

TA

# Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado Urbano de Assumar



## ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	6
1. Situação de Partida.....	8
1.1. Breve Caraterização Socioeconómica.....	8
1.2. O Aglomerado Urbano de Assumar no PDM.....	15
1.3. Caraterização do Edificado .....	19
1.4. Modelo habitacional.....	21
2. A ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	26
2.1. Critérios para a delimitação da ARU.....	27
2.2. Identificação da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar.....	30
2.3. O Diagnóstico.....	32
3. O Plano de Ação das Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e PERU .....	34
3.1. Os objetivos do PERU .....	39
3.4. O Plano de Ação.....	39
4. A ORU da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	41
4.1. Identificação das intervenções de reabilitação urbana.....	42
4.2. Programa de Execução .....	44
4.3. Financiamento .....	45
5. Edificado .....	45
5.1 Critérios de Avaliação do Estado de Conservação do Edificado.....	45
5.2. Estado de Conservação do Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	46
5.3. Definição de Prioridades de Intervenção no Edificado .....	47
5.4. Prioridades de Intervenção no Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	48
5.5.A Definição de Intervenções Urbanísticas Propostas para o Edificado.....	49
5.6. Operações Urbanísticas no Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	50
6. Benefícios Fiscais .....	52
6.1. Ao Nível da Aplicação do IMI.....	54
6.2. Ao Nível da Aplicação do IMT .....	54
6.3. Ao Nível da Aplicação das Taxas Administrativas.....	55
7. MODELO DE GESTÃO .....	56

## 8. ANEXOS: Levantamento do edificado

HA

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento Geográfico da Freguesia de Assumar no Concelho de Monforte.....	12
Figura 2. Evolução da População entre 2001 e 2011 nas Freguesias do Concelho de Monforte .....	12
Figura 3. Estrutura Etária da Freguesia de Assumar no Concelho de Monforte .....	13
Figura 4. Habilitações Literárias da Freguesia de Assumar .....	14
Figura 5. Atividade Económica das Freguesias do Concelho de Monforte .....	14
Figura 6. Número de Empregados/Reformados nas Freguesias do Concelho de Monforte.....	15
Figura 7. Carta de Ordenamento da Freguesia de Assumar .....	19
Figura 8. Tipos e Funções do Edificado na Freguesia de Assumar .....	20
Figura 9. Idade do Edificado na Freguesia de Assumar .....	20
Figura 10. Características Construtivas dos Edifícios na Freguesia de Assumar .....	21
Figura 11. Número de Edifícios e Tipo de Alojamentos na Freguesia de Assumar .....	23
Figura 12. Número de Famílias Clássicas entre 2001 e 2011 na Freguesia de Assumar .....	24
Figura 13. Taxa de Evolução de Famílias na Freguesia de Assumar NO Concelho de Monforte .....	24
Figura 14. Taxa de Variação de Alojamentos entre 2001 e 2011 na Freguesia de Assumar.....	25
Figura 15. Levantamento do Edificado da Freguesia de Assumar .....	25
Figura 16. Área Territorial da Freguesia de Assumar abrangida pelo PAICD .....	29
Figura 17. ARU do Aglomerado Urbano de Assumar.....	31
Figura 18. Dimensões de Intervenção da Estratégia de Desenvolvimento Urbano do Concelho de Monforte .....	35
Figura 19. Eixos Estratégicos do PAICD .....	36
Figura 20. Projetos/Ações para a ORU da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar.....	41
Figura 21. Estado de Conservação do Edificado do Aglomerado Urbano de Assumar .....	47
Figura 22. Prioridades de Intervenção no Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar ....	49
Figura 23. Proposta de Operações Urbanísticas para o Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	51
Figura 24. Modelo de Governação .....	59

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Análise Swot da Freguesia de Assumar.....	33
Tabela 2. Objetivos Específicos e Objetivos Operacionais do PERU.....	39
Tabela 3. Projetos/Ações para a ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	40
Tabela 4. Programa de Execução para a ARU do Aglomerado Urbano de Assumar .....	44
Tabela 5. Níveis e Estado de Conservação do Edificado.....	46
Tabela 6. Níveis de Prioridade e de Intervenção no Edificado .....	48
Tabela 7. Tipo de Intervensões Urbanísticas para o Edificado .....	50

## GLOSSÁRIO

**Acessibilidade** – “O conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada”. (alínea *a*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Área de Reabilitação Urbana** – “A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente mo que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana”. (alínea *b*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Edifício** – “A construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins”. (alínea *c*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Entidade gestora** – “A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana”. (alínea *e*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Fração** – “A parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal”. (alínea *f*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Habitação** – “A unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências”. (alínea *g*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Operações urbanísticas** – “As operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água”. (alínea *j*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro);

**Operação de reabilitação urbana** – “O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. (alínea h, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Obras de conservação** – “As obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza”. (alínea f, artigo 2º, Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro);

**Reabilitação de edifícios** – “A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. (alínea i, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Reabilitação urbana** – “A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação alteração, conservação ou demolição dos edifícios”. (alínea j, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

**Requalificação Urbana** – “(...) operação de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, em que a valorização ambiental e a melhoria do desempenho funcional do tecido urbano constituem objectivos primordiais da intervenção”. (DGOTDU, 2008, p. 67);

**Revitalização Urbana** – “(...) operação de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica”. (DGOTDU, 2008, p.63);

**Unidade de intervenção** – “A área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à

A

totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício”. (alínea l, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro);

## INTRODUÇÃO

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

(Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto)

No contexto atual a reabilitação urbana tem vindo a assumir uma crescente importância nas políticas de planeamento e ordenamento do território, assumindo as autarquias locais um papel determinante ao promover a aplicação dos instrumentos de gestão e os investimentos na reabilitação de áreas urbanas degradadas. No entanto, nos territórios de baixa densidade colocam-se novos desafios para a reabilitação urbana não só no principal Centro Urbano, mas nos outros aglomerados urbanos, cuja degradação do edificado, por abandono e despovoamento, necessitam de instrumentos de gestão que permitam a revitalização destas comunidades rurais com forte identidade social e histórica.

A Câmara Municipal de Monforte, consciente da importância da reabilitação urbana, não quis limitar a sua atuação ao Centro urbano da Vila de Monforte, pelo que decidiu, de acordo com o seu PDM, delimitar Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para todos os seus aglomerados urbanos, bem como as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU). O assumir das responsabilidades e competências municipais na reabilitação urbana levou a que optasse por uma ORU sistemática.

O Município integrou os diferentes instrumentos de gestão territorial de acordo com uma estratégia de desenvolvimento local, que lhe permitisse atingir os seus objetivos, através das diferentes orientações de política do Portugal 2020. O Município definiu para a Freguesia de Assumar e o seu aglomerado um Plano de Ação Integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD), tendo o mesmo sido aprovado, pelo que constitui uma forma de

H

financiamento das ações de reabilitação física, social e económica da Freguesia. Ao optar por delimitar a ARU como forma de integrar a UOPG do Centro Histórico e sua envolvente consolidada permite iniciar um processo, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), de ações integradas que se complementam para novas dinâmicas locais, face a uma procura crescente de reabilitação de edificado.

A delimitação das ARU corresponde numa primeira fase à necessidade de enquadramento das ações de reabilitação de edificado por parte de privados, cujos projetos se situavam fora da área prevista no PAICD, mais confinada a uma área inframunicipal e com alojamentos não clássico. Numa segunda fase estando previstas ações de reabilitação de espaço público, infraestruturas e equipamentos, e após um levantamento do edificado e do seu estado de conservação, optou-se por uma delimitação da ARU, conjugando as operações urbanísticas nas duas áreas referidas. Pelo que se propõe o cumprimento da alínea b) do nº1 da LEI nº 32/2012 de 14 de agosto que alterou o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a implementação da ORU da ARU do aglomerado urbano de Assumar.

A ORU contempla as ações previstas no PAICD quer ao nível do seu espaço público, equipamentos e edificado, bem como novas operações urbanísticas na UOPG do Centro Histórico. Num processo partilhado entre o público e os privados que pressupõe intervenções urbanísticas integradas em matéria de reabilitação do espaço público (incluindo espaços verdes a conservar e a criar) e do edificado para a requalificação e revitalização do tecido económico e social. Para tal procedeu-se a um levantamento do atual modelo habitacional, de acordo com os dados estatísticos (BGRI 2001 2011) e a caracterização socioeconómica do aglomerado. As operações urbanísticas estão de acordo com os objetivos gerais e específicos definidos no PAICD e com a estratégia de desenvolvimento urbano aprovada pelo Município.

A opção por um instrumento próprio prende-se com a dimensão do aglomerado e as características urbanas da ARU não existindo necessidade de plano pormenor de reabilitação, dada a consolidação do casco urbano e os projetos urbanos previstos de intervenção no espaço público e no edificado não requererem alterações do tecido urbano ou iniciativas de operações urbanísticas sujeitas a alterações profundas nas infraestruturas, ou estrutura de edificado, ou processos de alteração de regime de propriedade (uso do solo, loteamentos). O levantamento do estado de conservação do edificado e ações propostas permitem por si justificar esta opção cujo regulamento do PDM condiciona as alterações

W

estruturais significativas, conforme as UOPG. As ações previstas no espaço público são de requalificação, associados à sua revitalização com reabilitação de edifícios públicos como âncora do processo de regeneração física e socioeconómica do aglomerado.

O presente documento contém, de acordo com o Art.º 33, a memória descritiva, em que se fundamenta a delimitação da ARU, o programa de reabilitação urbana da ORU sistemática, com os respetivos objetivos gerais e específicos, um plano de ação com as operações urbanísticas propostas e programa de execução com os respetivos promotores e financiamento. Procedeu-se aos levantamentos do estado de conservação do edificado e critérios que justificam as propostas de operações urbanísticas e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados às tarifas ou taxas municipais e outros impostos.

## 1. Situação de Partida

Um processo de reabilitação urbana tem que efetuar um diagnóstico nos domínios físico, social e económico do aglomerado urbano, integrados numa estratégia de revitalização socioeconómica, onde se encontram parcerias com entidades públicas e privadas que permitem atingir os objetivos. A metodologia seguida teve como base os dados da BGRI, Censos 2011, levantamentos do edificado, equipamentos, infraestruturas e evolução socioeconómica da freguesia de Assumar.

### 1.1. Breve Caraterização Socioeconómica

#### O Concelho

**Localização:** O Concelho de Monforte situa-se na NUT III do Alto Alentejo com uma área de 419,65 km<sup>2</sup> sendo limitada a oeste e norte pelos municípios do Crato e de Portalegre, a leste por Arronches e por Elvas, a sudeste por Borba e por Estremoz, a oeste por Fronteira e a Noroeste por Alter do Chão. O município tem quatro freguesias (Assumar, Monforte, Vaiamonte e Santo Aleixo,) tendo como Centro Urbano a Vila de Monforte. Afirma-se como um território de baixa densidade 8 hab./Km<sup>2</sup>, com 3 329 habitantes, 41% concentra-se na Vila de Monforte.



**Demografia:** Da análise dos censos de 2011 (INE) conclui-se a tendência regressiva de evolução da população da Região Alentejo e, particularmente, o Alto Alentejo. A taxa de variação da população (2011-2001) é de -1,9%, abaixo da média do Alto Alentejo com uma tendência regressiva de -6,7%. (EIDT do Alto Alentejo), enquanto a freguesia de Monforte regista uma taxa de variação positiva de 10% e o Centro Histórico 21%. O Concelho de Monforte regista uma variação de índice de envelhecimento, o mais baixo da sua NUT III e, em que cresce a população entre os 0-14 anos. No entanto, regista um decréscimo da população entre os 15-24 anos, embora a variação do seu índice de rejuvenescimento no contexto da NUT III seja dos mais baixos, o que revela capacidade para não aumentar o seu desequilíbrio demográfico, conseguindo estabilizar no intervalo 87,5-100. O que potencialmente significa que existe uma capacidade para mais pessoas entrarem no mercado de trabalho superior à média da NUT III e da Região Alentejo (84,49).

**Dados Socioeconómicos:** A taxa de atividade (35%) situava-se abaixo da NUT III (36%). A taxa de desemprego (2011) situava-se nos 15%. As taxas de atratividade e de repulsão são respetivamente superiores e inferiores às das NUT III. Quanto à mobilidade e movimentos pendulares salienta-se o indicador da população que sai da região porque trabalha ou estuda noutra unidade territorial sendo das mais elevadas do distrito, privilegiando as deslocações para Portalegre e Elvas, considerando que o tempo médio de deslocação são 15 minutos. No entanto o seu índice de polarização de emprego aumentou (1.07), pelo que existem trabalhadores que se deslocam para trabalhar no Concelho para além da população residente com emprego na unidade territorial. A maioria da população tem o 1º ciclo completo e possui uma taxa de analfabetismo de 18%, sendo considerável a percentagem (23%) dos que não concluem o terceiro ciclo, atingindo os 30% da população entre os 18-24 anos que não continuou a estudar, que justifica o maior índice de desemprego entre a população jovem (15-24 anos) da NUT III (+ de 40%) atingindo particularmente o sexo feminino. A baixa empregabilidade na unidade territorial para a população jovem que completou o ensino superior justifica a saída de jovens com níveis de formação superior. A percentagem da população que completou o ensino superior situa-se nos 9%, sendo a mais baixa, entre os 30-34 da NUT III. O ensino secundário situa-se na média da NUT III, quando se considera o intervalo entre 20 e 24 anos. Concluindo, a fragilidade do tecido social é grande quanto ao grau de ensino e formação, existindo uma evolução comparativamente aos censos de 2001.

Quanto à atividade económica a maioria desenvolve-se no setor terciário, mas mais de 50% em serviços do setor social. As **caraterísticas biofísicas** do território permitem o desenvolvimento da atividade do setor agrícola e de produção agroalimentar onde se destacam: Carne (bovino raça alentejana), o Queijo (DOP), enchidos, vinhos e azeite; bem como indústrias complementares à atividade agrícola de melhoramento de variedades forrageiras e de sementes que se impõem no mercado externo. No último ano (2018) Monforte recebeu investimentos no setor olivicultura e sua transformação (Lagar e subprodutos) por empresas estrangeiras e para exportação que contribuem para uma nova dinâmica económica concelhia e sub-regional. Salientam-se ainda as atividades ligadas ao setor primário e com impacto na diversidade económica a produção da raça de cães “rafeiro do Alentejo” e de gado bravo-touro. A indústria extrativa do granito rosa de Monforte, já foi importante no contexto regional, encontrando-se inativa, mas constitui um recurso a potenciar. A **atividade turística** constitui o setor com maior investimento nos últimos anos, potenciados por uma estratégia integrada de promoção dos produtos endógenos, associadas à cultura/identidade local e amenidade do território. No ano de 2018 iniciaram-se novos investimentos no setor por parte de grupos estrangeiros que vão contribuir para o aumento da oferta concelhia e regional.

A **economia social** e a sua importância para o terceiro setor constitui-se como a principal empregadora, perspetivando-se novos investimentos, tanto públicos como privados, potenciando a possibilidade de crescimento do Turismo Sénior. O índice de dependência (jovens e idosos) situa-se na média da NUT III (21% e 45%). A dinâmica demográfica revela a necessidade de continuidade da atratividade concelhia e de renovação do tecido social, bem como de fixação da população, preferencialmente a mais jovem e de aumento do nível de formação. A diversidade da atividade económica e aumento da taxa de empregabilidade, devem contribuir para novas dinâmicas demográficas, associadas à valorização do seu capital humano.

**Habitação:** Quanto à oferta de habitação, esta acompanha o aumento de edifícios e alojamentos 2001-2011, embora tenham diminuído o número de famílias. Atualmente o número de alojamentos é superior ao número de famílias o que condiciona o

desenvolvimento do espaço urbano, às necessidades de reabilitação do edificado existente mais degradado em alternativa a novos loteamentos com custos adicionais em infraestruturas e de futura manutenção do espaço. No entanto, no momento (2018-2019) a situação alterou-se no Centro Urbano de Monforte onde a procura é maior que a oferta, como consequência da nova dinâmica económica e atratividade externa.

A **amenidade do território** é-lhe conferida pelo seu património natural por se inserir numa unidade de paisagem que lhe confere uma identidade e qualidade ambiental, com áreas protegidas e valores ecológicos, onde se destacam as galerias ripícolas, que se estendem ao longo da sua rede hidrográfica. O **património material e imaterial** é diversificado. No **património material** destacam-se as Ruínas Romanas de Torre de Palma (Monumento Nacional) e a Igreja da Madalena (Imóvel de Interesse Público), a Igreja da Conceição (Imóvel de Interesse Público) no Rossio de Monforte. No Centro Histórico de Monforte, Igreja da Ordem Terceira e a Matriz. Espólio arqueológico diversificado: arqueológico, de arte sacra e painéis de azulejos do séc. XVIII. No **património imaterial** as Romarias, ligadas ao sacro-profano, as tradições taurinas e os bonecos de Santo Aleixo constituem as referências identitárias.

#### **A FREGUESIA NO CONCELHO:**

A freguesia de Assumar situa-se a norte do concelho de Monforte, junto à fronteira com o concelho de Portalegre, a cerca de 5 km a nascente do IP2. É atravessado pela EN 371 ligando o IP2 a Arronches, localizando-se a poente da linha de caminho-de-ferro que liga Abrantes a Elvas e Badajoz

A Freguesia de Assumar com 63,68km de área e 651 habitantes (2011). Densidade: 10,2 hab./Km.

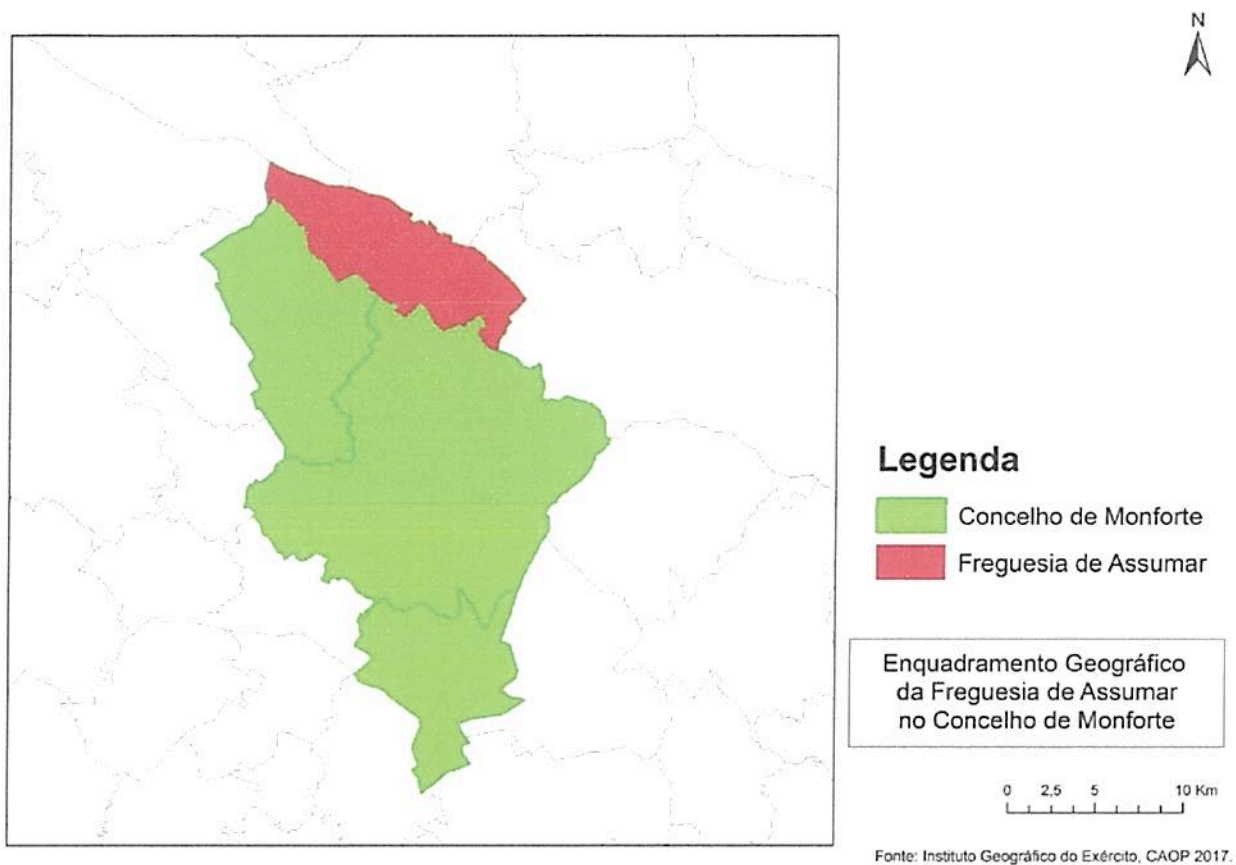


Figura 1. Enquadramento Geográfico da Freguesia de Assumar no Concelho de Monforte

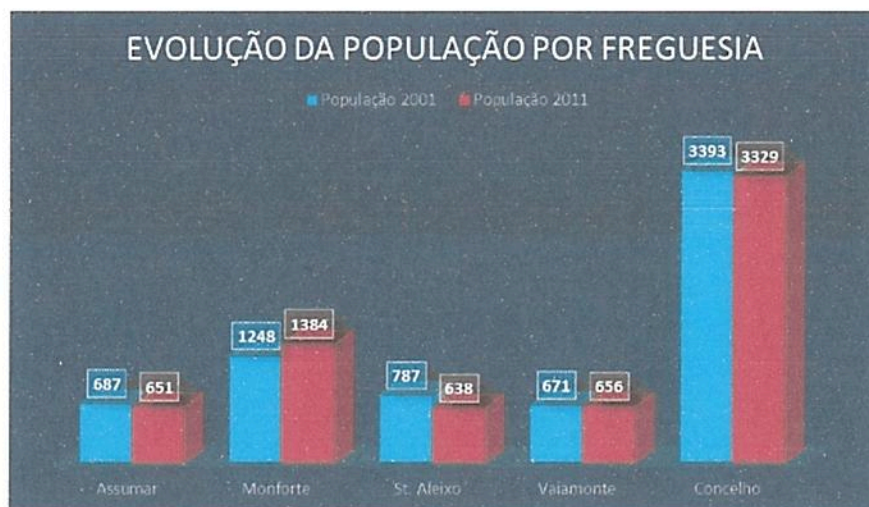


Figura 2. Evolução da População entre 2001 e 2011 nas Freguesias do Concelho de Monforte

HA

**Caracterização Demográfica:** A evolução da população na Freguesia de Assumar foi regressiva em 5,2%, superior à Concelhia, mas mais baixa do que a da NUT III. Na freguesia de Monforte aumenta a população, com uma variação positiva de 10%. Tendo-se identificado que tal resulta do aumento do número de famílias de etnia cigana e da deslocação da população das freguesias rurais para a sede do Concelho.

**Estrutura Etária:** A maioria da população situa-se entre os 25 e 64 anos, sendo as freguesias rurais onde existe maior percentagem de população idosa. A população entre os 0-14 anos é superior nas freguesias onde residem as famílias de etnia cigana, verificando-se o abandono da população entre os 15 e 24 anos, sendo esta mais baixa nas freguesias rurais. A freguesia de Assumar é a que **registra valores mais elevados do que a sede do Concelho, na população entre os 15 a 24 e das freguesias rurais é a que maior população consegue reter entre os 25 a 64.**

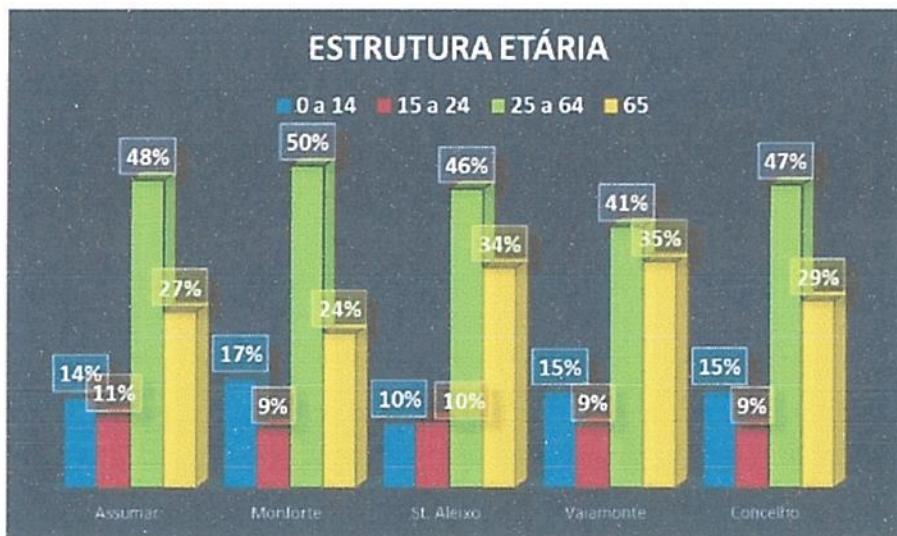


Figura 3. Estrutura Etária da Freguesia de Assumar no Concelho de Monforte

**Habilitações Literárias:** A maioria da população não sabe ler nem escrever e tem o primeiro ciclo. As freguesias rurais são as que têm valor mais elevado, e correspondem à população mais idosa. Verifica-se que o nível de formação é baixo, residindo na freguesia de Monforte a maioria da população com nível superior. A análise das habilitações literárias e do nível de formação permite aferir a estratificação social ainda existente entre a freguesia urbana e as rurais. A atratividade da sede do concelho tem contribuído para o abandono das freguesias rurais da população mais jovem e mais qualificada. O gráfico seguinte refere-se às



habilitações literárias da freguesia de Assumar que confirma esta tendência das freguesias rurais.

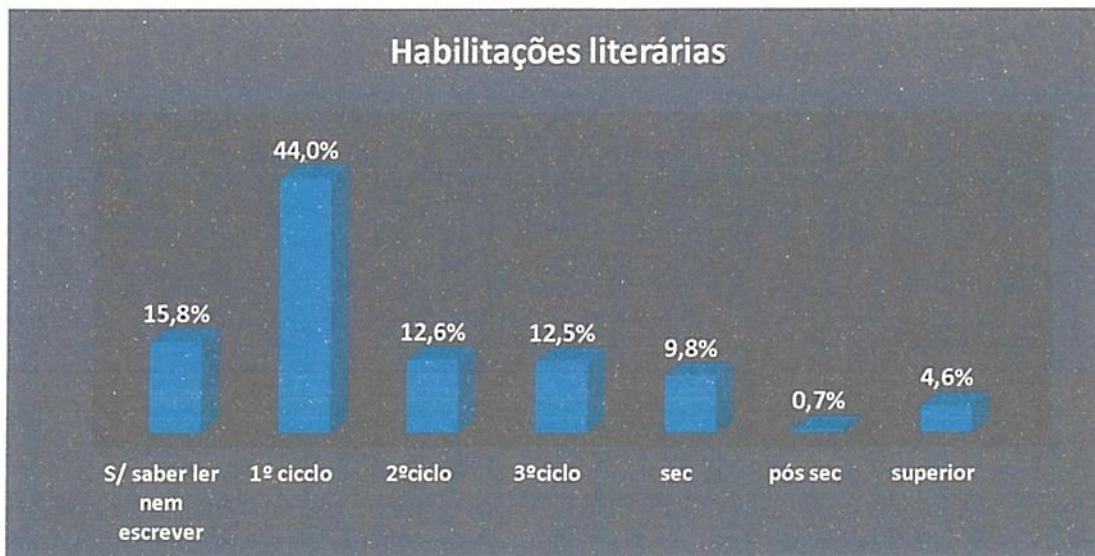


Figura 4. Habilitações Literárias da Freguesia de Assumar

**Atividade Económica:** A comparação entre freguesias permite-nos concluir que os setores económicos com maior número de empregados é o terciário, seguido do primário e do secundário, sendo relevante o setor sem atividade económica.

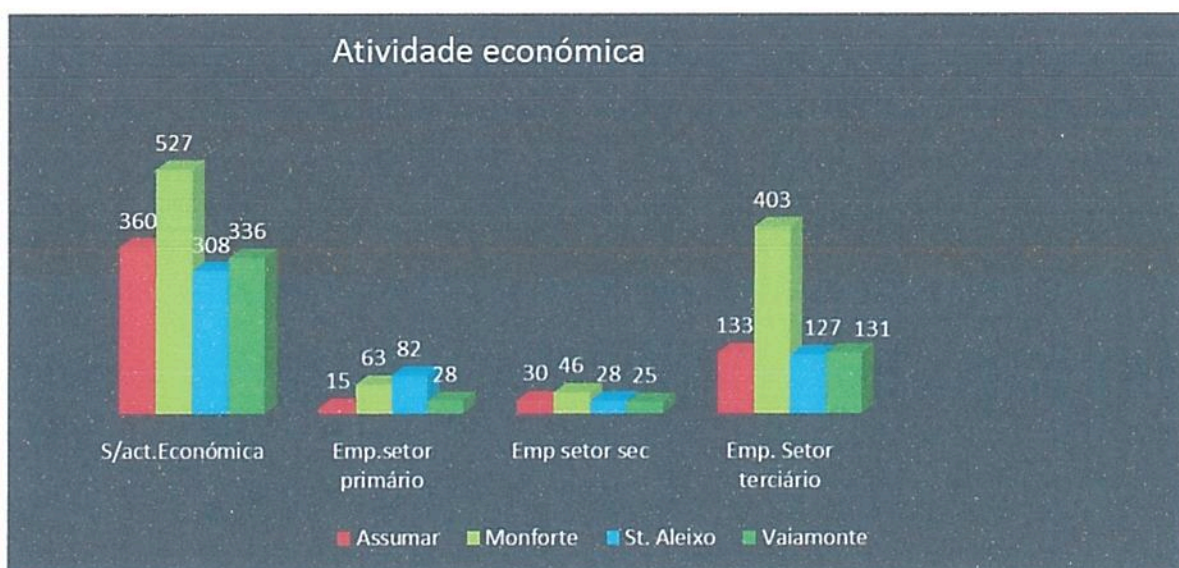


Figura 5. Atividade Económica das Freguesias do Concelho de Monforte



Quando comparamos o número de reformados com o número de empregados é notória a situação já referenciada nas freguesias rurais com maior número de população idosa, tendo contribuído para a diminuição da atividade agrícola e a afirmação do setor terciário. Considerando que a maioria dos reformados da atividade agrícola foi assalariada, contribui para que maioria tenha reformas mínimas.

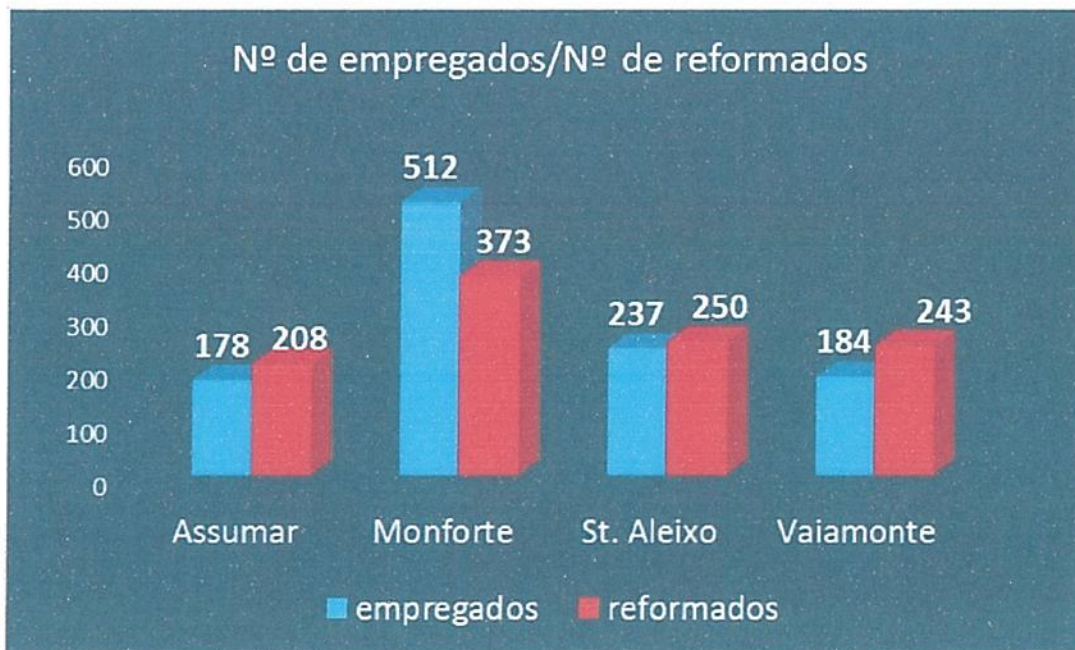


Figura 6. Número de Empregados/Reformados nas Freguesias do Concelho de Monforte

## 1.2. O Aglomerado Urbano de Assumar no PDM

### Estrutura urbana:

*“A área urbana de Assumar delimitada no PDM é de cerca de 18 ha, urbanizados praticamente na totalidade, numa elevação ligeira entre linhas de água afluentes da ribeira de Avis. O tecido urbano organiza-se longitudinalmente ao longo de um eixo que ascende moderadamente no sentido sul - norte. Adjacente a nascente desta rua situa-se o núcleo original do aglomerado, de forma retangular, com cerca de 2 ha, de cuja antiga Muralha ainda resta alguns vestígios. Os espaços públicos existentes na base deste retângulo constituem o centro de Assumar.*”

A

*A Estrada Nacional 371 atravessa o aglomerado no sentido este-oeste, fazendo a articulação com a estação de caminho-de-ferro e oferecendo as principais entradas em Assumar. Vindo de Monforte, a poente, abarca-se, a alguma distância, a totalidade coesa e bem delimitada do conjunto construído. Vindo da estação, a nascente, a entrada é ainda mais bem marcada pelo contraste entre um vasto terreno cultivado e o erguer abrupto do núcleo mais antigo de Assumar. A norte, a entrada de Portalegre é a menos distintiva.*

*A função habitacional distribui-se entre o núcleo mais antigo, mais denso e de ruas particularmente estreitas, proporcionando assim condições à partida mais desfavoráveis, a área de expansão a sudeste, de ruas ortogonais lançadas a partir do eixo de ligação à estação, e o eixo estruturante norte-sul, mais amplo. A expansão dos anos mais recentes localiza-se a noroeste, ao longo da entrada de Portalegre. As funções terciárias tendem a localizar-se na área central atrás referida, enquanto os grandes equipamentos se situam a sudoeste, junto à entrada de Monforte.” (Figura 7: Carta de ordenamento)”*

## **Estrutura Ecológica**

*“Assumar é um aglomerado de características rurais, sendo imediatamente envolvido por áreas de valor ambiental e grande qualidade paisagística que marcam de forma determinante a sua natureza. A vegetação associada às ribeiras a poente e sul é especialmente relevante na rede ecológica diretamente associada ao aglomerado, enquanto a área cultivada a nascente assume grande relevo paisagístico no enquadramento de Assumar. (...)*

*Assume grande importância a existência de verde privado em logradouros, frequentemente em ligação direta com o espaço rural envolvente. Tal característica, como a arborização de espaços públicos, é importante para a qualificação ambiental do aglomerado urbano”.*



## Atividade Económica

*“Assumar possui uma área de cerca de 0,5ha afeta à instalação de armazéns ou pequenas indústrias. Consta-se que esta pequena área ainda é suficiente para o efeito, pelo que não se prevê a sua ampliação.*

*A área existente localiza-se junto à entrada poente na vila, no acesso sul ao IP2 e à sede do Concelho. Situa-se no limite do Espaço Urbanizado de Equipamentos, isolada das áreas de uso habitacional, garantindo ainda assim a continuidade com o aglomerado existente.*

*Outras atividades, quer ao nível da indústria artesanal quer ao nível do comércio e serviços, com menos necessidade de espaço e sem incompatibilidade com a função habitacional, poderão localizar-se livremente no Espaço Urbanizado ou de Urbanização Programada.”*

## Equipamentos

*“Verificou-se não existir carência de equipamentos na vila de Assumar, estando satisfeita a generalidade das necessidades, nomeadamente no que respeita a equipamentos consumidores de grandes espaços. Ainda assim, na área afeta a este uso, é ainda possível a instalação de equipamentos complementares dos existentes.*

*Por outro lado, para a criação de pequenos equipamentos desportivos, de saúde, infância ou terceira idade, prevê-se a possibilidade de instalação flexível no Espaço Urbanizado ou de Urbanização Programada.”*

## Infraestruturas

*“Não se detetam estrangulamentos ao nível das infraestruturas, pelo que se considera adequada a manutenção da rede existente, nomeadamente no que diz respeito ao saneamento básico, abastecimento de água, energia elétrica, circulação viária e estacionamento.”*

## Verde Público

*“Existe uma pequena área verde a sul do aglomerado, construída em espaço urbano, cujo uso se fixa nesta proposta. Por outro lado, junto à área de expansão habitacional a poente, afetou-se a Verde Público uma faixa ao longo da linha de água existente, a tomar em conta no momento da eventual urbanização desses terrenos.*

*A dimensão da vila e a sua envolvente rural imediata não justificam a criação de novas áreas verdes de dimensão. No entanto, pequenos espaços verdes e, sobretudo, arborização, deverão ser previstos em todas as classes de espaços, particularmente na área de expansão habitacional. Acrescente-se que deverá ser promovida a manutenção e valorização do verde privado existente.”*

## ASSUMAR

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

Foram delimitadas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, correspondendo a áreas de características especiais, nas quais as intervenções públicas e privadas deverão tomar cuidados especiais:

- Centro Histórico de Assumar, englobando a antiga área fortificada e o troço central do eixo estruturante norte-sul; (4,7ha). (A-A)
- Expansão Poente de Assumar, correspondendo a uma zona de expansão habitacional, com Espaço Urbanizado (nível II), Espaço de Urbanização Programada (nível II), Espaço Urbanizado de Equipamento e Espaço Verde Urbano Programado. (6,2ha). (A-B)
- Centro de Recuperação de Menores de Assumar, correspondendo ao complexo das instalações do Centro e área programada para expansão. Pretende-se com esta UOPG, estabelecer as condições para a correta implementação e funcionamento da instituição. (3,0ha). (A-C)

H

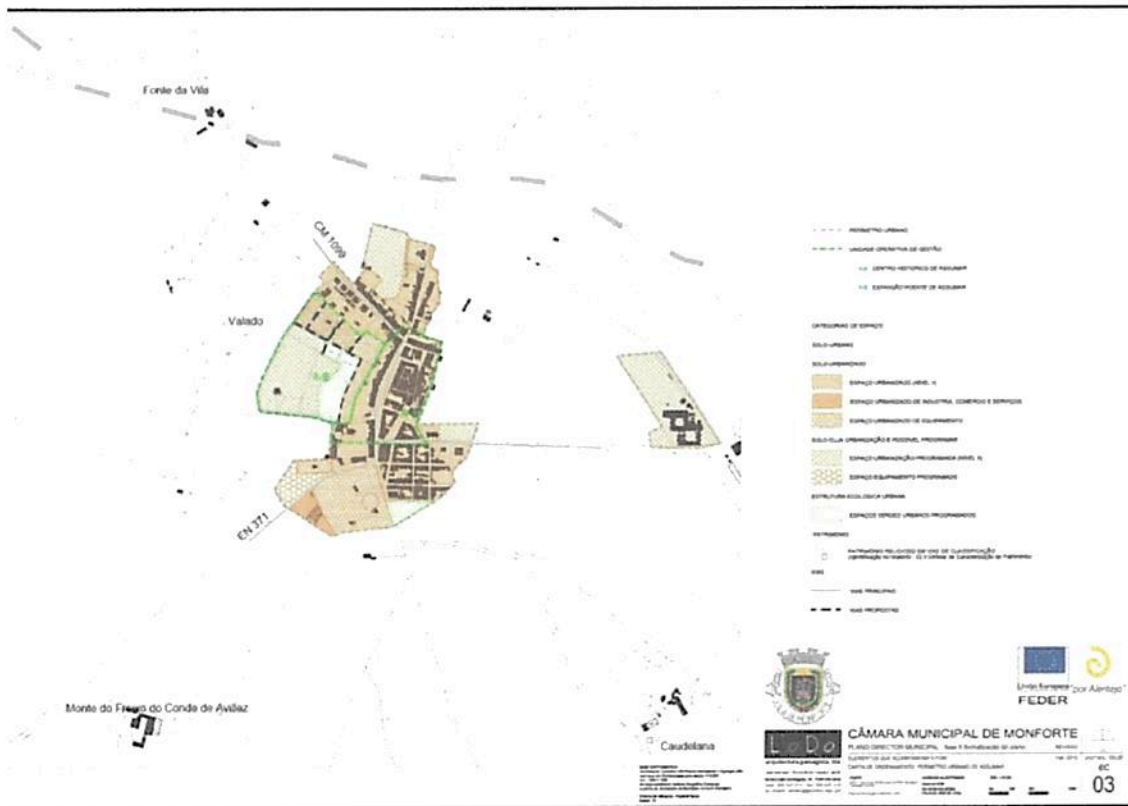


Figura 7. Carta de Ordenamento da Freguesia de Assumar

A sua transformação deverá ser pensada de forma unitária, baseada em objetivos específicos que se refletirão em regras próprias.”

### 1.3. Caracterização do Edificado

A metodologia utilizada para a caracterização do edificado teve como base a BGRI e os dados dos censos de 2001 e 2011, permitindo efetuar o levantamento ao quarteirão, confirmada por mapeamento e levantamento por edifício.

O edificado caracteriza-se por ser na sua maioria exclusivamente residencial e em banda em particular no casco urbano consolidado correspondente à UOPG do centro Histórico. Na sua maioria tem mais de trinta anos situando-se no Centro Histórico de Assumar os edifícios mais antigos e com maior valor patrimonial. Quanto às características construtivas a maioria é de betão, mas identificaram-se 58 edifícios com estrutura em adobe e pedra.

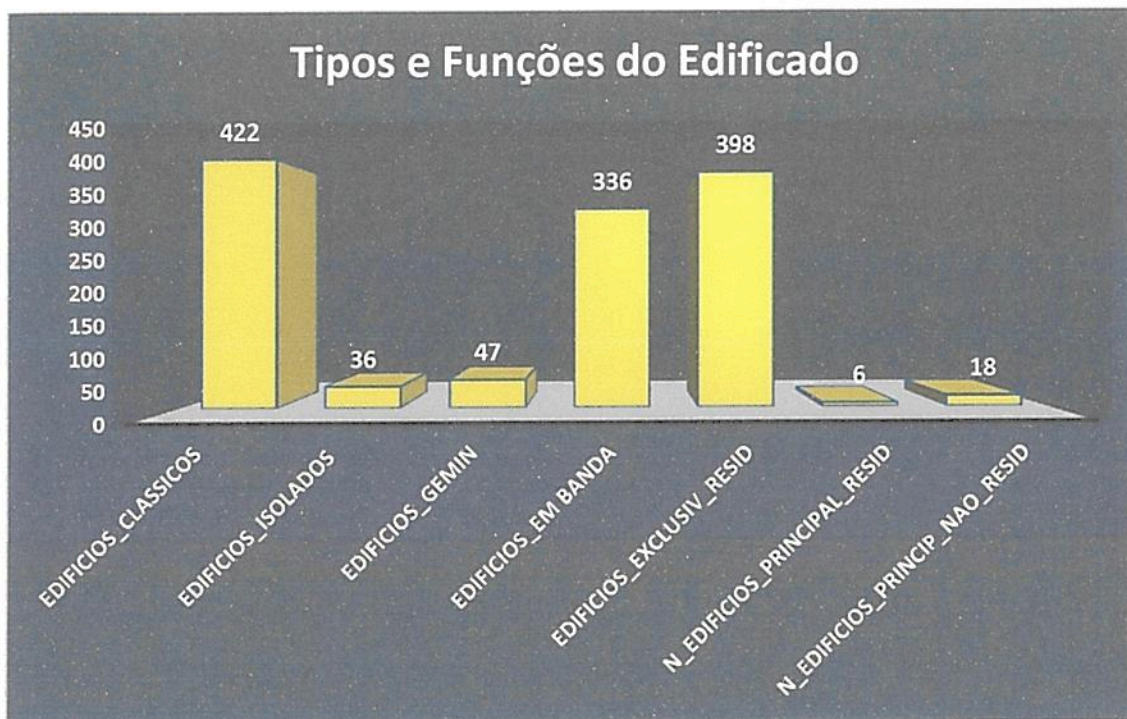


Figura 8. Tipos e Funções do Edificado na Freguesia de Assumar

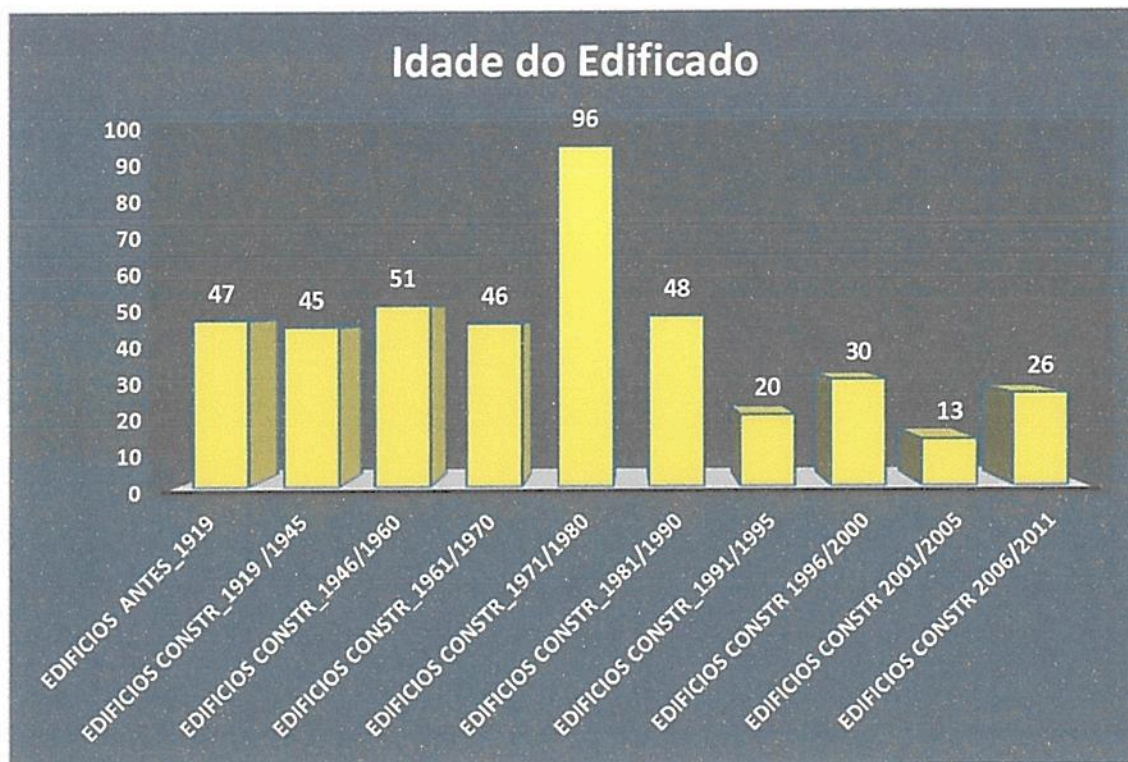


Figura 9. Idade do Edificado na Freguesia de Assumar

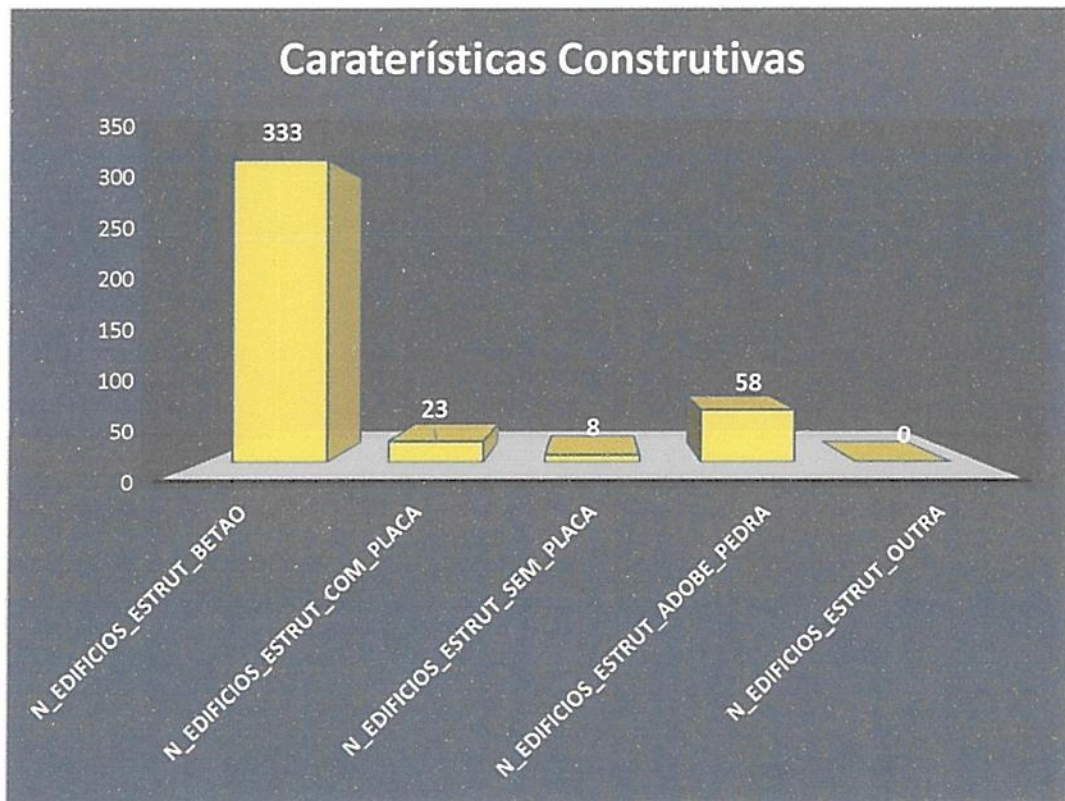


Figura 10. Caraterísticas Construtivas dos Edifícios na Freguesia de Assumar

#### 1.4. Modelo habitacional

A perda de população nas freguesias rurais associada ao envelhecimento da população e aos fracos recursos socioeconómicos colocam desafios na definição de um modelo habitacional sustentável. O número de alojamentos contraria o decréscimo no número de famílias nas freguesias rurais para aumentar na sede do Concelho. Mas na freguesia de Assumar a evolução dos nº de alojamentos também é negativa, tal justifica-se pelo facto de terem sido demolido edifícios ou existido agregação dos mesmos para fins habitacionais (demolição para nova construção). A população mais idosa há medida que se torna mais dependente tem oferta na freguesia de valência de lar o que contribui para a degradação do edificado quando não existe por parte da família ausente investimento numa tipologia de habitação que não corresponde às expectativas de qualidade de vida para uma segunda

habitação. A venda dos imóveis e a sua agregação foi uma oportunidade para a população residente. O Município optou por promover loteamentos de iniciativa municipal que contribuiu para diversificar a oferta de habitação de acordo com as expectativas da população residente, mas que contribuiu para diminuir a procura sobre o edificado existente.

Num modelo habitacional que se desenvolveu de acordo com a expansão para a periferia, tem no aglomerado urbano consolidado, correspondente à UOPG do Centro Histórico características das funções exclusivamente residenciais fortemente estratificadas de acordo com as características rurais do aglomerado. Ou seja, surgem edifícios de grandes dimensões e valor patrimonial com áreas consideráveis de logradouros que confinam com edifícios de função agrícola. Este edificado afirma-se no contexto do aglomerado em contraste com edificado para habitação em banda e de pequenas dimensões, mas que revela uma arquitetura popular que confere identidade ao aglomerado, memória de um tempo de maior estratificação e desigualdade social. A rejeição por este tipo de habitação afirma-se com o surgimento de novas habitações e de tipologias construtivas distintas nem sempre adequadas no processo de reabilitação.

Assim, de acordo com o PDM, a classificação como Centro Histórico de Assumar e a existência de uma UOPG, justifica-se para controlar o processo de reabilitação do edificado existente, bem como diversificar a oferta não só de alojamento permanente ou temporário, mas de serviços. A revitalização do Centro Histórico de Assumar concretiza-se com um processo de planeamento que permita a sua diversificação socioeconómica tornando-o mais resiliente.

O Município pretende neste momento iniciar o processo de revitalização reabilitando o edificado existente e desconcentrando da sede do Concelho a procura de habitação, permitindo que este aglomerado urbano contribua para o aumento da atratividade e competitividade concelhia. O investimento efetuado na construção nova durante as duas últimas décadas do século passado (80 e 90) associado a más práticas construtivas coloca a pressão sobre a necessidade de reabilitar o edificado existente conferindo-lhe melhores condições de isolamento e de sustentabilidade energética para além do CH de Assumar. Pelo que o modelo habitacional pretende que a população residente possa intervir na reabilitação das suas habitações adequando-a aos parâmetros de qualidade energética. A solução passa por melhorar a qualidade de vida dos residentes de forma sustentável sem aumentar a pressão sobre novas urbanizações.

HA

A reabilitação urbana permite a existência de instrumentos financeiros que potenciem a reabilitação do edificado para habitação temporária e/ou permanente, aluguer e serviços na área do Turismo (alojamento local) e outras atividades económicas que permitam a revitalização desta área.

As figuras seguintes (11, 12, 13 e 14) confirmam os dados recolhidos referentes à freguesia de Assumar, sendo de salientar a existência de 6 alojamentos não clássicos.

A figura 15 representa o mapa com a tipologia das funções do edificado e as características mais relevantes em termos patrimoniais que foi efetuado com base em levantamento de edificado no aglomerado urbano de Assumar.

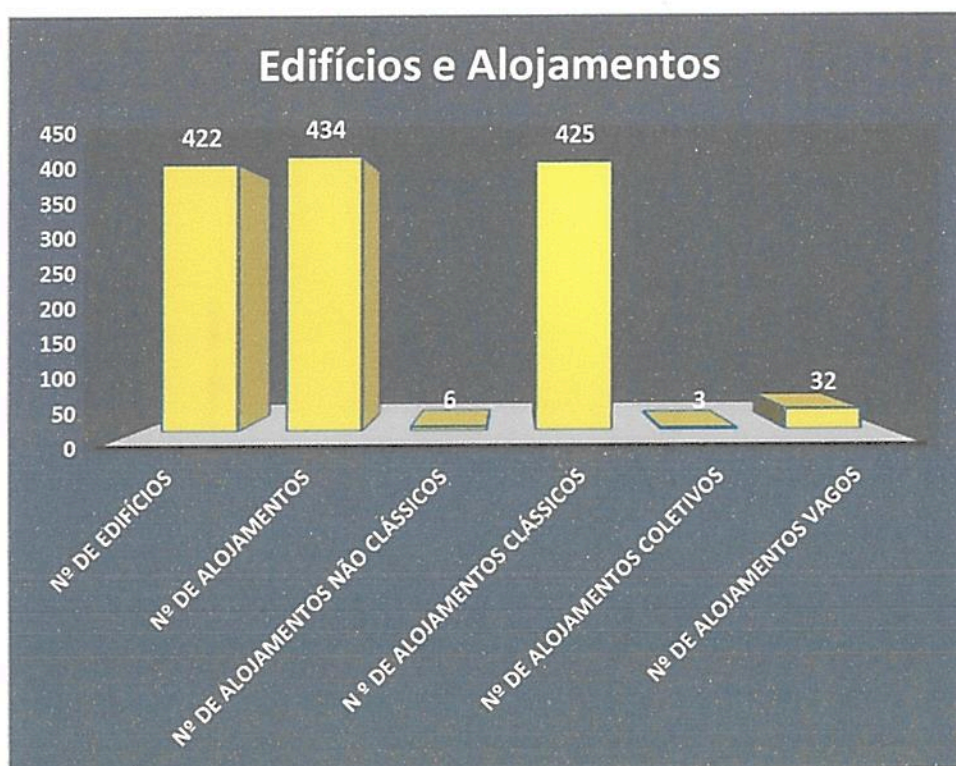


Figura 11. Número de Edifícios e Tipo de Alojamentos na Freguesia de Assumar

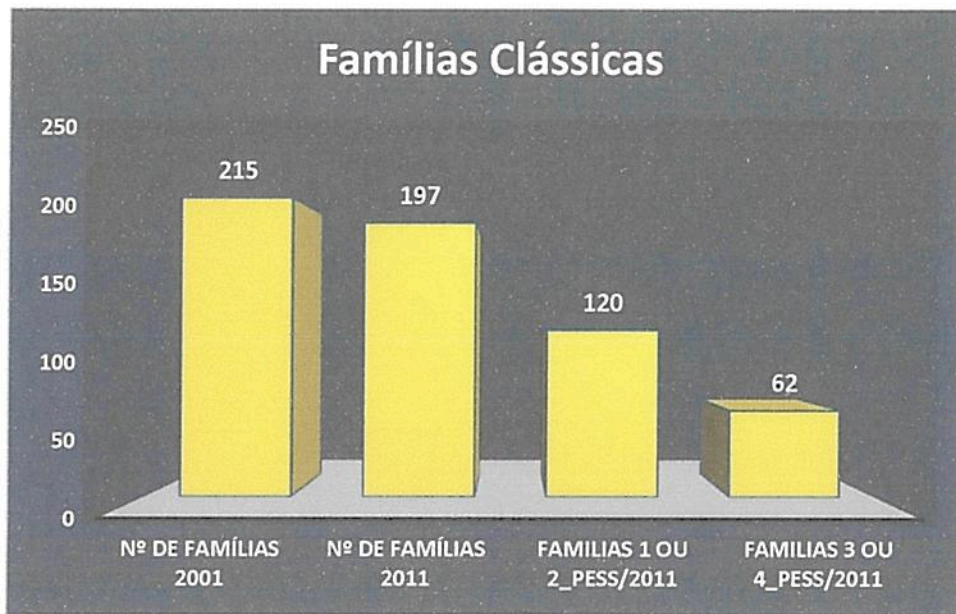


Figura 12. Número de Famílias Clássicas entre 2001 e 2011 na Freguesia de Assumar

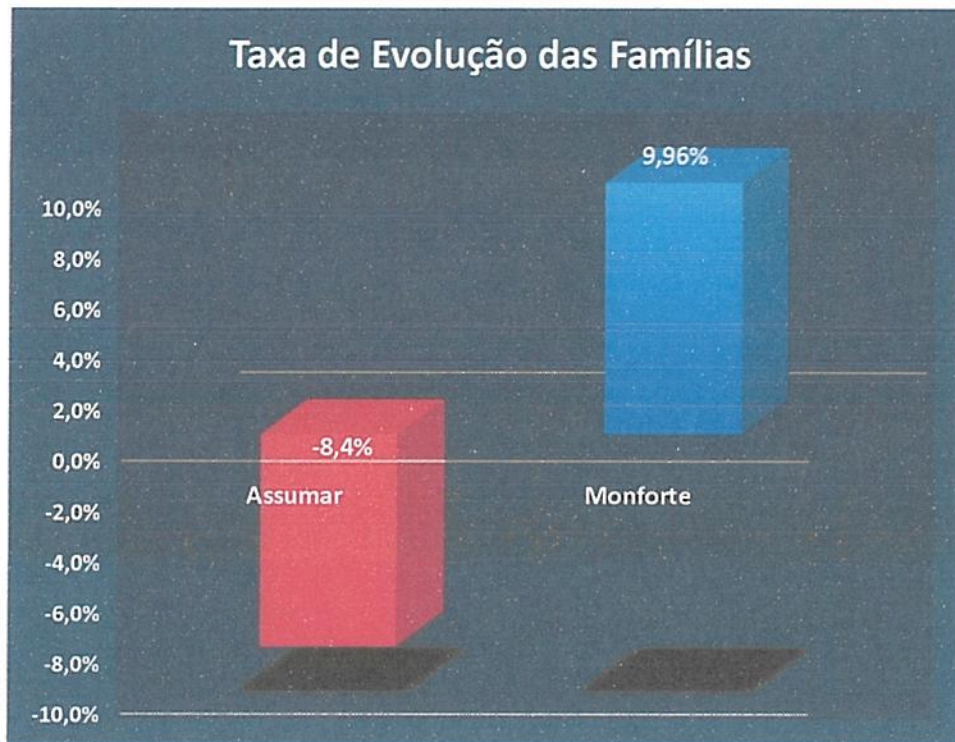


Figura 13. Taxa de Evolução de Famílias na Freguesia de Assumar NO Concelho de Monforte



LA

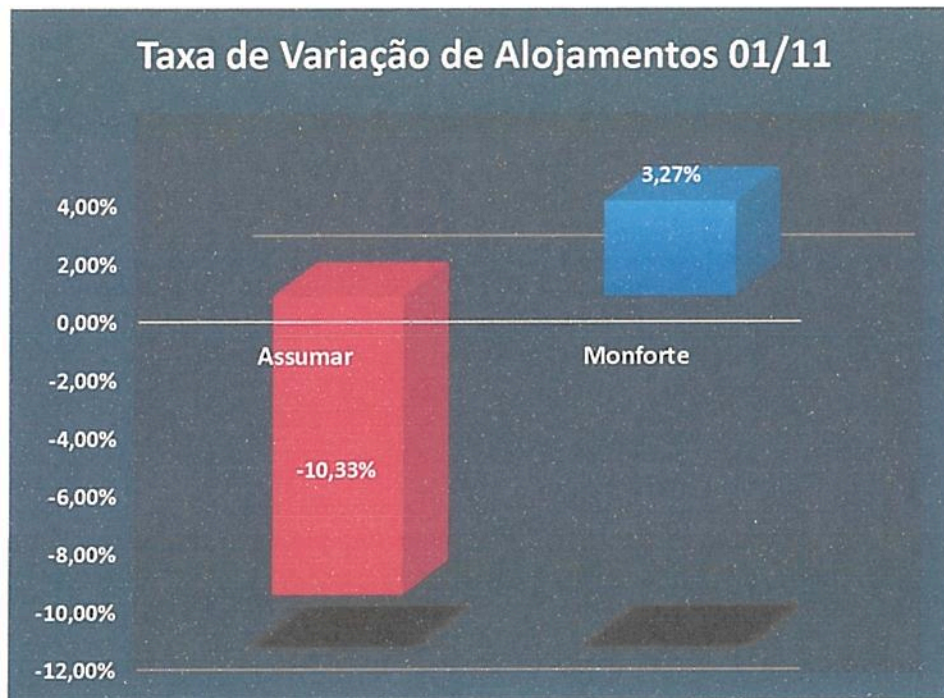


Figura 14. Taxa de Variação de Alojamentos entre 2001 e 2011 na Freguesia de Assumar



Figura 15. Levantamento do Edificado da Freguesia de Assumar

## 2. A ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

“A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação alteração, conservação ou demolição dos edifícios”. (alínea *j*, artigo 2º, Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro).

O Município de Monforte pretende que a delimitação da Aru do aglomerado urbano de Assumar seja um conjunto concertado de operações no espaço e no tempo que permita dar continuidade à reabilitação do espaço público e das suas infraestruturas, incluindo os espaços verdes, associados à reabilitação de edificado para equipamentos, habitação e serviços.

O Município considera ainda que os instrumentos de financiamento disponibilizados para a reabilitação urbana constituem uma oportunidade para a definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, complementando o Plano de Ação Integrado das Comunidades Desfavorecidas (PAICD), tendo o mesmo sido aprovado no âmbito do Alentejo 2020.

Assim, decidiu delimitar a ARU do aglomerado urbano de Assumar, bem como definir a Operação de Reabilitação Urbana sistemática, através de instrumento próprio - projeto urbano conforme as respetivas UOPG do PDMM. A dimensão temporal prevista é de 10 anos.

## 2.1. Critérios para a delimitação da ARU

A reabilitação urbana surge como a oportunidade para intervenções de reabilitação de espaço público e em simultâneo do edificado, constituindo uma oportunidade para a revitalização dos Centros Urbanos de maior ou menor dimensão. A existência de instrumentos legais que permitem planos com ações integradas constituem a forma de envolver setor público e privado na reabilitação urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto).

A implementação desta estratégia no âmbito da reabilitação urbana está articulada com todo o processo de planeamento territorial e socioeconómico do Concelho e com outros instrumentos de gestão territorial municipal. Pelo que na proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana, tinha por base os seguintes pressupostos:

- a) Identificar os vários elementos históricos, equipamentos e espaços públicos cuja reabilitação, conservação e valorização é fundamental;
- b) Identificar áreas abandonadas, degradadas e desadequadas às exigências de um aglomerado urbano, cuja reconversão se considera fundamental no processo de reabilitação e ou revitalização urbana da freguesia de Assumar;
- c) Identificar o património edificado degradado ou devoluto, cuja intervenção se reveste de grande importância na consolidação do espaço urbano de Monforte;
- d) Requalificar e valorizar o espaço público existente como forma de estimular a reabilitação urbana, motivando e apoiando o investimento privado;
- e) Qualificar e consolidar a rede de infraestruturas e equipamentos públicos existentes, e reforçar a oferta cultural, social e económica, em parceria com outros agentes locais;
- f) Incentivar a ocupação dos edifícios vagos ou promover a sua reconversão funcional;
- g) Incentivar a fixação de população, sobretudo de jovens
- h) Promover a inclusão social, através da qualificação urbanística, nomeadamente de famílias de etnia cigana, e de outros espaços habitacionais com condições precárias;
- i) Melhorar a acessibilidade, através do investimento na mobilidade rodoviária e pedonal;
- j) Aumentar a capacidade de atração ao Centro Histórico de Assumar, através da captação de investimentos privados e da fixação novas atividades económicas;
- l) Abranger e integrar na ARU, os projetos públicos relevantes para a requalificação do espaço urbano;

- m) Resolver a existência de problemas de degradação urbanística do espaço público;
- n) Criar estímulos à iniciativa privada no âmbito da reabilitação urbana, através da aplicação de benefícios fiscais e administrativos associados a operações de reabilitação urbana conforme as orientações estabelecidas;
- o) Permitir o acesso do Município a programas de financiamento na vertente da reabilitação urbana;

A necessidade de financiamento dos projetos/ações previsto associados á necessidade de efetuar um levantamento socioeconómico e de levantamento do edificado reconhecendo as assimetrias existentes entre Centro Urbano de Monforte e aglomerados rurais permitiu que estes critérios fossem devidamente integrados numa Estratégia de Desenvolvimento Urbano da Vila de Monforte e se estendessem às freguesias.

A ARU vem complementar os Planos de Ação integrados da Comunidades Desfavorecidas (PAICD) cuja área de intervenção (Figura 16) incluía áreas de reabilitação em espaço público e habitação social. A abrangência das áreas propostas e a identificação de um edificado em mau estado de conservação, associado às intervenções de reabilitação, requalificação e revitalização do espaço público e de equipamentos, justificam que os critérios adotados para a sua delimitação fossem:

- A área a delimitar abranger a área consolidada do aglomerado urbano, pertencente a UOPG identificada como Centros Históricos no PDM e corresponde a edificado com mais de trinta anos;
- O estado de conservação do edificado;
- Complementar a área de intervenção do PAICD com a UOPG do Centro Histórico a revitalizar;
- Espaços públicos degradados e com problemas de mobilidade;
- Equipamentos degradados;
- Espaços verdes a qualificar.

Carta de ordenamento da freguesia de Assumar: Área de intervenção do PAICD delimitada a vermelho inclui a UOPG A-A, Centro Histórico.



Figura 16. Área Territorial da Freguesia de Assumar abrangida pelo PAICD

Consideraram-se ainda mais dois quarteirões, de acordo com os critérios de idade do edificado e dar coerência ao tecido urbano, combatendo a fragmentação entre as novas construções, o casco urbano consolidado e as áreas inframunicipais. O facto do edificado se desenvolver ao longo da via, condiciona a acessibilidade, nomeadamente em termos dos cidadãos com mobilidade reduzida. Pelo que a reabilitação do espaço público através da qualificação das vias pedonais existentes e da construção de novas, bem como o ordenamento do espaço de estacionamento justificam ações integradas nos espaços da ARU.



## 2.2. Identificação da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Assumar (Figura nº00) abrange uma área territorial de cerca de 14,24 hectares e incide sobretudo no núcleo antigo e consolidado da vila de Assumar, que corresponde segundo o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) A-A do Centro Histórico de Assumar e que contém um património edificado pouco significativo destacando-se alguns edifícios notáveis a nível arquitetónico, uma pequena parte da antiga muralha e alguns equipamentos públicos. A sua delimitação prolonga-se da zona norte até à zona sul da vila, abrangendo quase a totalidade da malha urbana da vila, à exceção do bairro localizado na periferia mais propriamente no Loteamento dos Loureiros. A malha urbana estrutura-se de forma longitudinal e com base num eixo sul-norte, e de ruas situadas de forma ortogonal ao longo do traçado da estrada (EN 371). Entre os problemas identificados na área mais antiga do núcleo urbano trata-se da existência de uma significativa degradação urbana e desocupação dos edifícios que contribuem para uma crescente desvalorização do imobiliário, e alguns dos espaços públicos existentes apresentam já alguma urgência de intervenção, pelo que necessitam de ser requalificados. Estes problemas mencionados anteriormente e outros possíveis de observar têm vindo a prejudicar de forma gradual a qualidade de vida urbana na freguesia em questão. A proposta de intervenção deve seguir a mesma orientação proposta para a vila de Monforte, ao pretender desencadear um amplo e integrado processo de reabilitação, para que o estado do edificado e a identidade da área não venham a sofrer mais fragmentações que possam causar impactos negativos junto da malha urbana da vila de Assumar. E com a proposta de delimitação desta ARU, pretende-se concretizar um diagnóstico e avaliação aprofundada do estado do espaço urbano e edificado e a definição de prioridades, medidas, e ações que permitam reverter a atual situação.

A definição e delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para os aglomerados urbanos das freguesias rurais, tal como foi proposto para a sede de concelho, podem e devem servir de apoio à gestão urbanística exercida pela autarquia de Monforte. Neste caso a delimitação das ARU permitem identificar e analisar o nível do estado de conservação do património edificado e dos diversos equipamentos, espaços ou áreas (públicos e privados)

e a partir daí, contribuir para o desenvolvimento e implementação de soluções mais adequadas. Face aos recursos escassos e aos constrangimentos de financiamento deverão ser definidas as prioridades e o quadro de operações de intervenção propostas pelo município, tendo em conta uma maior integração e articulação das políticas de planeamento à escala municipal.

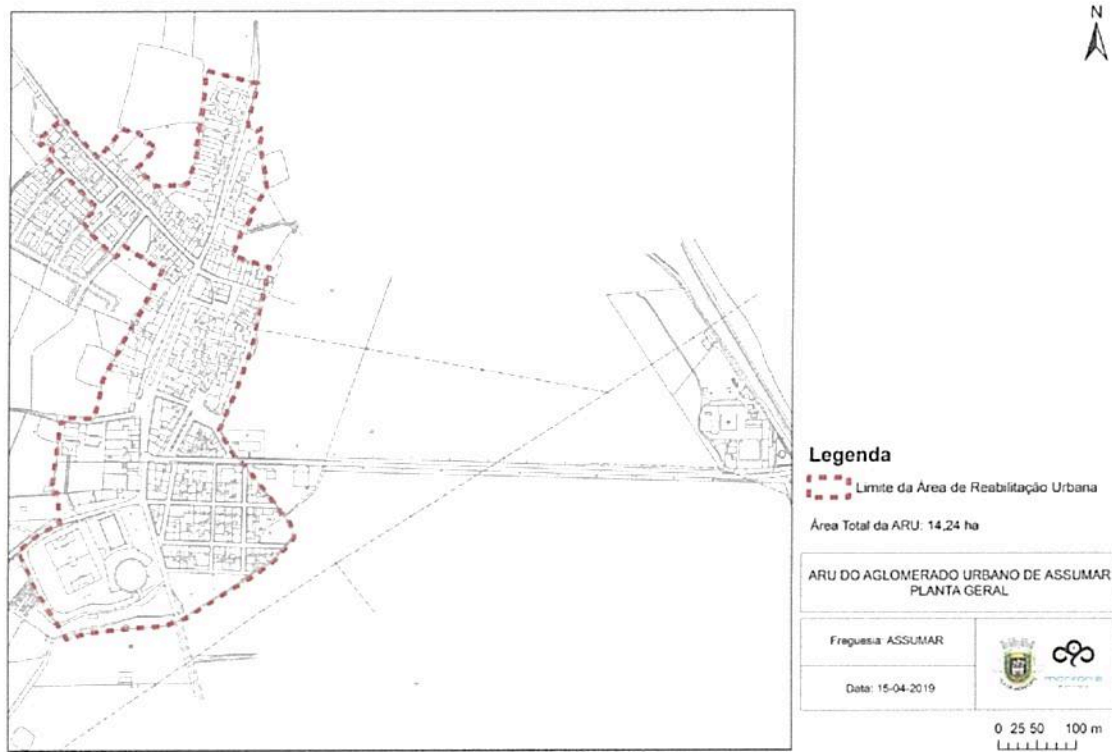


Figura 17. ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

A existência de áreas inframunicipais que interrompem o edificado e que não comunicam com nenhuma via ou arruamento são de qualificar através de novas áreas verdes que confinam com o espaço rural.



### 2.3. O Diagnóstico

Para a definição de uma operação de reabilitação urbana (ORU) de uma área de reabilitação urbana as ações têm que ser integradas no programa estratégico de reabilitação urbana o que pressupõe um diagnóstico socioeconómico que permita dar coerência a um plano de ação de iniciativa municipal, por um lado e por outro que permita a regeneração e revitalização do tecido urbano e fomenta as iniciativas privadas de reabilitação.

- Pontos Fortes	- Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baixo índice de regressão da população</li> <li>- Descentralização de equipamentos (Pré-escolar/1º Ciclo e Residências para Idosos)</li> <li>- Investimento municipal em infraestruturas e equipamentos de apoio social</li> <li>- Programas Municipais de apoio aos mais idosos e às comunidades mais desfavorecidas (CLDS 3G, Cartão Municipal do Idoso) em parceria com as IPSS e Segurança Social</li> <li>- Investimento Municipal em reabilitação de habitação e do espaço público.</li> <li>- Promoção de iniciativas de promoção da atividade económica, e dos seus produtos certificados</li> <li>- Estratégia de desenvolvimento local integrado com qualificação e valorização dos seus recursos territoriais</li> <li>- Instrumentos de planeamento e gestão aprovados no Portugal 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas inframunicipais degradadas com concentração de famílias socialmente marginalizadas;</li> <li>- Edificado com mais de trinta anos e alojamentos não clássicos;</li> <li>- Desqualificação e assimetrias no tecido urbano</li> <li>- Assimetrias entre áreas urbanas e rurais;</li> <li>- População idosa e não renovação do tecido social</li> <li>- Fragilidade do tecido económico e social</li> <li>- Elevado índice de dependência de idosos e jovens</li> <li>- Incapacidade de retenção dos jovens com maior nível de formação</li> <li>- Baixo nível de escolaridade</li> <li>- Resistência à inclusão e diversificação do tecido social na malha urbana</li> <li>- Conflitos de natureza étnica</li> </ul>



- Oportunidades:	- Ameaças:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximidade aos Centros Urbanos regionais e Estruturantes de NUT III diferentes</li> <li>- Aumento de procura no Turismo</li> <li>- Parcerias para a reabilitação do Património Histórico/Cultural</li> <li>- Parcerias para a reabilitação e realojamento das famílias carenciadas</li> <li>- Estratégias sub-regionais na área da Economia Social, Setor Agricultura/Agroalimentar, Inclusão e Emprego.</li> <li>- Financiamento comunitário</li> <li>- Instalação de empresas do setor agroindustrial e agroalimentar.</li> <li>- Pacto Nacional para a Coesão dos Territórios de baixa Densidade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alteração dos instrumentos de política comunitária</li> <li>- Ausência de investimento público e privado</li> <li>- Perda de população ativa</li> <li>- Diminuição do índice de polarização do emprego</li> <li>- Perda de serviços públicos de proximidade</li> <li>- Alteração do modelo de mobilidade urbana/ transportes coletivos</li> <li>- Conflitos sociais de natureza étnica/exclusão</li> <li>- Alterações ambientais</li> <li>- Alteração de orientação de política</li> </ul>

Tabela 1. Análise Swot da Freguesia de Assumar

O diagnóstico apresentado foi o que serviu de base ao PAICD considerando que o mesmo estabelece que as ações de inclusão devem ser dirigidas a toda a comunidade de forma integrada pelo que se mantém como ponto de partida para toda a estratégia de reabilitação da ARU do aglomerado de Assumar.

Apresentam-se de seguida os quadros que permitem justificar os critérios utilizados para a delimitação da ARU e que foram efetuados com base nos dados da BGRI ao quarteirão. Logo os quadros caracterizam o edificado que se encontra dentro da ARU em comparação com a totalidade do existente no aglomerado urbano.

nº de edifícios	nº de alojamentos	nº de alojamentos não clássicos	nº de alojamentos clássicos	nº de alojamentos coletivos	nº de alojamentos vagos
87%	87%	100%	87%	67%	81%



**edifícios com + de 30 anos na ARU**

RACIO no TOTAL de EDIFÍCIOS AGL.	71%
RACIO no TOTAL de EDIFÍCIOS DA ARU	82%

**ARU %**

N_EDIFÍCIOS_ESTRUT_BETAO	N_EDIFÍCIOS_ESTRUT_COM_PLACA	N_EDIFÍCIOS_ESTRUT_SEM_PLACA	N_EDIFÍCIOS_ESTRUT_ADOBE_PEDRA	N_EDIFÍCIOS_ESTRUT_OUTRA
86,5	87,0	50,0	93,1	0,0

Área habitação  
ARU m2

AREA_50	AREA_50_100	AREA_100_200	AREA_200
100%	90,67%	75%	38,46%

Pelo que do diagnóstico ao edificado se conclui que a maioria dos edifícios com mais de trinta anos se situa na ARU, onde existe o maior nº de alojamento vagos, bem como de não clássicos. A totalidade dos edifícios com uma área inferior a 50m2 situa-se na ARU e que 93% são de adobe e pedra.

**3. O Plano de Ação das Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e PERU**

A elaboração do PAICD permitiu ao Município de Monforte candidatar-se à PI 9.8 do Alentejo 2020, em que os objetivos são a regeneração física, social e económica de

comunidades desfavorecidas em áreas inframunicipais em zonas urbanas e rurais, pelo que o plano de ação se integra na estratégia de desenvolvimento urbano, organizado em função de três dimensões:

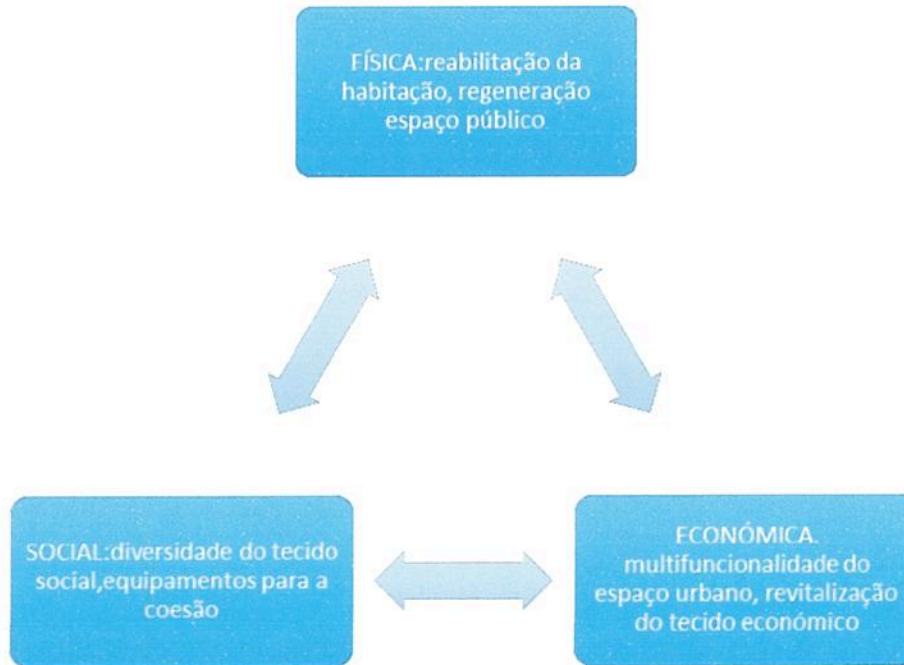


Figura 18. Dimensões de Intervenção da Estratégia de Desenvolvimento Urbano do Concelho de Monforte

**O PAICD seguiu a Estratégia de desenvolvimentos urbano (EDUM) aprovada pelo Município e que tinha como objetivos Gerais:**

1. Qualificação ambiental, social e económica do Concelho de Monforte que contribua para uma melhor qualidade de vida das suas populações
2. Transformar o Centro Urbano num polo de atratividade, promoção e projeção da identidade territorial do Concelho.

Com o PAICD pretende-se estender essa atratividade aos aglomerados urbanos das freguesias como forma de combater o despovoamento e diminuir as assimetrias entre o Centro Urbano e os aglomerados urbanos com forte influência rural, mas que contribuem

para a identidade e atratividade concelhia. O investimento nos setores agrícolas, agroindustrial e agroalimentar aumentou nos últimos três anos no Concelho pelo que representa um desafio para todas as comunidades a capacidade de resposta ao aumento da procura no domínio da habitação e Turismo e na atratividade de novos residentes e públicos. Para as comunidades com problemas de fixação de jovens a reabilitação do edificado surge como uma oportunidade para colocar no mercado habitação a custos controlados para aluguer ou aquisição. Pelo que o objetivo é diversificar a oferta em todo o Concelho, permitindo que o processo de reabilitação seja inclusivo e permita regeneração socioeconómica das comunidades.

EIXO 1	EIXO 2
<p><b>1.1.</b> Aumentar a coesão social das áreas inframunicipais diversificando o seu tecido social e económico através da melhoria das condições de habitabilidade e de reconversão funcional.</p> <p>- Regeneração física, social e económica</p>	<p><b>2.1.</b> Dotar o espaço público de multifuncionalidade que permita fomentar a sua atratividade socioeconómica e ambiental, através da valorização do património material, imaterial e paisagístico.</p> <p>- Regeneração física e económica</p>
<p><b>1.2.</b> Dotar o espaço urbano de condições de fruição e lazer através de equipamentos públicos que promovam a equidade, a igualdade de oportunidades e a dinamização sócio cultural.</p> <p>- Regeneração física e social</p>	<p><b>2.2.</b> Dotar os aglomerados rurais da qualificação física, económica e social que contribuam para a promoção e projeção da identidade e atratividade territorial</p> <p>- Regeneração social, física e económica</p>

Os resultados esperados são: **Figura 19. Eixos Estratégicos do PAICD**

### Eixo 1

**OE 1.1.** A coesão social das áreas inframunicipais pressupõe processos de regeneração onde as dimensões sociais, económicas e ambientais, têm de ser integradas em ações, que estejam presentes em todos os planos estratégicos de reabilitação

Assim neste objetivo específico, os objetivos operacionais serão:

**Reabilitação da Habitação:** ações em parceria de regeneração das áreas inframunicipais e das sujeitas a instrumentos de gestão (ARU), com reconversão de funcionalidades, que contribuam para a regeneração económica através da revitalização do tecido socioeconómico.

#### Freguesia de Assumar:

- Reabilitação das habitações no casco urbano consolidado em parceria com os privados para diversificação da atividade económica, em particular na área das residências destinadas a aluguer permanente ou temporário e Turismo de habitação.
- Regeneração das áreas inframunicipais identificadas, com realojamento das famílias de etnia cigana em parceria com o IRHU e sua deslocação para loteamento de iniciativa Municipal.

**OE 1.2.** A regeneração do espaço público contempla ações que contribuam para a sua fruição e lazer, através de equipamentos âncora que proporcionem atividades de dinamização das comunidades, a sua atratividade e onde se encontrem vários estratos sociais e etnias. Este objetivo contempla vários objetivos operacionais que foram identificados na EDU e que na freguesia de Monforte através dos PARUS as suas ações foram aprovadas. A política urbana e de regeneração físicas destas comunidades seguem o mesmo princípio de multifuncionalidade do espaço público articulando-se com os eixos do CLDS 3G e particularmente o seu eixo 2 e 3

#### Freguesia de Assumar:

- Regeneração das áreas inframunicipais com reabilitação de equipamentos coletivos degradados em parceria com as comunidades na dinamização sócio cultural de zonas
- **OE 2.1.** As intervenções de regeneração física devem ter como prioridade assegurar a regeneração do espaço público, valorizando as suas componentes ambientais e paisagísticas, com uma forte participação das comunidades, aumentando a sua capacitação para a sua preservação, de acordo com as características identitárias, que permitam a aumentar a atratividade concelhia. As intervenções integradas nas

áreas inframunicipais devem gerar mais-valias não só para as comunidades que aí habitam, mas tornar mais coeso o espaço urbano e constituindo uma oportunidade para diminuir assimetrias sociais através da sua partilha.

### Freguesia de Assumar:

- Regeneração do espaço público onde habitam as famílias de etnia cigana com a valorização ambiental através da criação de espaço verdes e reabilitação do jardim existente, com participação de toda a comunidade na sua reabilitação.
- Reabilitação da envolvente ao Bairro dos Loureiros integrando parque infantil.

OE 2.2. A regeneração económica e social atinge-se através das ações de revitalização em parceria com as diferentes entidades, onde a iniciativa municipal contribui com estas ações de regeneração física e social, com o objetivo de promoção do todo concelho de forma integrada.

A definição e delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) podem e devem servir de apoio à gestão urbanística exercida pela autarquia de Monforte. Neste caso a delimitação das ARU permite identificar e analisar o nível do estado de conservação do património edificado e dos diversos equipamentos, espaços ou áreas (públicos e privados) e a partir daí, contribuir para o desenvolvimento e implementação de soluções mais adequadas. Face aos recursos escassos e aos constrangimentos de financiamento deverão ser definidas as prioridades e o quadro de operações de intervenção propostas pelo município, tendo em conta uma maior integração e articulação das políticas de planeamento à escala municipal.

Assim, os objetivos propostos para o PERU serão os mesmos do PAICD e dos identificados na EDUM, pelo que a delimitação da ARU permitirá integrar ações de reabilitação do espaço público e de equipamentos, bem como do edificado existente, sendo programadas no espaço e no tempo de acordo com as prioridades estabelecidas no **PERU** da ORU.

HA

### 3.1. Os objetivos do PERU

Objetivo específico	Objetivo operacional
1.2. Dotar o espaço urbano de condições de fruição e lazer através de equipamentos públicos que promovam a equidade, a igualdade de oportunidades e a dinamização sócio cultural.	1.Reabilitação de equipamentos degradados e sua reconversão funcional
1.1. Aumentar a coesão social das áreas inframunicipais diversificando o seu tecido social e económico através da melhoria das condições de habitabilidade e de reconversão funcional.	2. Reabilitação de edificado para habitação e realojamento de famílias em edifícios não clássicos
2.1. Dotar o espaço público de multifuncionalidade que permita fomentar a sua atratividade socioeconómica e ambiental, através da valorização do património material, imaterial e paisagístico.	3. Requalificação do espaço público
2.2. Dotar os aglomerados rurais da qualificação física, económica e social que contribuam para a promoção e projeção da identidade e atratividade territorial	4.Reabilitação de edificado para dinamização socioeconómica.

Tabela 2. Objetivos Específicos e Objetivos Operacionais do PERU

O quadro sintetiza o enquadramento dos objetivos operacionais nos específicos que permitem definir as ações e respetivas ações do plano de ação do PERU.

### 3.4. O Plano de Ação

O quadro seguinte identifica as ações por objetivo operacional/projeto com os seus promotores e respetiva fonte de financiamento.

U

PROJECTOS	AÇÕES	PROMOTORES	Investimento Un. Euros	FINANCIAMENTO		
				AL	FEDER	PRIVADOS
1.Reabilitação para EQUIPAMENTOS	Requalificação do Polidesportivo e Área Envolvente	CMM	150.000€	15%	85%	
	Requalificação do Mercado e área envolvente	CMM	170.000€	15%	85%	
2.Reabilitação de Edificado para habitação/realojamento e 4. comércio e serviços	Reabilitação de edificado para habitação - realojamento	CMM	100.000€	100%- Instrumento financeiro		
	Reabilitação de edificado para habitação /comércio/ serviços	privados	250.000€			100%- Instrumento financeiro
3. Requalificação do espaço público	Requalificação da Rua Direita	CMM	80.000€	15%	85%	
	Requalificação da Rua 28 de Maio	CMM	110.000€	15%	85%	
	Requalificação da Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas	CMM	50.000€	15%	85%	
	Construção de Passeio Pedonal com Ciclovia até ao CRMA	CMM	110.000€	15%	85%	
	Valorização Paisagística do Jardim da Fonte de Baixo	CMM	50.000€	15%	85%	

Tabela 3. Projetos/Ações para a ARU do Aglomerado Urbano de Assumar



A figura seguinte (Figura 20) identifica as ações a implementar:

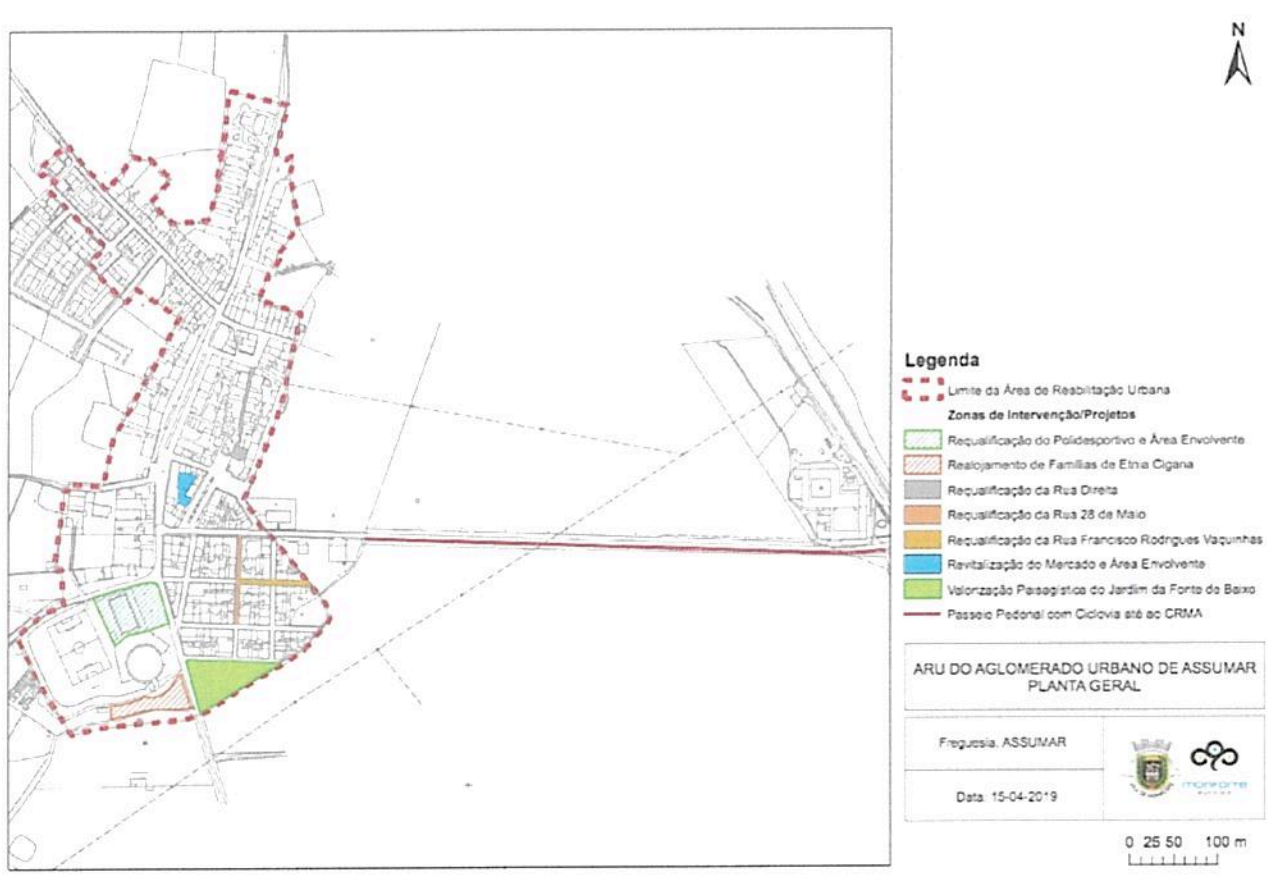


Figura 20. Projetos/Ações para a ORU da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

#### 4. A ORU da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

A definição da operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática passa por concretizar e implementar um processo de reabilitação urbana numa perspetiva mais integrada. Pelo que deve envolver ações de:

- conservação e reabilitação do edificado de acordo com as prioridades estabelecidas pelo Município após levantamento do estado de conservação e critérios adotados;

- qualificação de infraestruturas existentes tendo como critério de prioridade as que se situam em áreas a complementar as reabilitações do edificado de particulares, os de iniciativa municipal como âncora do processo de revitalização do Centro Histórico da Vila de Assumar;
- reabilitação do edificado para equipamentos socioculturais em particular os que estão identificados como património material e que têm como objetivo a promoção e divulgação do património imaterial;
- regeneração física e socioeconómica do espaço público em áreas degradadas reabilitando equipamentos degradados que contribuam para a sua multifuncionalidade, incluindo novos espaços verdes e circuitos pedonais;

Neste âmbito, a reabilitação e a requalificação contribui para a revitalização urbana e socioeconómica do Aglomerado Urbano de Assumar, sendo esta uma das prioridades assumidas pelo Município ao nível das políticas do planeamento e de ordenamento do território.

#### 4.1. Identificação das intervenções de reabilitação urbana

A tipologia de operações urbanísticas está de acordo com a opção de uma ORU sistemática, pelo que foram divididas em três grandes grupos de acordo com a sua função:

##### 1. Equipamentos Públicos

- a) Requalificação do Polidesportivo e Área Envolvente;
- b) Revitalização do Mercado e Área Envolvente;

##### 2. Espaços Públicos

- a) Requalificação da Rua Direita;
- b) Requalificação da Rua 28 de Maio;
- c) Requalificação da Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas;
- d) Valorização Paisagística do Jardim da Fonte de Baixo;

##### 3. Reabilitação do Edificado

HA

- a) Reabilitação do edificado para habitação (privado e público);
- b) Reabilitação do edificado para comércio e serviços (privado e público);
- c) Realojamento das Famílias de Etnia Cigana;

No que respeita à reabilitação dos espaços públicos e de utilização coletiva, o município de Monforte assume a totalidade dos encargos e responsabilidades associadas às intervenções nestas áreas. Em relação aos edifícios ou imóveis privados, as operações urbanísticas são da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ônus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, seja através de iniciativa própria ou por via de notificação a enviar ou remeter pelo município. O Município de Monforte apresenta um modelo de gestão para monitorizar e acompanhar as ações da ORU do Aglomerado Urbano de Assumar durante todo o processo e respetivo período em que estas ocorrem através de um processo de governança.

No que respeita à **reabilitação dos espaços públicos** do aglomerado urbano de Assumar encontram-se programados ou previstos a execução de projetos que pretendem uma melhoria dos mesmos, no sentido de se poder assegurar uma maior coerência entre o espaço urbano e a sua envolvência contribuindo para uma maior articulação urbanística, tal como estava intencionado na definição da ARU.

**A valorização paisagística do Jardim da Fonte de Baixo**, trata-se de um projeto que já se encontra atualmente executado, veio contribuir para uma melhoria significativa de um espaço público que já se encontrava num estado visível de degradação a nível paisagístico e funcional. Este projeto pretende reforçar a oferta de espaços públicos destinados a atividades lúdicas, recreativas e de lazer na freguesia de Assumar. Outro projeto que se encontra programado para este aglomerado urbano, trata-se da construção de um **passeio pedonal com ciclovia até ao Centro de Recuperação de Menores**, que pretende aumentar a oferta de espaços públicos e melhorar uma das entradas da vila.

**A requalificação da Rua Direita, Rua 28 de Maio e Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas** que irá significar uma melhoria ao nível da mobilidade, pois atualmente estas ruas situadas no centro histórico da vila de Assumar, apresentam abatimentos ao nível do piso ou superfície, dificultando assim a circulação. O estado da primeira rua mencionada poderá ser devido ao desgaste e circulação ao longo dos anos, e o estado das duas últimas ruas referidas poderá estar relacionado com a construção do lar de idosos local.

Ao nível dos **equipamentos públicos**, encontram-se programados para a ARU do aglomerado urbano de Assumar a **requalificação do polidesportivo e área envolvente**, que apresenta sinais de decadência e problemas funcionais na atualidade. E a **revitalização do mercado e área envolvente** é outro projeto programado, em que este irá no futuro tornar-se num espaço multifuncional e melhorar a sua usufruição por parte dos comerciantes e munícipes.

#### 4.2. Programa de Execução

Projetos/Ações	Horizonte Temporal									
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	E anos seguintes (2027)	
Requalificação do Polidesportivo e Área Envolvente										
Requalificação do Mercado e área envolvente										
Reabilitação de edifício para habitação -e realojamento										
Reabilitação de edifício para habitação /comércio/ serviços										
Requalificação da Rua Direita										
Requalificação da Rua 28 de Maio										
Requalificação da Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas										
Construção de Passeio Pedonal com Ciclovia até ao CRMA										
Valorização Paisagística do Jardim da Fonte de Baixo										
Executado <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Em Execução <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> A Executar <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span>										

Tabela 4. Programa de Execução para a ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

A execução foi prevista de acordo com as prioridades estabelecidas e considerou-se o início em 2017 que corresponde ao início da implementação do PAICD, e decorrerá até 2027 considerando o tempo adequado para a implementação do PERU.

No entanto será de considerar que sempre que tal se justifique face às fontes de financiamento o respetivo programa poderá ser alterado.

### 4.3. Financiamento

Considerou-se como fonte de financiamento os capitais próprios do Município e os instrumentos de política comunitária que financiam as respetivas candidaturas ao Portugal 2020 e Alentejo 2020, mas estando o atual quadro comunitário a terminar deverá considerar-se uma alteração das fontes de financiamento. O mesmo se prospectiva aos instrumentos financeiros (IFHRU) em vigor que poderão sofrer alteração. Salienta-se que as ações que estão previstas iniciar em 2020 foram aprovadas no PAICD, aguardando reforço de verbas para sua concretização, tal como aconteceu com o Jardim da fonte de baixo que foi financiada no âmbito da PI 9.8. do Acordo de Parceria do Portugal 2020, pelo que já se encontra concretizada.

## 5. Edificado

### 5.1 Critérios de Avaliação do Estado de Conservação do Edificado

No âmbito da aprovação do Decreto-Lei nº 31/2012, de 14 de agosto que permitiu a revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, os valores atribuídos aos contratos de arrendamento das habitações passou a não estar dependente da definição de um determinado coeficiente de conservação, deixando assim este de ser aplicado. No entanto a crescente importância atribuída à reabilitação urbana no âmbito das políticas das cidades e do urbanismo, levou à necessidade de continuar a proceder à avaliação e determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, passando este então a ser utilizado por via da reabilitação urbana através da aprovação da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que concretiza a primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009 que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Neste sentido, optou-se por criar um novo quadro legislativo, o Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro que estabelece o regime de determinação de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, que passou a atribuir a competência da determinação do nível de conservação às autarquias ou à entidade

gestora, e permitir uma maior abrangência em termos de intervenção, e não apenas na vertente do arrendamento urbano, tal como se verificava anteriormente.

Neste pressuposto, os critérios de avaliação adotados para avaliar o estado de conservação do edificado existente nas ARU definidas para os aglomerados urbanos das freguesias rurais do concelho de Monforte são os que se encontram constatados no Artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, que estabelece os níveis e os estados de conservação numa escala de 1 a 5.

Níveis	Estado de Conservação
1	Péssimo
2	Mau
3	Médio
4	Bom
5	Excelente

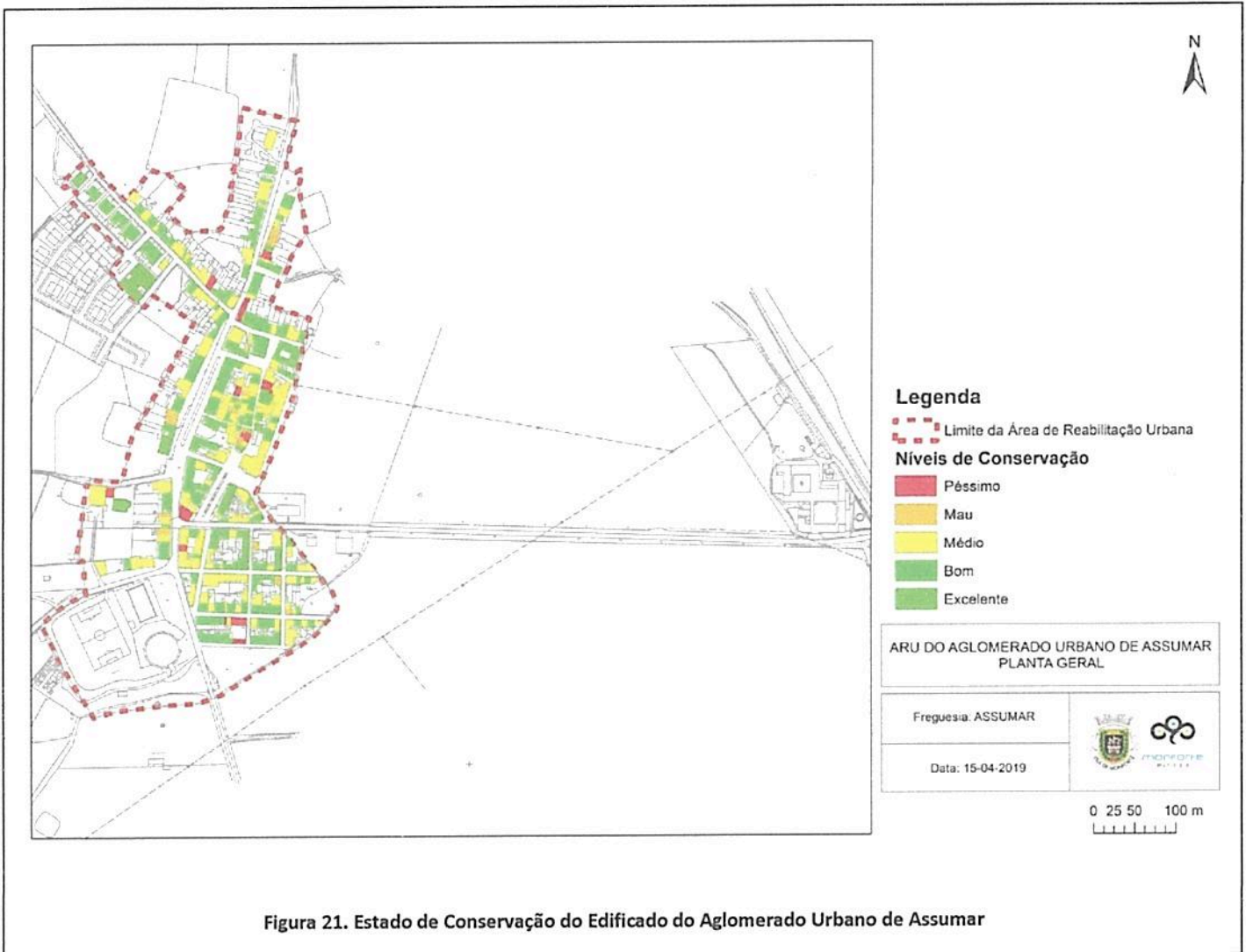
Tabela 5. Níveis e Estado de Conservação do Edificado

## 5.2. Estado de Conservação do Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

Na Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado Urbano de Assumar, e após o levantamento do estado de conservação pode-se referir que no interior desta ARU foram identificados e avaliados um total de 457 prédios urbanos, estando também incluídas as frações inseridas nos mesmos. Cerca de 9 % dos edifícios estão atualmente num estado de degradação urbanística, em que 4,60% estão num péssimo estado e 3,94% encontra-se num mau estado de conservação. O restante edificado pode-se referir que se encontra de uma forma geral bem conservado. Em que 41,79% dos edifícios estão num estado médio, e 45,07% dos edifícios estão em bom estado, e por fim 4,60% num excelente estado de conservação. Segundo a análise da figura 21, e numa perspetiva espacial conclui-se que os edifícios degradados ou em ruína estão situados sobretudo nas artérias mais centrais e antigas do centro urbano da vila de Assumar. Em relação aos edifícios em bom estado de conservação estes localizam-se por toda a malha urbana da vila, principalmente nas zonas mais periféricas.

HA

Uma das explicações para o estado de conservação observado nos edifícios em geral nesta ARU pode estar associado à expansão urbana da vila de Assumar, sobretudo no bairro localizado no Loteamento dos Loureiros, onde se assiste a um domínio de construções recentes, nomeadamente habitações unifamiliares (vivendas e moradias) e alguns novos espaços públicos.



### 5.3. Definição de Prioridades de Intervenção no Edificado

A definição de prioridades de intervenção no edificado foi concretizada com base nos resultados do levantamento, diagnóstico e avaliação do estado de conservação. Ou seja, os prédios urbanos que obtiveram uma classificação de nível 1 e 2 (péssimo e mau) foram

HA

identificados como Prioridade 1, os prédios urbanos que obtiveram uma classificação de nível 3 (médio) foram identificados como Prioridade 2 e os prédios urbanos que obtiveram uma classificação de nível 4 e 5 (bom e excelente) foram identificados como Prioridade 3. Por outro lado, o estabelecimento de prioridades pretende servir para um melhor cumprimento dos objetivos propostos para as ARU. No sentido de melhorar as condições de habitação evitando o surgimento de possíveis constrangimentos, de valorizar o património do edificado existente, e de permitir uma melhor integração das intervenções/projetos concretizados e/ou previstos para as ARU. De seguida apresenta-se uma tabela com a categorização das prioridades de intervenção no edificado.

Níveis de Prioridade	Níveis de Intervenção/Âmbito Temporal
Prioridade 1	Intervenção Muito Urgente/Curto Prazo
Prioridade 2	Intervenção Pouco Urgente/Médio Prazo
Prioridade 3	Intervenção Sem Urgência/Longo Prazo

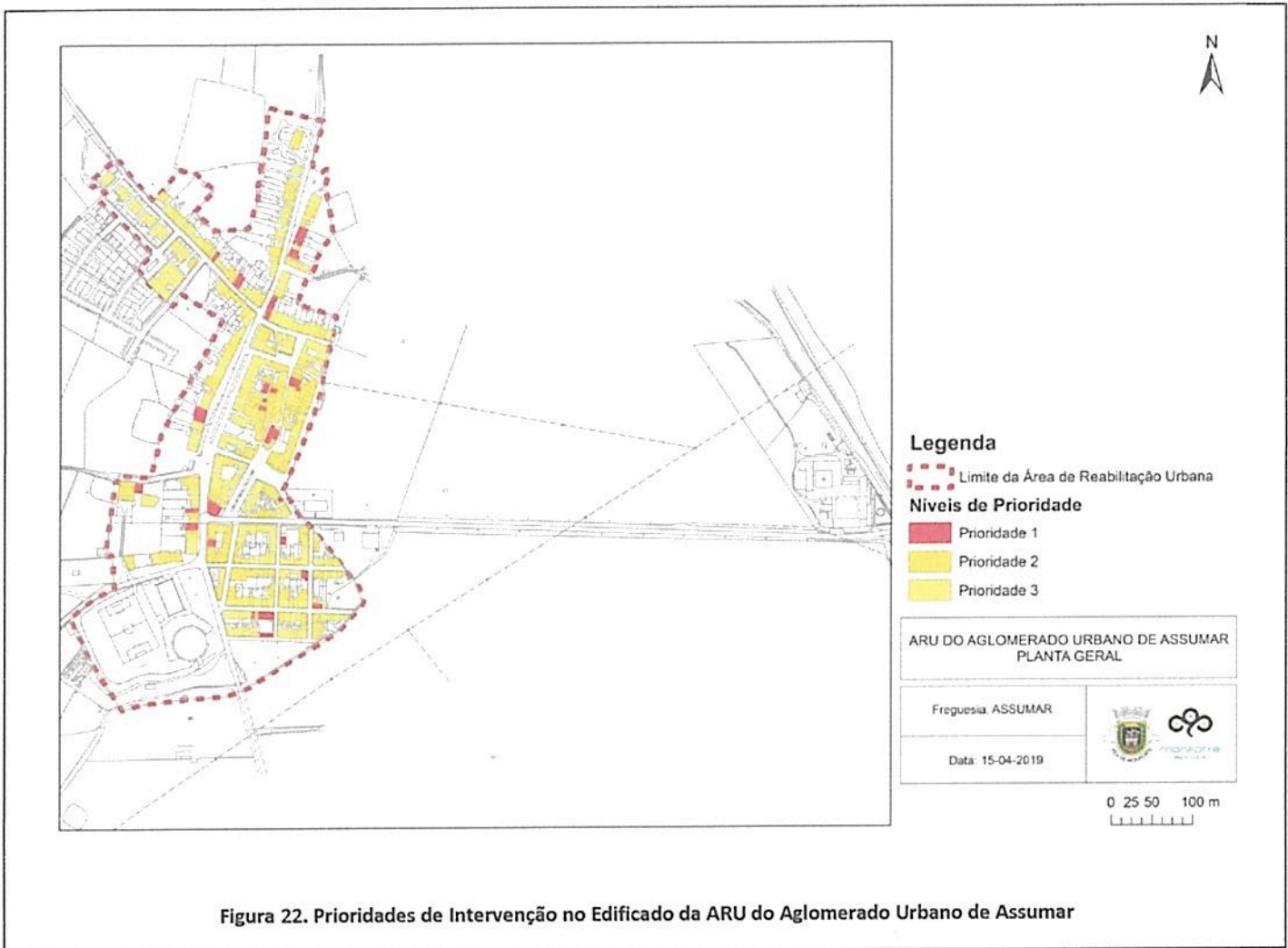
Tabela 6. Níveis de Prioridade e de Intervenção no Edificado

#### 5.4. Prioridades de Intervenção no Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

Com base nos resultados do estado de conservação do edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar foram identificados e classificados 8,54% dos edifícios como Prioridade 1 em que estes necessitam de grandes intervenções urbanísticas de carácter muito urgente e a curto prazo, 41,79% dos edifícios como Prioridade 2 cujas intervenções podem ser de pequena e média dimensão de carácter pouco urgente e podem ser executadas a médio prazo. E por fim, 49,67% dos edifícios como Prioridade 3 em que estes não necessitam atualmente de intervenções urbanísticas, apenas em caso de necessidade a longo prazo (Figura 22).



Handwritten mark resembling the letter 'A'.



### 5.5.A Definição de Intervenções Urbanísticas Propostas para o Edificado

A proposta de operações urbanísticas para o edificado existente nas ARU do Aglomerado Urbano de Assuma foi delimitada com base nos resultados do diagnóstico e avaliação do estado de conservação e conforme os níveis de prioridade estabelecidos e posteriormente atribuídos ao edificado presente. As intervenções ou ações urbanísticas propostas pretendem ser as mais adequadas às características e ao perfil de cada um dos edifícios em particular assim como a todo o contexto urbano em geral da vila de Assumar. De seguida apresenta-se uma tabela com a definição da terapêutica/tipo de intervenções urbanísticas propostas para o edificado que por sua vez se divide em 4 categorias (tabela 7):



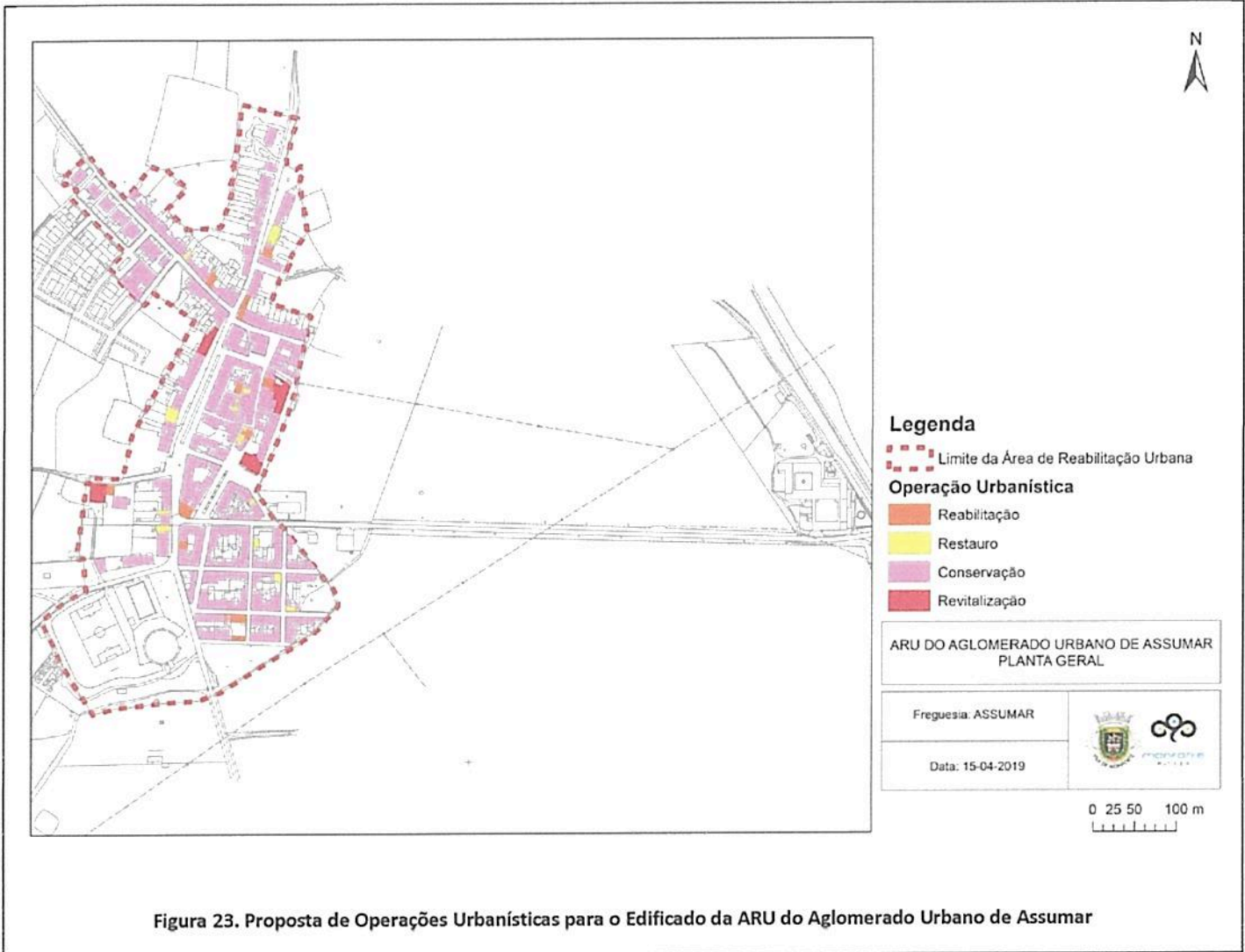
Tipo de Intervenções Urbanísticas	Descrição
Reabilitação	Intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
Restauro	Conjunto de operações e de técnicas apropriadas à reconstituição total ou parcial de um edifício com valor histórico ou arquitetónico;
Conservação	Conjunto de operações destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de reparação e limpeza;
Revitalização	Intervenção destinada a conceder novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados;

Tabela 7. Tipo de Intervenções Urbanísticas para o Edificado

## 5.6. Operações Urbanísticas no Edificado da ARU do Aglomerado Urbano de Assumar

Segundo a situação verificada nesta ARU (Figura 23), as intervenções urbanísticas propostas para o edificado passam pela execução de ações de reabilitação em 21 prédios urbanos e/ou frações neles inseridos o que representa 4,60% do total do edificado. A realização de ações de restauro em 18 prédios urbanos e/ou frações neles inseridos correspondendo a 3,94% do edificado. E no restante edificado as ações passam sobretudo pela aposta na conservação de 90,37% que por sua vez corresponde a 413 prédios urbanos ou frações, os quais não necessitam de profundas intervenções físicas. E a revitalização de apenas 5 frações prediais, que corresponde a 1,09% do total do edificado existente.

Handwritten mark resembling a stylized 'A' or 'H' in blue ink.



Em síntese, para a maioria dos prédios urbanos localizados no interior das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) dos aglomerados urbanos das freguesias do concelho de Monforte, que se encontram atualmente num estado de degradação urbanística (nível péssimo ou mau), as ações propostas devem sobretudo incidir pela substituição ou reparação de portas ou de outros elementos de acesso aos imóveis, pela reconstrução das paredes em ruína que prejudicam a estrutura e a configuração dos prédios e pela reparação e recuperação dos revestimentos ao nível das fachadas principais dos prédios urbanos. Em alguns casos pela reparação parcial ou substituição total da cobertura dos edifícios. Outras ações propostas e não menos importantes e que podem deteriorar o estado e a funcionalidade dos prédios existentes é a remoção de vegetação ou resíduos acumulados no interior dos prédios degradados. No caso dos prédios urbanos sujeitos a intervenções ou

ações de revitalização torna-se necessário atribuir novos usos ou funções com o intuito de reverter a sua atual situação.

## 6. Benefícios Fiscais

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana a delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

1. Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
2. Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.<sup>1</sup>

A Câmara Municipal de Monforte como entidade gestora contém a competência de divulgar toda a informação relativa aos apoios e incentivos fiscais em matéria de direitos e deveres sobre as ações ou operações de reabilitação urbana.<sup>2</sup>

Os titulares ou proprietários dos prédios urbanos ou outras frações neles inseridos têm o dever de garantir a sua reabilitação, sendo que para tal, seja necessário concretizar obras que contribuam para a sua manutenção ou reposição de boas condições de habitabilidade, segurança, salubridade e arranjo estético ao nível patrimonial e urbanístico.

Neste contexto a obrigação ou o dever de reabilitar difere de caso para caso e geralmente está associado a diversos fatores, tais como o contexto e o estado de conservação em que o conjunto do edificado se encontra, a existência ou ausência de regras, exigências urbanísticas e outros deveres que incidem mais nuns determinados edifícios que noutros. Tal como é o caso dos prédios urbanos situados no interior das ARU, principalmente as que

---

<sup>1</sup> Segundo o Artigo 14º da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que procede à primeira alteração do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

<sup>2</sup> Ponto 3 do Artigo 72º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

se localizam nos centros históricos, que no geral estão sujeitos a imposições e medidas exercidas por parte das entidades com competências na gestão territorial e urbanística.

Neste sentido, a definição e aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana para o município de Monforte devem de ser acompanhadas por um conjunto de apoios, benefícios e incentivos tanto de natureza fiscal como financeira, resultantes da aplicação do atual quadro legislativo e de algumas opções e decisões tomadas de âmbito municipal.

Os apoios e benefícios fiscais (estabelecidos pelo município) devem destinar-se a todos os prédios urbanos situados dentro dos limites da(s) respetiva(s) Área(s) de Reabilitação Urbana e que sejam objeto de uma necessária operação de reabilitação urbana e/ou a todos os interessados e promotores que possam vir a concretizar intervenções urbanísticas no interior da(s) Área(s) de Reabilitação Urbana nos termos definidos na presente estratégia de reabilitação urbana promovida pelo município de Monforte.

A atribuição de apoios e benefícios fiscais pretende contribuir para aumentar os investimentos de natureza privada na reabilitação de prédios urbanos na ARU, fixar população, atrair novos residentes para o núcleo urbano de Monforte e impulsionar atividades económicas ao nível local e aumentar as receitas para o município resultantes do pagamento de taxas e impostos.

Por outro lado, a atribuição de apoios e benefícios fiscais pode ser entendida como uma oportunidade para, em conjunto com o investimento camarário programado para a ARU, promover o aumento da dinâmica e atratividade urbana de Monforte, permitindo neste caso para aumentar o valor patrimonial dos imóveis localizados nas ARU.

Importa ainda referir que os apoios e benefícios fiscais explícitos podem por algum motivo vir a ser objeto de revisão, alteração, ou suspensão, resultante de eventuais modificações ao nível do atual Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), sendo que quaisquer alterações são posteriormente aplicáveis na presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

Os benefícios fiscais para a reabilitação urbana de edificado fica sujeito a regulamento próprio de acordo com a legislação em vigor, cabendo à AM, sobre proposta da CMM no âmbito das competências que lhe estão atribuídas pela Lei nº 75 de 2013, deliberar sobre as respetivas taxas e incentivos.

### 6.1. Ao Nível da Aplicação do IMI

Todos os prédios urbanos e/ou outras frações neles inseridos e integrados dentro dos respetivos limites das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do município de Monforte, que forem sujeitos a ações ou operações urbanísticas de reabilitação, podem beneficiar de uma redução de 50 % do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) durante um prazo de cinco anos a contar da data, do termo da respetiva operação de reabilitação.

A redução da taxa (IMI) é aplicada de acordo com as seguintes medidas explícitas:

- As intervenções ou operações urbanísticas que cumpram todas as normas legais, que sejam ajustados aos processos de reabilitação e que respeitem o perfil do edificado;
- Ao imóvel ou prédio urbano for classificado um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

Ficam isentos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) os prédios urbanos que forem objeto de construção, ampliação, de melhoria ou que foram adquiridos e que sejam destinados para habitação própria durante um período de 3 anos, de acordo com o pressuposto no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) (Artigo 46º do EBF).

### 6.2. Ao Nível da Aplicação do IMT

No caso de ocorrer a primeira transmissão onerosa de um prédio urbano ou fração nele inserido, que esteja integrado dentro dos respetivos limites das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do município de Monforte, desde que a finalidade desta seja apenas para habitação própria e de carácter permanente, esta pode beneficiar de uma isenção do IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis).

Ficam também isentos de IMT, todos os interessados que adquirirem prédios urbanos que tenham como destino a reabilitação urbanística (pontos 2 e 3 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais - EBF).

A isenção da taxa de (IMT) é aplicada de acordo com as seguintes medidas explícitas:

- Quando o adquirente do prédio urbano iniciar as obras de reabilitação num prazo de 3 anos a partir da data de aquisição;
- Ao imóvel ou prédio urbano for classificado um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

### 6.3. Ao Nível da Aplicação das Taxas Administrativas

Todos os prédios urbanos e/ou frações neles inseridos e integrados dentro dos respetivos limites das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) que forem sujeitos a ações ou operações de reabilitação podem usufruir de uma redução de 50% no que respeita aos montantes das taxas administrativas estabelecidas pela Câmara Municipal de Monforte.

Em relação a outros impostos possíveis de deduzir e no âmbito do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e tendo em conta um incentivo aos processos de reabilitação urbana, e sem prejuízo de outros incentivos e benefícios, as intervenções ou operações de reabilitação urbana executadas dentro dos respetivos limites das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) podem ainda usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, tendo como limite máximo de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, que estejam associados às intervenções ou ações de reabilitação de prédios urbanos inseridos dentro dos respetivos limites das ARU e integradas no âmbito de estratégias de reabilitação;
- 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 dentro da ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- 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 dentro da ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.<sup>3</sup>

Para fins de benefícios fiscais, e quando os mesmos forem solicitados por motivos de concretização de ações ou obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à entidade gestora, neste caso à Câmara Municipal de Monforte, os documentos que sirvam de prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como os demais documentos necessários, comprovativos da operação de reabilitação realizada. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio urbano, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Entidade Gestora, neste caso a Câmara Municipal de Monforte fica encarregue do procedimento de vistorias no decorrer das operações de reabilitação urbana, no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, com acompanhamento e aprovação final do Município.

De referir que os prédios urbanos destinados a reabilitação pode sofrer uma majoração em 10% na taxa aplicável, caso se encontrem num estado de degradação urbanística, e no que se respeita ao seu estado de conservação, estes não cumpram de forma satisfatória as suas funções ou coloquem em perigo a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Os benefícios fiscais para a reabilitação urbana de edificado fica sujeito a regulamento próprio de acordo

## 7. MODELO DE GESTÃO

A Reabilitação Urbana é um processo que envolve parcerias e a participação de diferentes atores que contribuem para a implementação de uma estratégia de desenvolvimento urbano. A participação pressupõe informação, esclarecimento e partilha de decisões sobre uma área urbana comum, condição indispensável para a concretização das ações, mas sobretudo para a alcançar os resultados esperados com eficácia. O intervalo temporal que se prevê que termine em 2024 implica que sejam acompanhadas as ações, desde a elaboração do projeto até à sua implementação e se afira de forma contínua o grau de satisfação dos

---

<sup>3</sup> Conforme os pontos 4, 5 e 6 do Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Artigo aditado pela Lei nº 64-A/2008 de 31 de dezembro, que propõe incentivos à reabilitação urbana.



H

residentes e da população em geral, com mecanismos de alerta que antecipem qualquer risco de sucesso das ações seguintes. Torna-se necessário que o modelo de governação assente num processo de governança horizontal onde participem todos os parceiros, incluindo os residentes, devendo ser confrontados com a tomada de decisão e uma gestão partilhada. A governança é um processo incremental onde a participação e assunção de compromissos entre diferentes parceiros contribui para melhorar o desempenho da governação. Numa área como o urbanismo, onde a burocracia de um sistema onde existem, regras e regulamentos a cumprir, interesses e expectativas contraditórias, geram conflitos, que confrontada com uma baixa cultura de ordenamento do território, pode comprometer não só a eficácia como a eficiência, cumprindo metas e com custos acrescidos. Por isso se optou por um modelo de governação constituído gabinete técnico e uma comissão de acompanhamento.

**O gabinete técnico** com técnico nos domínios do planeamento e ordenamento do território, engenharia civil, arquitetura, sociologia e de gestão recorrendo ao quadro técnico do Município e/ou à contratação de serviços externos.

São competências do gabinete:

- A implementação do plano de ação de reabilitação urbana, monitorização e avaliação;
- Articular com os órgãos Câmara Municipal a implementação das ações em que esta é promotora, bem como as respetivas intervenções de privados e fazer cumprir o respetivo regulamento de benefícios fiscais da ARU;
- Fiscaliza o estado de conservação do edificado e propõe a alteração do seu nível de classificação sempre que tal se justifique por problemas estruturais tendo como origem o intervalo temporal decorrido e fatores de risco.
- Promove os contatos com os parceiros e promotores, emite parecer sobre os projetos de privados;
- Elabora candidaturas para projetos de iniciativa municipal e acompanha a sua execução.
- Promove a divulgação e discussão com os diferentes parceiros e promotores;
- Assegura a ligação ao ponto focal do IFRRU
- Contratualiza com os diferentes atores as ações de animação dinamização e promoção do Centro Histórico;

H

**A comissão de acompanhamento** no modelo de governação situação num nível superior, intermédio entre o gabinete Técnico e a Autoridade de Gestão do Centro Urbano (CMM) sendo constituída por:

Todos os parceiros e promotores dos projetos/ações e entidades públicas ou privadas com impacto na apreciação ou avaliação e seleção de prioridades para a tomada de decisão, como sejam as Juntas de Freguesia, organismos desconcentrados da administração central, associações de setor de atividade (empresariais, ambientais). Propõe soluções e alternativas e promove a discussão dos projetos com os promotores quando necessário. Submete à Aprovação da Câmara Municipal os seus pareceres finais e respetivo programa de atividades. Desenvolve mecanismos de alerta para o aumento da eficácia e eficiência das ações através do cumprimento de cronograma físico e financeiro elaborado pelo gabinete técnico, detetando os desvios através dos instrumentos de monitorização previamente aprovados pela Comissão. Propõe alterações ao Programa de ação quando riscos internos impedem a concretização de ações previstas. Deve ter como princípios de atuação, a equidade, a sustentabilidade, a coesão, a eficácia e eficiência do processo de planeamento que se reflete na escolha das prioridades das ações aprovadas. Considerando que as ações serão financiadas através de fundos estruturais, (FEDER e FSE) deverá cumprir e fazer cumprir os respetivos regulamentos por parte dos respetivos promotores.

A autoridade de gestão urbana será a Câmara Municipal de Monforte que promove a execução do plano e responde pela sua concretização e parcerias para a regeneração urbana do Centro Histórico de Monforte. Propõe e aprova:

- Os protocolos de parceria
- Os regulamentos
- Os projetos e ações de entidades públicas e privadas
- Os programas de ações plurianuais propostos pela comissão de acompanhamento
- As alterações do Plano
- A gestão urbana da área urbana do centro Histórico de Monforte, através da implementação das operações de reabilitação urbana sistemáticas

Compete à Câmara Municipal zelar pelo princípio da transparência dos serviços públicos e respeitar as regras da contratação, pública através da divulgação dos concursos

4

públicas aquisição de serviços e empreitadas, cumprir e fazer cumprir os regulamentos dos respetivos Fundos estruturais e verificar: conformidade das ações com os objetivos do plano e regulamento da ARU,

Promover os meios para divulgação das fontes de financiamento das Ações de acordo com os regulamentos específicos, bem como as ações de divulgação e dinamização do plano.





Figura 24. Modelo de Governação



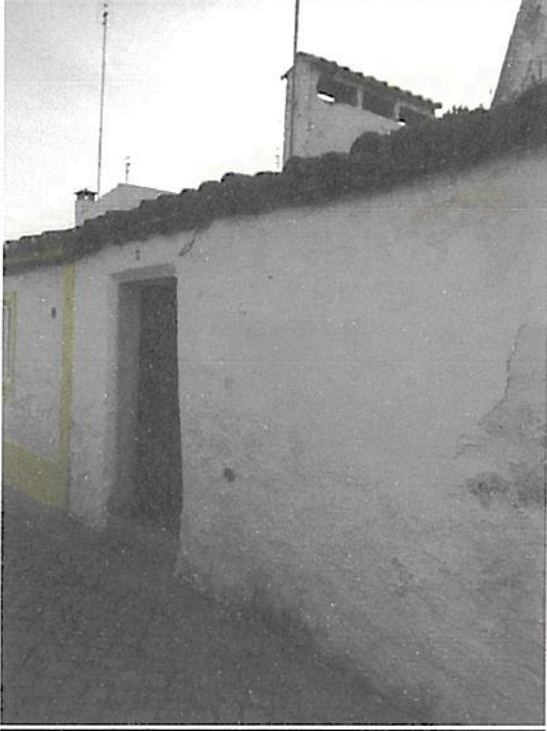
st

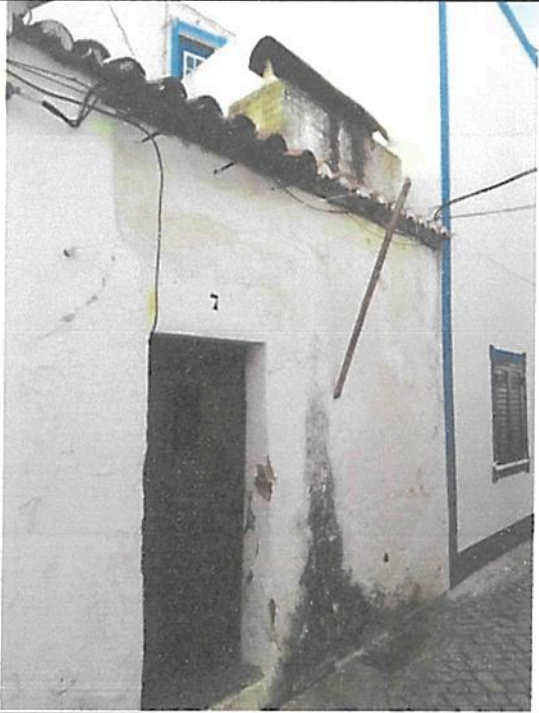
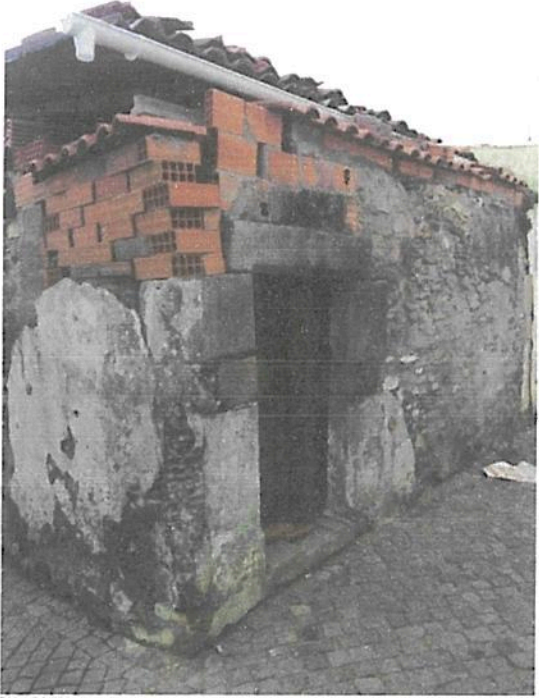
Levantamento e Identificação de Prédios Urbanos em Estado de Degradação Urbanística




Avaliação do Estado de Conservação do Edificado na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Aglomerado Urbano de Assumar




Morada	Nível de Conservação	Estado Atual
Rua 25 de Abril, nº 7	2	
Rua 28 de Maio, nº12	2	

HA



<p>Avenida 5 de Outubro, nº 15, 17, 19</p>	<p>2</p>	
<p>Rua Capitão Rocardas, nº 2 e 3</p>	<p>1</p>	
<p>Rua das Flores, nº 3</p>	<p>2</p>	

<p>Rua das Flores, nº 7</p>	<p>2</p>	
<p>Rua das Flores, s/nº</p>	<p>1</p>	




<p>Rua das Flores, s/nº</p>	<p>2</p>	
<p>Rua das Flores, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Alegrete, nº 2 e 4</p>	<p>1</p>	

<p>Rua de Alegrete, nº 6 e 8</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Alegrete, nº 10</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Alegrete, nº 24</p>	<p>1</p>	





<p>Rua de Alegrete, nº 26</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Alegrete, nº 30</p>	<p>2</p>	


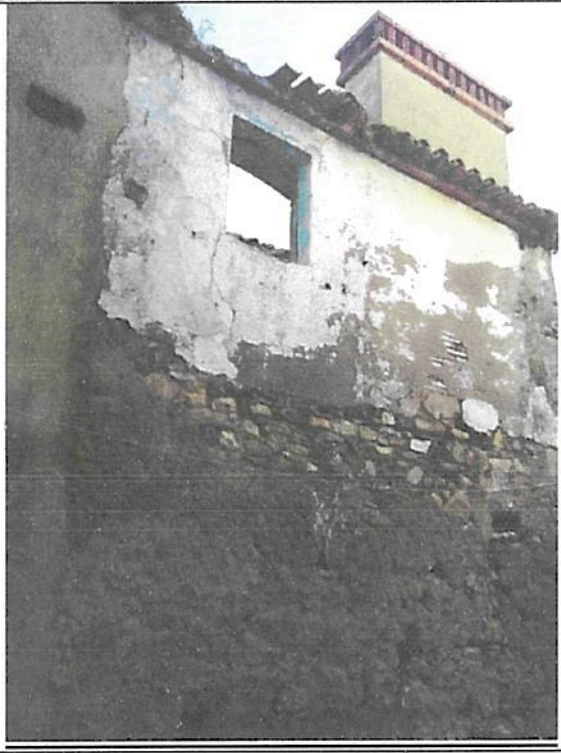
11

<p>Rua de Alegrete, nº 32</p>	<p>2</p>	
<p>Rua de Cabeço de Vide, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Monforte, nº 6</p>	<p>1</p>	




#

<p>Rua de Monforte, nº 25</p>	<p>2</p>	
<p>Rua de Monforte, nº 35</p>	<p>2</p>	



17

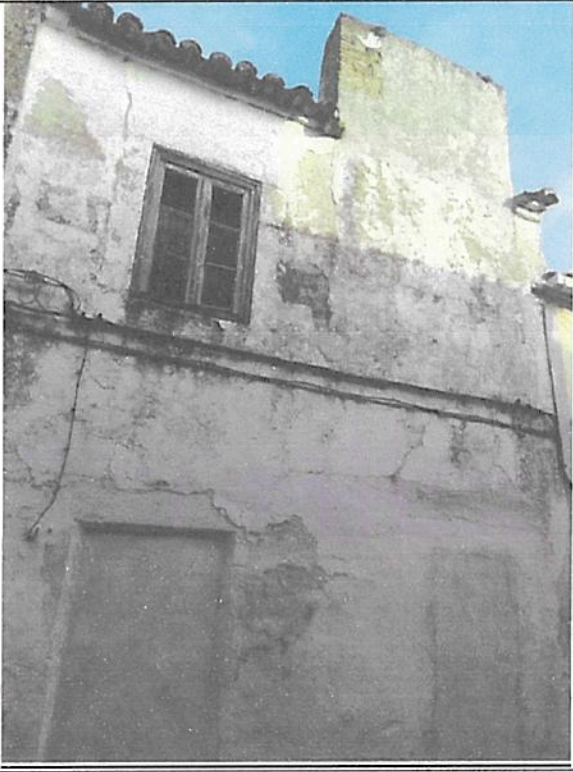

<p>Rua de Monforte, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Olivença (entrada principal Rua Direita)</p>	<p>1</p>	

st



<p>Rua de Olivença, nº 4</p>	<p>2</p>	
<p>Rua de Olivença, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Portalegre, nº 14</p>	<p>1</p>	

H



<p>Rua de Portalegre, nº 16</p>	<p>1</p>	
<p>Rua de Portalegre, nº34</p>	<p>2</p>	



<p>Rua Direita, nº 30 e 32</p>	<p>1</p>	
<p>Rua Direita, nº 5</p>	<p>1</p>	

HA

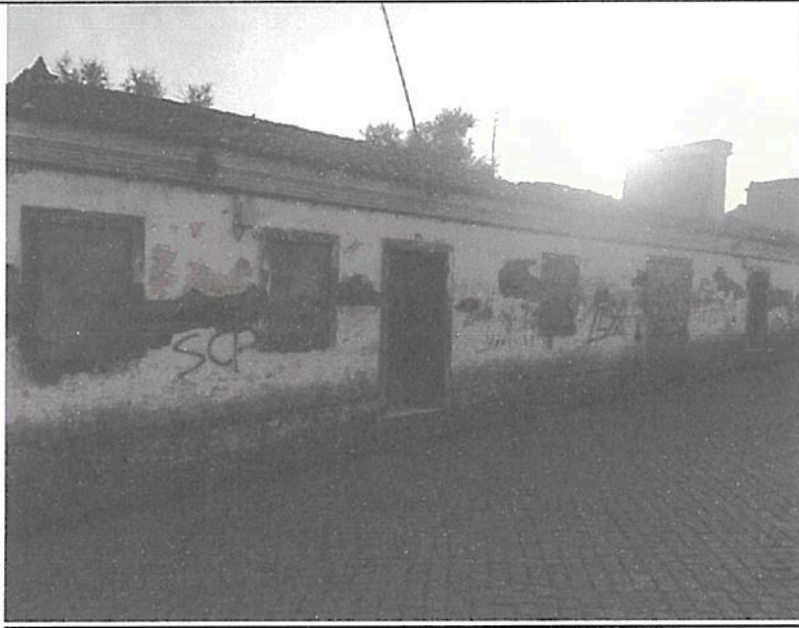
<p>Rua Direita, nº 34</p>	<p>1</p>	
<p>Rua Direita, nº 36</p>	<p>1</p>	



<p>Rua Direita, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua Francisco Rodrigues Vaquinhas, nº 17</p>	<p>2</p>	

<p>Rua Joaquim Manuel Conchinhas, nº 2</p>	<p>2</p>	
<p>Rua Joaquim Manuel Conchinhas, nº 25</p>	<p>1</p>	

11

<p>Rua Joaquim Manuel Conchinhas, s/nº</p>	<p>1</p>	
<p>Rua Marechal Gomes da Costa, s/nº</p>	<p>2</p>	