núcleo embrionário apareça no cabeço, a sua expansão fez-se de uma forma radial, no sentido de todos os pontos cardeais, ao longo do traçado de vias de comunicação, que, estas sim foram diretamente marcadas pela sinuosidade própria das elevações.

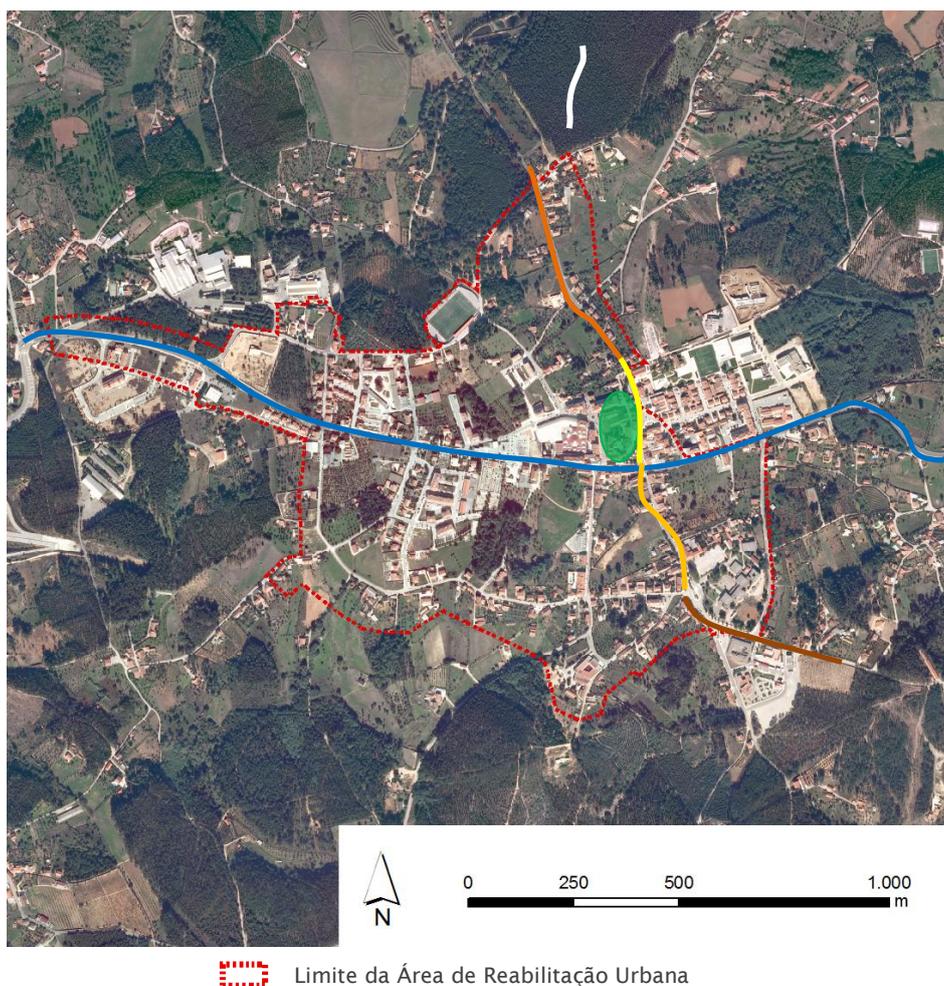


Figura 4. Ortofoto Eixos de Desenvolvimento e de Expansão da Vila

Legenda

-  Ex-EN 348
-  Praça Dias Ferreira
-  Rua Alfredo Keil
-  Rua S. Miguel
-  Estrada da Pedreira
-  Rua Fonte Ferreira

O crescimento urbano processou-se ao longo das vias, pela ocupação de terrenos vagos quer nas zonas mais centrais, quer nas zonas mais periféricas.

O trânsito de passagem, a escassa capacidade de estacionamento ao longo da ex-EN 348, bem como dos principais arruamentos que aí entroncam e a inexistência de passeios em algumas vias, tornam a ambiência urbana desconfortável e perigosa

2- Edificado

Caraterização geral

O parque edificado da área de intervenção a propor era constituído, em 2011, por 322 edifícios concluídos, dos quais apenas 53 pertenciam a datas anteriores a 1945, sendo que 171 tinham sido construídos durante as décadas de 80 e 90 do século passado, e década de 2000, período em que se verificou o “boom” construtivo na área que se propõe delimitar¹².

Particularmente dominado por edifícios exclusivamente residenciais, registava, na mesma data, 236 imóveis, dos quais apenas cerca de 9 eram construções principalmente não residenciais.

No entanto, não obstante a clara hegemonia do parque residencial, identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados.

Efetivamente, observam-se neste aglomerado diferentes formas de ocupação que vão desde moradias unifamiliares, e em banda, a edifícios multifamiliares que suscitaram um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas.

Património Classificado/ Notável

O concelho de Ferreira do Zêzere dispõe de diversificado património arqueológico e histórico, religioso, arquitetónico e cultural de que são exemplo a Gruta de Avecasta, a Torre Pentagonal de Dornes (Construção Templária), o Templo de N.ª Sra. do Pranto, a Igreja das Areias (N.ª Sra. da Graça), os Pelourinhos de Pias e de Águas Belas entre outros elementos e património classificado.

Dentro dos limites da ARU não existe nenhum imóvel classificado, existindo no entanto diversos edifícios notáveis incluindo belos exemplares com apontamentos arquitetónicos importantes como arte nova e *art déco*. Apresentam-se a seguir imagens de alguns exemplos bem como uma planta com a localização dos respetivos edifícios notáveis.

¹² Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em agosto de 2015



1 - Casa das Flores



2- Casa da Família Cotrim



3 - Casa da Família Soeiro



4 - Escola Conde Ferreira



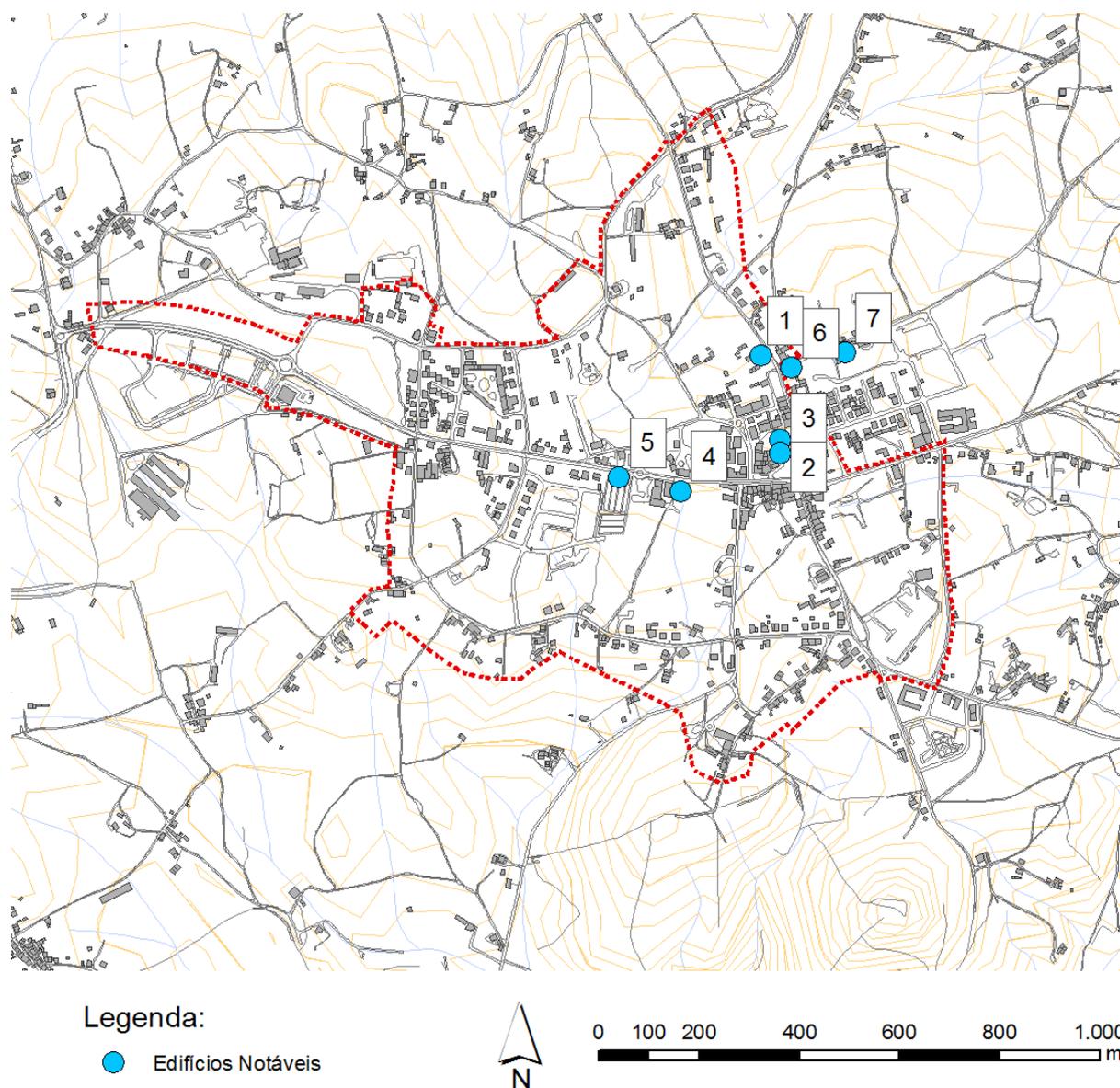
5 - Capela de Sto. António



6 - Igreja de S. Miguel



7 - Hotel Casa do Adro



Legenda:

- Edifícios Notáveis
- ▬ Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 5. Edifícios Notáveis da ARU

Estado de Conservação

Na análise do estado de conservação do parque edificado da ARU que teve por base levantamentos no local, foram identificados alguns imóveis em mau estado de conservação, alguns dos quais constituem referências patrimoniais.

No entanto, em 2011¹³, a maioria dos edifícios não apresentava necessidade de reparação – 69%. Com necessidade de reparação apresentavam-se 30% e 1% estavam muito degradados.

Dos edifícios com necessidade de reparação 69% necessitavam pequenas reparações, 25% reparações médias e 6% grandes reparações.

Além disso, dos edifícios com necessidades de reparação, 34% necessitava reparações na cobertura, 36% na estrutura e 44% nas paredes e caixilharias exteriores.

¹³ Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em agosto de 2015

3- Equipamentos

Mediante a análise da Figura 6 e dos quadros 1 e 2, a ARU proposta dispõe de um grande número de equipamentos que fundamentam e potenciam a requalificação e renovação urbanas. Dentro da área da ARU e nas suas imediações foram contabilizadas 37 valências essencialmente distribuídas em volta do seu núcleo urbano central, as quais correspondem aos seguintes equipamentos:

Equipamentos Sociais	Equipamentos Administrativos
<ul style="list-style-type: none"> • Lar, Centro de Dia (2); • ATL; • Creche • Jardim de Infância; • Apoio Especial. 	<ul style="list-style-type: none"> • Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere; • Junta de Freguesia de Ferreira do Zêzere; • Serviço de Finanças e a Tesouraria; • Conservatória do Registo Predial, Civil e Comercial, e Cartório Notarial.
Equipamentos Culturais	Equipamentos Comerciais
<ul style="list-style-type: none"> • Cine-Teatro; • Edifício Sócio-Cultural; • Biblioteca; 	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado Municipal.

Quadro 1- Equipamentos da ARU

Equipamentos Desportivos	Equipamentos de Saúde
<ul style="list-style-type: none"> • Polidesportivo descoberto; • Piscina; • Complexo Desportivo; • Campo de Futebol; • Pavilhão Gimnodesportivo; • Parque Radical. 	<ul style="list-style-type: none"> • Centro de Saúde; • Centro de Recuperação Infantil; • Farmácias (2).
Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública	Equipamentos de Correios e Telecomunicações
<ul style="list-style-type: none"> • Guarda Nacional Republicana; • Bombeiros Voluntários; • Serviço Municipal de Proteção Civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estações de Correios.
Equipamentos de Ensino	Equipamentos de Recreio e de Lazer
<ul style="list-style-type: none"> • Escola Básica do 2º e 3º Ciclo; • Centro Escolar Luís Ribeiro Pereira. 	<ul style="list-style-type: none"> • Parque de Merendas; • Circuito de Manutenção.
Equipamentos de Transportes	Outros Equipamentos
<ul style="list-style-type: none"> • Central de Camionagem. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cemitério; • Capela; • Igreja; • Posto de Turismo (2).

Quadro 2- Equipamentos da ARU

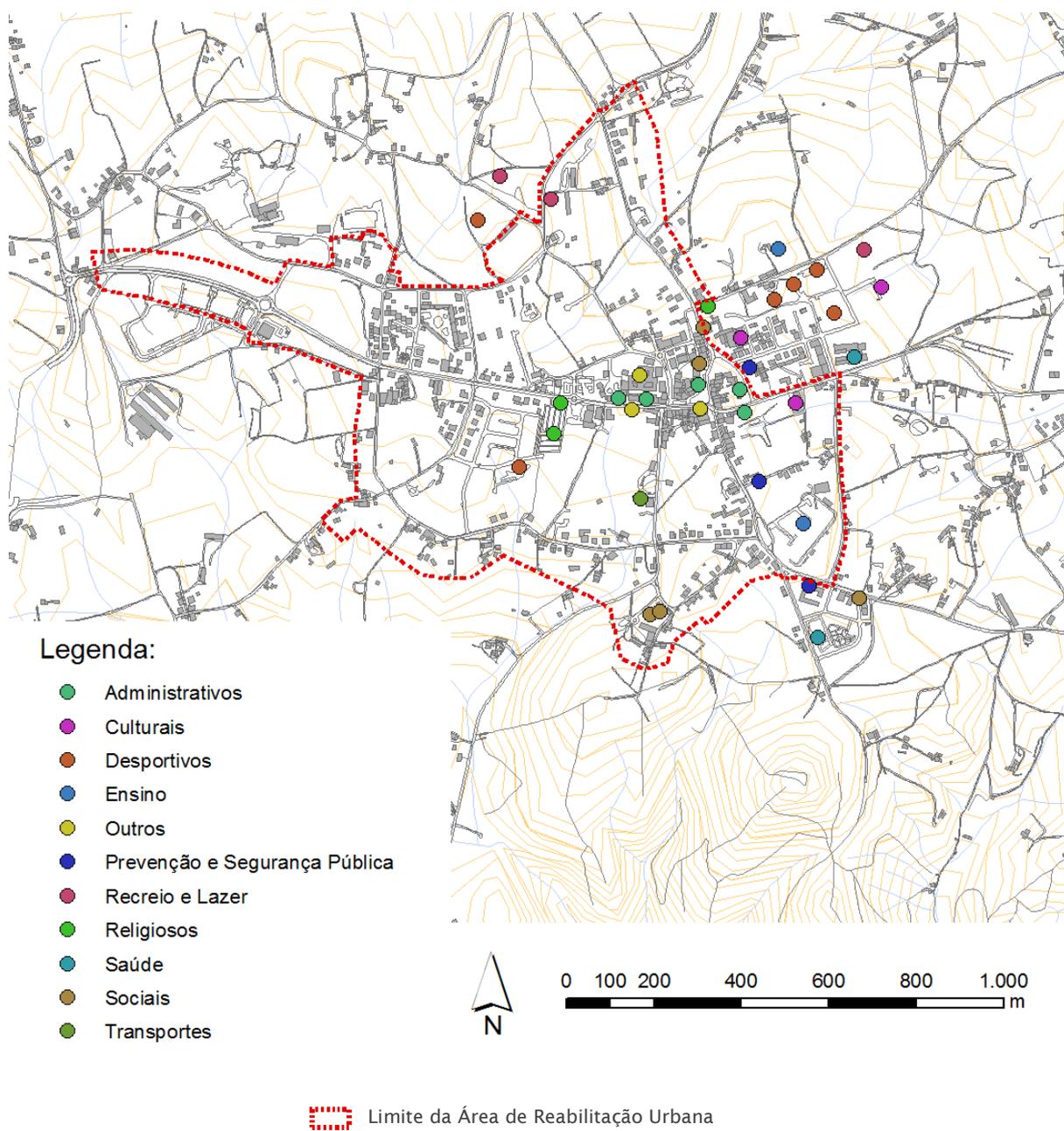


Figura 6. Planta dos Equipamentos

4- Espaço Público

A ARU regista algumas carências a nível dos espaços públicos, que, apesar do esforço contínuo de reabilitação e requalificação, merecem ainda atenção e cuidados, sendo importante dar continuidade à reabilitação que foi já efetuada.

Aquelas refletem-se em problemas funcionais de alguns espaços estruturantes da malha existente.

Além disso existe na ARU uma carência de espaços verdes de uso público e de dimensão e tipologia adequadas à estadia e ao lazer da população bem como da sua fruição segura. Os espaços existentes são de dimensões contidas e predominantemente impermeabilizados.

Somam-se a estas necessidades de reabilitação, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamento que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano, e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

Neste sentido, decorrente desta breve análise, urge uma inevitável intervenção do espaço público que passa pela sua necessária requalificação e humanização, a partir das quais se poderá resolver igualmente a articulação e organização desta área.

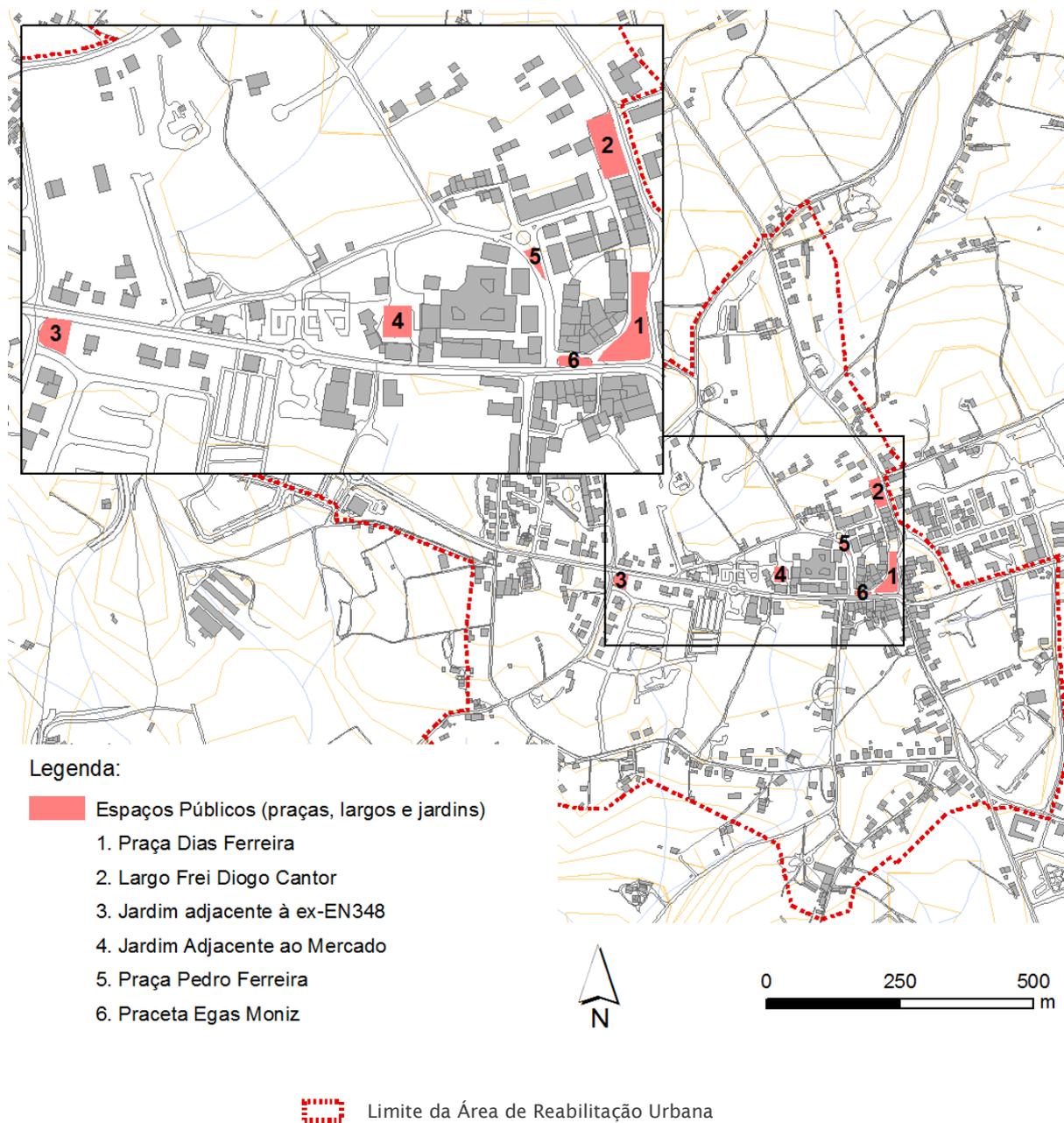


Figura 7. Planta de espaços públicos existentes (praças, largos e jardins)

5- Infraestruturas

De acordo com os Censos definitivos de 2011 do INE, as redes de esgotos, abastecimento de água e eletricidade cobrem a quase totalidade dos alojamentos familiares da área da ARU, com 98,9%, 99,7% e 99,9% dos alojamentos familiares abrangidos respetivamente.

Assim, não se prevê necessidade de um grande reforço infraestrutural na área da ARU a este nível.

Contudo a rede de drenagem de águas residuais não abrange toda a área de intervenção. Além disso a drenagem das águas pluviais faz-se na maior parte das vias através de valetas e as infraestruturas de abastecimento de energia, iluminação pública e telecomunicações apresentam características diversas, ora aéreas, ora subterrâneas, havendo por isso a necessidade de intervenção a este nível na maioria dos arruamentos inseridos na ARU.

VI. Análise SWOT

Face à análise urbana da área da ARU recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades, a partir das quais se podem delinear quaisquer estratégias ou medidas de intervenção.

Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none"> • Sinergias com Potencial Turístico de Excelência (Albufeira de Castelo de Bode); • Boa cobertura de equipamentos; • Boa rede de distribuição viária externa à área de reabilitação urbana; • Proximidade ao Instituto Politécnico de Tomar; • Crescente promoção de uso habitacional sazonal que promove uma imagem de qualidade e uma crescente capacidade atrativa turística; • Boa cobertura de equipamentos sociais; • Poucas carências habitacionais; • Conjunto no centro da vila com interesse arquitetónico e histórico; • Declive da área de intervenção predominantemente plano; • Reabilitação do espaço público em parte do centro histórico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Degradação de alguns imóveis habitacionais; • Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação; • Espaços públicos desqualificados; • Falta de hierarquia urbana viária; • Mau estado de algumas infraestruturas (rede de drenagem); • Falta de percursos pedonais; • Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer; • Fraca sinalização de circuitos viários e pedonais; • Inúmeras barreiras arquitetónicas; • Problemas relacionados com a interioridade; • Envelhecimento Populacional; • Níveis de instrução muito baixos; • Oferta cultural necessita ser dinamizada; • Tecido empresarial vulnerável.
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> • Aposta na requalificação urbana; • Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada; • Existência de inúmeras áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio; • Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Período de crise económica mundial, que poderá acentuar a sua interioridade; • Contínua saída de jovens; • Interioridade • Concorrência de destinos turísticos com idêntica oferta

Quadro 3- Análise SWOT

VII. Estratégia

A degradação de alguns espaços estruturantes e do edificado, aliada ao envelhecimento contínuo da população e à falta de dinâmicas contributivas para a criação de emprego e de investimentos externos que são igualmente determinantes para o desenvolvimento e regeneração da estrutura urbana, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma **estratégia adequada** que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma **intervenção integrada** que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma 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 ARU**, 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 elencam-se os critérios da delimitação da ARU, espacializam-se as intervenções estratégicas, enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

1- Critérios de delimitação da ARU

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural e edificado;
- **Paisagísticos e Ambientais**, referentes à melhoria da qualidade ambiental e paisagística;
- **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 (praças, largos e jardins) 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 e de fruição segura dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.);
- **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 espaço urbano.

2- Intervenções Estratégicas

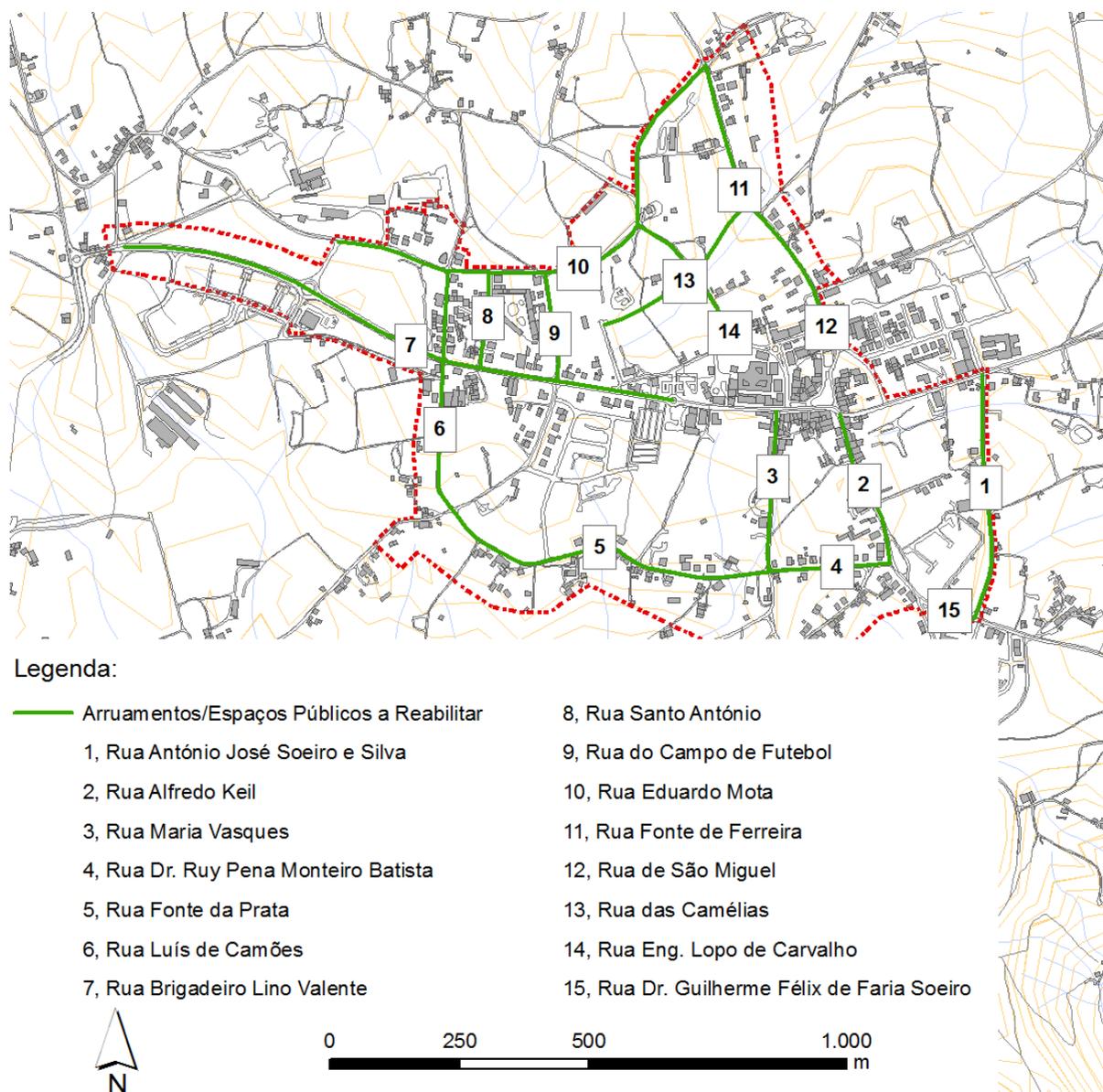


Figura 8 – Planta de arruamentos/espços públicos da ARU a reabilitar

As intervenções estratégicas a levar a cabo na ARU passam desde logo pela reabilitação de pelo menos 15 arruamentos distribuídos por toda a área (Figura 8). Essas intervenções passam pela beneficiação/dotação de espaços pedonais, arborização, definição de áreas de estacionamento, e, fundamentalmente transformar os arruamentos com perfil de estrada em vias urbanas, conseguindo-se assim a criação de espaço público de fruição segura e a afirmação de uma rede de infraestruturas verdes urbanas de proximidade e de continuidade com a envolvente.



Figura 9 - Alguns exemplos de espaços adjacentes a arruamentos a requalificar

Na planta da Figura 10 sistematizam-se e resumem-se todas as intervenções estratégicas a contemplar na ARU, incluindo as anteriormente descritas.



Figura 10. Planta de Eixos Estratégicos

Legenda

Arruamentos:

Arruamentos/Espaços Públicos

- Criação de Estacionamento;
- Requalificação dos Passeios e qualificação dos percursos pedonais.
- Adequação funcional e de perfil com vista à afirmação de melhores condições de segurança urbana
- Qualificação estética e paisagística

Prças, Largos e Jardins:

- Demolição de Edifício para criação de espaço público (praça)
- Reabilitação da Antiga Escola Conde Ferreira

Edificado:

- Reabilitação do Edificado
- Construção de balneários públicos

Além das intervenções nos arruamentos/espços públicos anteriormente descritas, propõe-se reabilitar o edificado, a demolição de um edifício junto a sul da Praça Dias Ferreira para criação de um novo espaço público, no caso uma praça. Está também contemplada a construção de balneários públicos a norte do edifício da Câmara Municipal.

3- 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:

- 1. Valorização do património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;**
- 2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;**
- 3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;**
- 4. Diversificar e Potenciar Uma 'Oferta Urbana' Qualificada, A Nível de Imagem, Comércio, Serviço e Sociabilidade;**
- 5. Criação de Dinâmicas para a fixação de população;**
- 6. Dinamização e Articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.**

4- Objetivos Específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

Melhoria do Sistema Urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que se propõe reabilitar e a sua envolvente;
- 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;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais degradados;
- Criar dinâmicas que apostam na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Reforçar a dinâmica empresarial.

Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente

- Reforço na 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;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios.

Requalificação dos Espaços públicos e Espaços verdes

- Moderação na impermeabilização do solo e promoção da construção de áreas verdes públicas expressivas ao nível da estrutura verde;
- Elaboração de novos programas de implementação e requalificação de espaços exteriores públicos tendo em conta o seu correto dimensionamento e distribuição equilibrada por toda a área em estudo;
- Recuperar vários tanques ainda existentes que se encontram atualmente num estado degradado;

- Criação de espaços verdes de uso público de dimensão adequada à estadia e lazer da população;
- Arborização e cuidados com o sistema arbóreo atual;
- Introdução de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente.

Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade

- Ajustar e qualificar o espaço urbano da vila para todas as gerações, a partir do conceito de mobilidade para todos;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

Estacionamento e Circulação Viária

- Redefinição e criação de lugares de estacionamento;
- Introdução de elementos que visam a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar.

Apoio aos Particulares

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- 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 desocupado, 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.

Ações que potenciem o desenvolvimento do turismo

- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados;
-

- Aposta na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

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 a 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 incentivos:

- Redução em 50% das taxas de licenciamento.