



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de **MONSANTO**

Setembro de 2018



(Documento preliminar)

FICHA TÉCNICA

TÍTULO: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Monsanto

DESCRIÇÃO: O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática relativa à Área de Reabilitação Urbana de Monsanto.

DATA DE PRODUÇÃO: 03 de Setembro de 2018

DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:

VERSÃO: 01

PROMOTOR: Município de Idanha-a-Nova

DESENVOLVIMENTO E PRODUÇÃO: MB-Arquitectos

COORDENADOR DE PROJETO: Mário Benjamim, arquiteto

EQUIPA TÉCNICA: Mário Benjamim, arquiteto
Rita Penalva, arquiteta
João Antunes, arquiteto

CÓDIGO DE DOCUMENTO:

ESTADO DO DOCUMENTO: Em produção

CÓDIGO DO PROJETO:

NOME DO FICHEIRO DIGITAL:



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	13
1.1. Âmbito e objetivos	14
1.2. Abordagem metodológica.....	15
2. O TERRITÓRIO DA ORU	17
2.1. Enquadramento	19
2.1.1. Contexto territorial.....	19
2.1.2. Evolução urbana	23
2.2. Caracterização e diagnóstico	24
2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado	24
2.2.2. Infraestruturas e Serviços	30
2.2.3. Espaço Público	38
2.2.4. Rede Viária e Mobilidade	42
2.3. Síntese	50
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	53
3.1. Modalidade	55
3.2. Prazo de execução.....	55
3.3. Modelo de gestão e execução da ORU.....	56
4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA	59
4.1. Enquadramento estratégico	61
4.1.1. Opções estratégicas	62
4.1.2. Objetivos	64
4.1.3. Ações estruturantes	66
4.2. Programa de Investimento	79
4.3. Estimativa de Investimentos.....	81
4.4. Fontes de Financiamento	82
4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação.....	85
4.5.1. Benefícios fiscais	86
4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana.....	90

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Localização de Monsanto	18
Figura 2 - Aldeia Velha de Monsanto	21
Figura 3 - Castelo.....	21
Figura 4 - Muralhas	21
Figura 5- Pelourinho.....	21
Figura 6 - Igreja da Misericórdia.....	21
Figura 7 - Igreja Matriz	21
Figura 8 - Junta de Freguesia	21
Figura 9 - o Jardim de infância es escola básica	21
Figura 10 - GNR.....	21
Figura 11 - Posto de Turismo.....	21
Figura 12 - Rua Fernando Ramos Rocha	21
Figura 13 - Rua do Castelo	21
Figura 14 - Delimitação da ARU de Monsanto.....	22
Figura 15 - Levantamento do estado de conservação do edificado	24
Figura 16 - Rua da Fonte Ferreiro.....	25
Figura 17 - Rua da Lajinha.....	25
Figura 18 - Rua do Castelo	25
Figura 19 - Rua do Castelo	25
Figura 20 - Rua de Stº António	25
Figura 21 - Rua do Castelo	26
Figura 22 - Rua do Castelo	26
Figura 23 - Rua dos Anoques	26
Figura 24 - Rua da Azinheira	26
Figura 25 - Rua da Barreira Quebrada.....	26
Figura 26 - Rua da Barreira Quebrada.....	26
Figura 27 - Rua da Atafona.....	26
Figura 28 - Capela de S. Miguel.....	27
Figura 29 - Capela do Espírito Santo.....	27
Figura 30 - Recinto do Castelo.....	27
Figura 31 - Anexos junto ao bairro dos Cebolinhos	27
Figura 32 - Anexos junto à Rua da Barreira Quebrada	27
Figura 33 - Anexos no término da rua da Sarça	27
Figura 34 - Levantamento do número de pisos.....	28
Figura 35 - 2 na rua da Barreira Quebrada e 1 piso na Rua da Sarça.....	29
Figura 36 - 2 no logradouro e 1 piso na Rua da Barreira Quebrada	29
Figura 37 - Rua Fernando Namora com Rua da Capela.....	29
Figura 38 - Rua da Barreira do Relógio	29
Figura 39 - Igreja Matriz	29
Figura 40 - Torre de Lucano	29



Figura 41 - Antigo lagar de azeite	29
Figura 42 - Espaço Multifunções.....	29
Figura 43 - Levantamento dos usos do edificado	30
Figura 44 - Levantamento dos usos associados a património, serviços e equipamentos.....	31
Figura 45 - Casa da Maria,	32
Figura 46 - Casa de David,	32
Figura 47 - Casa Pires Mateus, R. Fernando Namora n.º 4.....	32
Figura 48 - Cantinho da Coxixa, Rua da Azinheira n.º 13.....	32
Figura 49 - Casa da Ti Piedade, Rua da Azinheira n.º 21.....	32
Figura 50 - Casa do Chafariz Rua Marquês da Graciosa n.º 12.....	32
Figura 51 - Cantinho da Coxixa, Rua da Azinheira n.º 13.....	32
Figura 52 - Adega Típica O Cruzeiro, Rua. Fernando Ramos Rocha Edifício Multifunções 2º Piso.....	32
Figura 53 - Taverna Lusitana, Rua do Castelo n.º 19.....	32
Figura 54 - Casa do Miradouro, Rua da Soenga n.º 7.....	32
Figura 55 - Casa de Amigos, Rua de Stº António n.º 11.....	32
Figura 56 - O Baluarte,	33
Figura 57 - Monsantino, Rua do Castelo n.º 8.....	33
Figura 58 - Adega Típica O Cruzeiro, Rua. Fernando Ramos Rocha Edifício Multifunções 2º Piso.....	33
Figura 59 - Taverna Lusitana, Rua do Castelo n.º 19.....	33
Figura 60 - Petiscos e Granitos , Rua Do Castelo n.º 17 (?).....	33
Figura 61 - Lojinha de Artesanato “Templários”, Rua Do Castelo n.º 17 (?).....	33
Figura 62 - Raul Martins Mendonça Rua do Castelo n.º 6.....	33
Figura 63 - Maria Alice Gabriel Loja de artesanato Rua Marquês da Graciosa n.º 11.....	33
Figura 64 - mercearia portuguesa.....	33
Figura 64 - Escola.....	34
Figura 65 - GNR.....	34
Figura 66 - Salão de festas	34
Figura 67 - Extensão de saúde e Espaço cidadão.....	34
Figura 68 - Rádio Clube Monsanto	34
Figura 69 - Junta de freguesia	34
Figura 70 - Cemitério	34
Figura 71 - Salão de festas	34
Figura 72 - Forno Comunitário.....	34
Figura 73 - Instalações sanitárias públicas	34
Figura 74 - Porta Do Espírito Santo	35
Figura 75 - Capela Do Espírito Santo	35
Figura 76 - Casa Fernando Namora	35
Figura 77 - Solar Dos Piores De Monsanto	35
Figura 78 - Baluarte - Miradouro	35
Figura 79 - Igreja Matriz.....	35
Figura 80 - Cruzeiro de S. Salvador.....	35
Figura 81 - Casa Zeca Afonso	35



Figura 82 - Solar Dos Pinheiros	35
Figura 83 - Solar Marquês Da Graciosa -Porto De Turismo	35
Figura 84 - Antiga Capela N ^a S ^a do Socorro	35
Figura 85 - Pelourinho.....	35
Figura 86 - Capela da Misericórdia	36
Figura 87 - Torre De Lucano	36
Figura 88 - Consultório de Fernando Namora.....	36
Figura 89 - Casa do Carrasco	36
Figura 90 - Capela de St ^o António.....	36
Figura 91 - Porta de St ^o . António	36
Figura 92 - Gruta.....	36
Figura 93 - Capela de S. Miguel.....	36
Figura 94 - Castelo.....	36
Figura 95 - Capela de St ^a Maria do Castelo.....	36
Figura 96 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência.....	38
Figura 97 - Início da Rua da Barreira Do Relógio	39
Figura 98 - Final da Rua da Barreira Do Relógio	39
Figura 99 - Envolvente à Torre do Relógio	39
Figura 100 - Largo da Misericórdia	39
Figura 101 - Inicio da Rua do Relógio.....	39
Figura 102 - Travessa no final da Rua do Relógio	39
Figura 103 - Alargamento da Rua da Barreira Quebrada	39
Figura 104 - Largo do Cruzeiro	39
Figura 105 - Encontro das Ruas do Castelo e do Pardieiro	40
Figura 106 - Baluarte	40
Figura 107 - Miradouro do forno.....	40
Figura 108 - Recinto do Castelo.....	40
Figura 109 - Ruas floridas.....	40
Figura 110 - Levantamento do tipo de pavimento	42
Figura 111 - Rua Fernando Ramos Rocha	43
Figura 112 - Rua Fernando Ramos Rocha	43
Figura 113 - Rua de St ^o António	43
Figura 114 - Baluarte	43
Figura 115 - Rua Fernando Namora	43
Figura 116 - Rua de St ^o António	43
Figura 117 - Rua da Azinheira	43
Figura 118 - Rua do Botelho	43
Figura 119 - Rua da Atafona.....	43
Figura 120 - Rua da Azinheira	43
Figura 121 - Rua da Atafona.....	43
Figura 122 - Caminho a partir da Rua do Botelho.....	43
Figura 123 - Rua da Barreira Quebrada.....	44



Figura 124 - "Travessa do chafariz do Meio"	44
Figura 125 - Rua da Azinheira	44
Figura 126 - Rua da Azinheira	44
Figura 127 - Rua da Azinheira	44
Figura 128 - Rua da Azinheira	44
Figura 129 - Rua da Fonte Ferreiro	44
Figura 130 - Rua do Arco.....	44
Figura 131 - Rua do Sol Velho.....	44
Figura 132 - Rua dos Anoques	44
Figura 133 - Rua dos Anoques	44
Figura 134 - Travessa da Sarça.....	44
Figura 135 - Rua do Relógio	45
Figura 136 - Ligação da Rua do Relógio ao Largo do Relógio	45
Figura 137 - Ligação da Rua do Relógio ao Largo do Relógio	45
Figura 138 - Travessa da Sarça.....	45
Figura 139 - Largo da Misericórdia	45
Figura 140 - Rua da Azinheira	45
Figura 141 - Levantamento do tipo estacionamento	46
Figura 142 - Início da Rua Fernando Ramos Rocha.....	47
Figura 143 - Interior do Edifício multifunções.....	47
Figura 144 - Baluarte	47
Figura 145 - Rua Fernando Ramos Rocha	47
Figura 146 - Rua Fernando Namora	47
Figura 147 - Rua Fernando Namora	47
Figura 148 - Rua Fernando Namora	47
Figura 149 - Rua da Igreja	47
Figura 150 - Rua da Igreja	47
Figura 151 - Rua da Capela.....	47
Figura 152 - Largo do Cruzeiro	47
Figura 153 - Rua da Azinheira	47
Figura 154 - Rua do Pardieiro com a Rua do Castelo	48
Figura 155 - Rua Marquês da Graciosa.....	48
Figura 156 - Largo da Misericórdia	48
Figura 157 - Largo da Misericórdia	48
Figura 158 - Largo da Misericórdia	48
Figura 159 - Rua do Relógio	48
Figura 160 - Rua da Barreira do Relógio	48
Figura 161 - Largo da Barreira do Relógio.....	48
Figura 162 - Largo da Barreira do Relógio.....	48
Figura 163 - Rua do Relógio	48
Figura 164 - Rua de Stº António	48
Figura 165 - Rua de Stº António	48



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018

Figura 166 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação.....	50
Figura 167 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana.....	61
Figura 168 - Diagrama da síntese das intenções estratégicas	62
Figura 169 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos	65
Figura 170- Planta Síntese das ações estruturantes	77



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos	66
Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações	80
Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação.....	81
Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação.....	84



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018



1. 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 n.º 307/2009, de 23 de Outubro, pg. 1

1.1. Âmbito e objetivos

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009) veio proporcionar um conjunto de medidas que incentiva e agiliza o processo de reabilitação urbana, fomentando a disseminação de ações direcionadas nesse sentido.

No âmbito do enquadramento legal criado por este regime foi aprovada¹ a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Monsanto. Na sequência de operacionalização do processo, promoveu-se a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio, de acordo com o artigo 8º, apresenta-se o presente documento, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Com efeito, este procedimento permitirá impulsionar e operacionalizar os incessantes esforços desenvolvidos pela Câmara Municipal de Idanha-a-Nova tendo em vista a requalificação dos vários aglomerados municipais, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida e, consequentemente, promover a fixação de novos residentes e atividades, através de uma estratégia integrada de combate ao despovoamento, que tem vindo a afetar todo o território concelhio.

No caso particular de Monsanto (Aldeia Velha de Monsanto), a implementação da Operação de Reabilitação Urbana reveste-se de fundamental importância, as evidências históricas, arquitetónicas e culturais presentes por todo núcleo urbano, representam um valor cultural de importância nacional, tendo sido por isso classificada como Imóvel de interesse público² e integrada na rede "Aldeias Históricas".

Porém, apesar de diligências já empreendidas no sentido de assegurar a sua preservação, a aldeia de Monsanto apresenta-se algo desvitalizada e desvalorizada, evidenciando a necessidade de intervenções e soluções no que concerne ao parque urbano. Urge, por isso, promover a reabilitação do edificado e qualificação do espaço público, considerando a adaptação às atuais exigências dos residentes e visitantes, sem que com isso se oblitere o seu carácter e identidade histórico-arquitetónicos.

Assim, pretende-se que este documento constitua um guia, mas sobretudo um agente catalisador, de ações que impulsionem a reabilitação urbana de uma forma concertada e estruturada, num horizonte temporal definido e exequível, cujo objetivo ulterior é, efetivamente, assegurar a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, bem como, das suas populações.

¹ A 20 de junho de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado a 15 de Junho de 2018 em Diário da República através do Aviso n.º 8099/2018.

² IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 28/82, DR, 1ª série, n.º 47 de 26 fevereiro 1982



1.2. Abordagem metodológica

O RJRU estabelece, de forma expressa, os procedimentos a que devem obedecer a programação e o planeamento das intervenções nas Áreas de Reabilitação Urbana.

Nomeadamente, no ponto 4 do Artigo 8.º, refere que " As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana."

Ao tratar-se, neste caso, de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, é no ponto 2 do artigo 33º, que se encontram estabelecidas as matérias que devem figurar no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O presente documento, organiza-se de forma a dar-lhe resposta, estruturando-se, genericamente, em quatro partes:

- 1. Introdução:** Aproximação e enquadramento legal do tema e objetivos do documento .
- 2. Território da ORU:** Apresentação da área geográfica onde incide a ORU, caracterização do núcleo urbano, com o objetivo de diagnosticar as suas debilidades e potencialidades, de forma a sustentar e apontar as estratégias e ações de intervenção adequadas;
- 3. Operação de Reabilitação Urbana:** Descrição da modalidade e o prazo para execução da ORU e identificação os modelos de gestão e execução a adotar para a implementação da operação.
- 4. Estratégia de Reabilitação Urbana:** Exposição da visão estratégica para a ARU, identificando-se os eixos orientadores e definindo-se os projetos de intervenção, aos quais se associam as estimativas de investimento, bem como, a respetiva calendarização para execução. Apontam-se ainda as principais fontes de financiamento do programa e descrevem-se os apoios e incentivos para promover a estratégia de reabilitação urbana.



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018



2. O TERRITÓRIO DA ORU

"Do património cultural e arquitetónico, enfatizam-se os castelos e fortalezas raianas e aglomerados como Monsanto ou Idanha-a-Velha que fazem parte do imaginário do Portugal "profundo"."

Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro , Relatório de fundamentação técnica -Modelo territorial, 2008, pg. 70

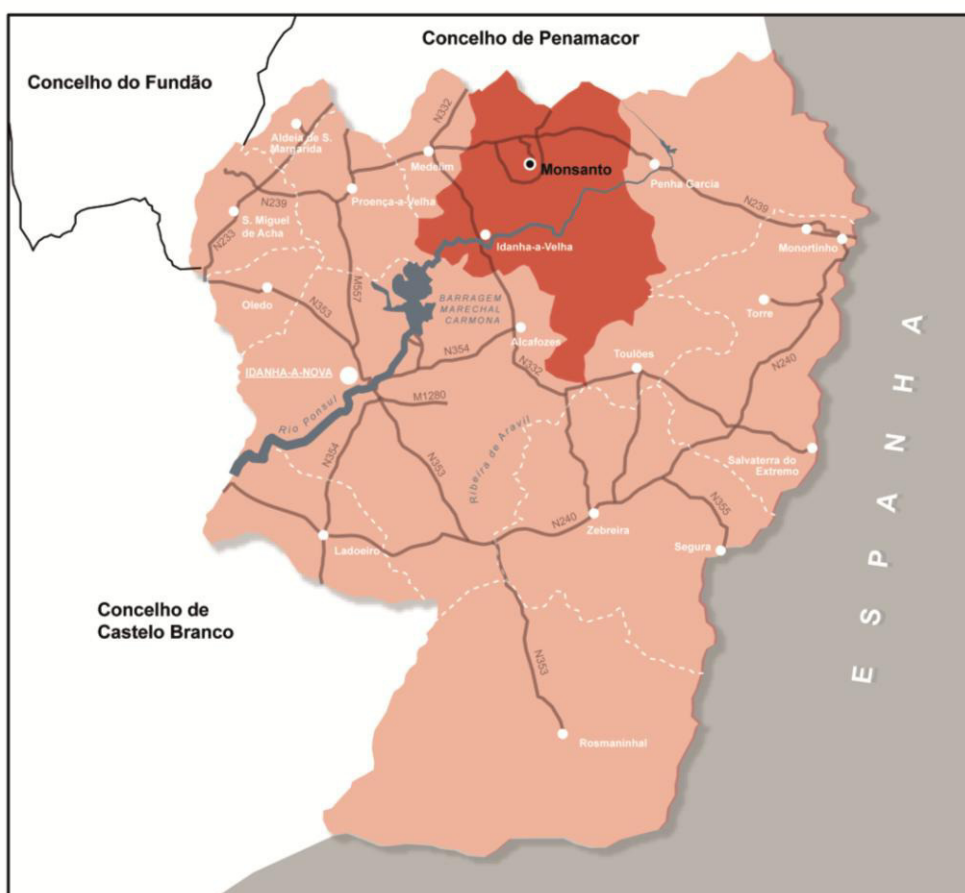


Figura 1 - Localização de Monsanto



2.1. Enquadramento

2.1.1. Contexto territorial

A aldeia de Monsanto, integra a união de freguesias Monsanto e Idanha-a-Velha, uma das treze do concelho de Idanha-a-Nova, distrito de Castelo Branco, na zona raiana da região da Beira Baixa.

Geograficamente localizada no *inselberg* com a mesma designação, a aldeia de Monsanto, implanta-se entre os 650 e 700 m de altitude, dominando toda a região envolvente, adquiriu um posição estratégica na defesa e no controlo do território.

Talvez por isso se assinalem registos de ocupação humana desde o paleolítico. Porém, foi na idade média que a povoação se começou a desenvolver com mais preponderância, tendo para isso contribuído em muito, a doação do povoado de D. Afonso Henriques aos Templários, que aí ergueram um castelo no séc. XII. Apesar das diversas alterações sofridas, o castelo manteve um papel ativo na defesa e proteção da zona da raia, em articulação com a rede dos restantes castelos desta região, até à conquista definitiva da independência do país. Terá sido por essa altura, que Monsanto começou a perder a importância estratégica e demográfica, à semelhança do que veio acontecer com as outras zonas raianas.

No entanto, a importância desta praça fez com que se desenvolvesse muito do seu valioso património construído e histórico-cultural, que foi perdurando até atualidade.

Quer no se refere, à arquitetura, marcadamente condicionada pelos imponentes afloramentos rochosos, aos quais se foi moldando de forma orgânica, originando exemplares tão excêntricos como particularmente fascinantes, que descem a encosta adaptando-se à rude orografia, quer à sua cultura e etnografia. Foi a aspereza e altivez deste território, que moldou as suas casas, ruas, gentes e tradições, conferindo-lhes uma identidade singular, reconhecida em com o galardão de "Aldeia mais portuguesa de Portugal" em 1938.

Manteve, até à atualidade, valor histórico e patrimonial, cujo reconhecimento foi a classificação como Imóvel de interesse público, e mais recentemente, numa tentativa de incrementação, a integração na Rede de Aldeias Históricas. Porém, nenhuma destas medidas, nem os crescentes esforços do município, foram capazes de inverter a tendência dos fenómenos de despovoamento e envelhecimento populacional que têm marcado o interior do país, e muito particularmente o concelho em que se insere, que consequente se refletiram no abandono e deterioração do parque edificado. Este aglomerado, conta agora com apenas 100 habitantes, maioritariamente idosos, e 260 edifícios muitos deles devolutos e/ou em estado de degradação.

Ainda, que muito gradual e lentamente, o aglomerado vá registando alguns subteis sinais de revitalização da dinâmica reconstrutiva, sobretudo devido ao potencial turístico-paisagístico, existe ainda muito por fazer, não só no que se refere ao edificado, mas a todas as melhorias que a essa ação poderá e deverá potenciar, nomeadamente na medida em que se constitui como estímulo ao desenvolvimento socioeconómico e demográfico da região. Verificando-se, por isso, a necessidade de definição e uma área e implementação da decorrente operação de reabilitação urbana.

Assim, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Monsanto aprovada, definiu que a ARU de Monsanto:

"abrange uma superfície de 12 hectares, insere-se integralmente no perímetro urbano definido no PDM, e abrange a totalidade da povoação.

Integram, assim, a Área de Reabilitação Urbana de Monsanto:

- O núcleo antigo de Monsanto (Aldeia Velha de Monsanto – Classificada como Imóvel de Interesse Público), onde se concentram diversos edifícios degradados e onde o espaço público se encontra, por vezes, desqualificado;
- Os elementos singulares do património cultural, arquitetónico e arqueológico de Monsanto, que reforçam a identidade da localidade, nomeadamente o Castelo, as Muralhas, o Pelourinho, a igreja da Misericórdia e a Igreja Matriz ou de São Salvador, entre outros;
- Os equipamentos e serviços públicos existentes como, por exemplo, a Junta de Freguesia, o Jardim de infância, a GNR e o Posto de Turismo;
- Os principais elementos estruturantes da malha urbana, nomeadamente os eixos viários estruturantes e os espaços públicos de referência que contribuem para a imagem urbana e que marcam a coesão de Monsanto, por exemplo a Avenida Fernando Ramos Rocha, a Rua Fernando Namora, a Rua do Castelo;" ³

É sobre a globalidade de elementos que se dedica e estabelece este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Numa lógica concertada e articulada que permita a agilização e a assertividade do processo de regeneração deste aglomerado.

Para alcançar essa meta foi fundamental desenvolver um conhecimento profundo e autêntico da realidade a trabalhar.

Nesse sentido, procedeu-se a uma investigação abrangente acerca da evolução urbana e do enquadramento territorial da ARU e ao levantamento exaustivo de informação *in loco* sobre elementos construídos e espaço público da ARU (estado de conservação, usos, redes rodoviária e pedonal, estacionamento, espaços verdes, etc.), e também acerca do quotidiano de quem lá vive.

De seguida, apresenta-se a análise dos principais indicadores, resultante dos dados recolhidos⁴, de forma organizada e compilada, representando uma ferramenta fundamental para o diagnóstico e identificação das principais necessidades de intervenção.

³ Documento relativo à delimitação da ARU de Monsanto, 2016, pg. 21 e 22.

⁴ De salientar a que a recolha de informação se processou apenas pela observação do exterior dos edifícios, existindo a possibilidade da realidade do interior ser destinta.

ELEMENTOS INTEGRANTES DA ARU

Figura 2 - Aldeia Velha de Monsanto

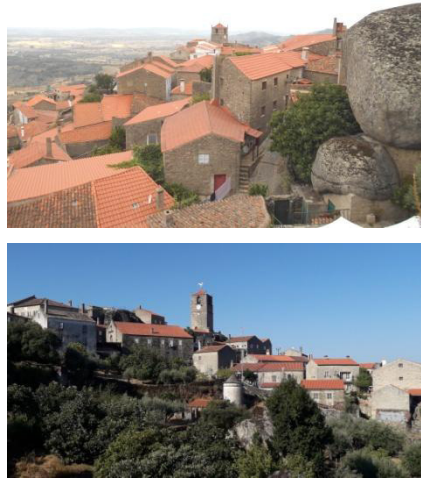


Figura 3 - Castelo



Figura 4 - Muralhas



Figura 5- Pelourinho



Figura 6 - Igreja da Misericórdia



Figura 7 - Igreja Matriz



Figura 8 - Junta de Freguesia



Figura 9 - o Jardim de infância es escola básica



Figura 10 - GNR



Figura 11 - Posto de Turismo



Figura 12 - Rua Fernando Ramos Rocha



Figura 13 - Rua do Castelo



Figura 14 - Delimitação da ARU de Monsanto



Legenda:

 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)



0 25 75 150m



2.1.2. Evolução urbana⁵

O aglomerado urbano de Monsanto organiza-se por um sistema de ruas íngremes quase sobrepostas, que se adaptam espacialmente à topografia irregular do terreno, segundo dois perfis longitudinais de orientação nascente – poente (que correspondem à antiga via principal de acesso e à nova via de ligação ao centro do núcleo), e um terceiro perfil com orientação sinuosa Norte – Sul, que permite o acesso ao Castelo.

Num sistema de organização em que a morfologia do território é vinculativa para o assentamento da malha urbana, tornou-se como característica singular a tipologia arquitetónica que se adaptou, quer às condicionantes topográficas (já descritas) quer aos grandes afloramentos rochosos que se dispersam ao longo deste sistema complexo, aproveitando desta forma e simbioticamente todos os espaços disponíveis.

Caracterizada como uma aldeia de meia encosta, apresenta os primeiros registos de povoamento estruturado junto da capela de S. Miguel na aba nordeste do Castelo, e só posteriormente, em zona de declive menos acentuado fixa o aglomerado que constitui hoje o seu núcleo histórico.

Sem se pretender definir marcos cronológicos que balizem as evoluções urbanas, pode-se enumerar três momentos decisivos no desenvolvimento na construção deste tecido:

- 1) Um primeiro momento resultante da deslocação e abandono do casario na envolvente do Castelo.
- 2) Um segundo momento no qual se fixa o núcleo atual, desenvolvendo-se longitudinalmente intra-muralhas entre a porta de Stº António e a porta do Espírito Santo.
- 3) E um terceiro momento marcado pela introdução do baluarte e do novo acesso viário, hoje acesso principal à aldeia.

Desta evolução particular resulta um conjunto arquitetónico e urbano de elevado valor patrimonial, que se desenvolve assimetricamente por um complexo jogo de formas e volumes que se embrenha no lugar e afirma a sua identidade própria, utilizando o granito como regra.

A aldeia de Monsanto pode definir-se assim com um povoamento fortemente concentrado, condicionado pelas suas características naturais que se por um lado contiveram o seu desenvolvimento urbano, pelo outro lado, permitiram de uma forma quase orgânica o surgimento de uma arquitetura vernacular, que habilmente se adaptou ao espaço e a tornou única no contexto rural onde se insere.

Só posteriormente e ao longo do novo acesso viário (em época contemporânea) se verifica a expansão do aglomerado urbano, caracterizada essencialmente por edificado residencial e pelo surgimento de edifícios públicos e de serviços. Uma expansão que no entanto não descaracterizou a imagem de conjunto da Aldeia, adaptando-se novamente às condições naturais do lugar e respeitando a sua coerência urbana.

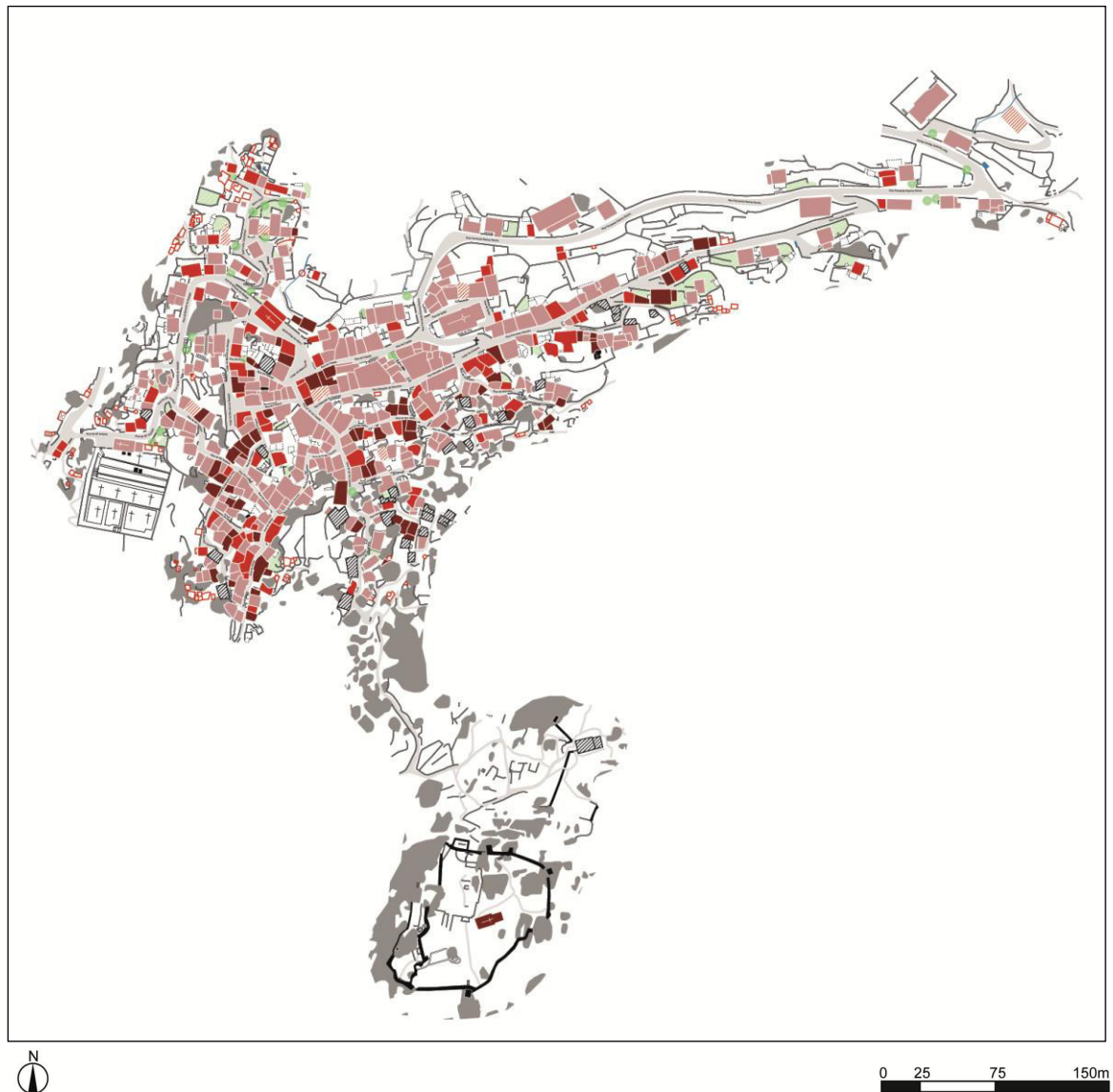
⁵ Informação consultada em:

Baptista, Pedro: Aldeia histórica de Monsanto : uma análise de quatro casos de estudo em construção granítica. Dissertação de mestrado integrado em Arquitetura, Universidade Lusíada de Lisboa, 2012.

2.2. Caracterização e diagnóstico

2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado

Figura 15 - Levantamento do estado de conservação do edificado



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Em construção
- Telheiros/Anexos
- Não observado

Estado de conservação do edificado

O levantamento do estado de conservação do edificado teve em consideração apenas a avaliação das circunstâncias observáveis a partir do exterior, excluindo patologias e condições de habitabilidade do interior dos imóveis. Tendo sido utilizados os seguintes critérios:

- **Bom:** Edifício sem necessidade de intervenção;
- **Razoável:** Edifício que necessita de obras de conservação;
- **Mau:** Edifício que necessita de obras e que apresenta manifestações patológicas;
- **Ruína:** Edifício degradado ou parcialmente destruído

De forma geral, o parque habitacional de Monsanto encontra-se em razoável estado de conservação. Sobretudo no que se refere às zonas norte e mais central da aldeia, apresentando até alguns pontos alguma vitalidade reconstrutiva. Muito possivelmente, esta situação terá resultado, pelo menos parcialmente por se integrar a rede "Aldeias Históricas" e da atratividade turística que a aldeia tem vindo estimular.

A uma parte significativa dos edifícios apresenta-se em bom estado de conservação, com coberturas e caixilharias recentes, ainda que quase sempre de alumínio e bastante heterógenas quer na cor quer na forma, grande parte das fachadas são em alvenaria pedra à vista geralmente bem cuidadas, apesar de algumas vezes com excessiva expressão do preenchimento das juntas argamassadas. O que demonstra o zelo de um número significativo de proprietários com o património imóvel.

Exemplos de imóveis em bom estado de conservação



Figura 16 - Rua da Fonte Ferreiro



Figura 17 - Rua da Lajinha



Figura 18 - Rua do Castelo



Figura 19 - Rua do Castelo



Figura 20 - Rua de Stº António

De uma forma genérica, identificam-se algumas ruas que apresentam um maior índice de reconstrução, sobretudo na zona mais central do aglomerado e com mais acessibilidade. Consideram-se exemplo positivo dessa dinâmica, a rua da Fonte Ferreiro, a rua da Lajinha e o primeiro troço da rua do Castelo (mais próximo do centro).

Porém, no se refere a zona mais periféricas começam a verificar-se a ocorrência de um maior número de edifícios em pior estado de conservação. identificando-se um número considerável de edifícios devolutos e em estado de conservação bastante precário, contribuindo de sobremaneira para uma imagem pejorativa do núcleo urbano cada vez mais turístico e visitado, e originando situações de salubridade e segurança pública.

Com efeito, é na encosta que sobe para o castelo, na zona das ruas da Frágua e da Barreira Quebrada e também nas quelhas que surgem da bifurcação da rua Fernando Namora, que se identifica o maior número de edifícios de carácter habitacional em pior estado de conservação e em ruína (vide **Figura 15**).

Exemplos de imóveis em ruína ou mau estado de conservação



Figura 21 - Rua do Castelo



Figura 22 - Rua do Castelo



Figura 23 - Rua dos Anoques



Figura 24 - Rua da Azinheira
(Casa Zeca Afonso)



Figura 25 - Rua da Barreira
Quebrada



Figura 26 - Rua da Barreira Quebrada



Figura 27 - Rua da Atafona

Por outro lado, no que se refere a imóveis de carácter patrimonial, os que mais se evidenciam negativamente são a capela de S. Miguel, a capela do Espírito Santo e todo o recinto do Castelo, esta zona surge desqualificada, descaracterizada e num estado de conservação bastante precário, não fazendo jus ao valor patrimonial que lhe está associado.



Figura 28 - Capela de S. Miguel



Figura 29 - Capela do Espírito Santo

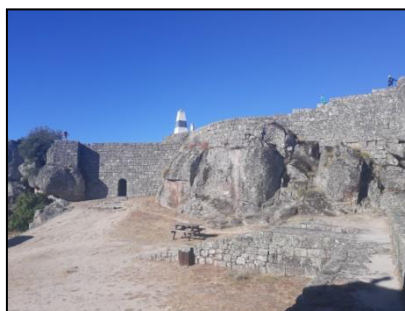


Figura 30 - Recinto do Castelo

Por último, assinala-se a existência, maioritariamente nas zonas junto aos troços periféricos da ARU, de um número significativo de construções de apoio/anexos bastante precários, marcados na planta com contorno a linha vermelha, que desvirtuam o carácter patrimonial da aldeia, bem como, a envolvente natural do percurso periférico ao núcleo urbano.



Figura 31 - Anexos junto ao bairro dos Cebolinhos



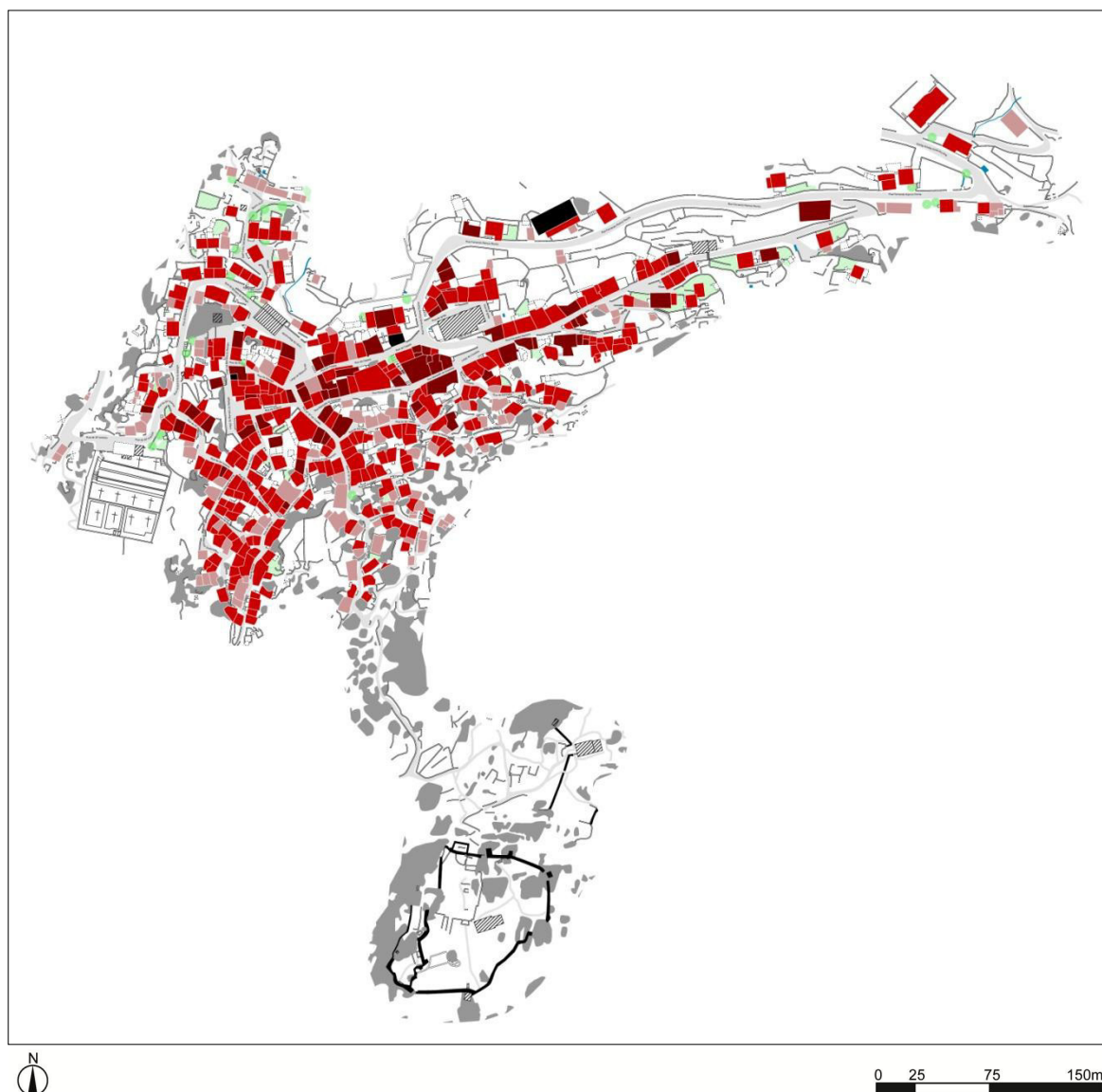
Figura 32 - Anexos junto à Rua da Barreira Quebrada



Figura 33 - Anexos no término da rua da Sarça

De referir que ainda, que se constatou a ausência e, consequente descontinuidade, de números de porta (designados por números de polícia), em alguns arruamentos da ARU, causando constrangimentos ao nível da identificação dos imóveis. Sugere-se, a título informativo, a correção desta situação através da colocação de placas padronizadas, ou outro tipo de sinalização pré-definida.

Figura 34 - Levantamento do número de pisos



Legenda:

○ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

○ 1 Piso ● 2 Pisos ● 3 Pisos ● 4 Pisos ● Outro ○ Telheiros/Anexos ○ Não observado

Número de pisos

No que se refere ao número de pisos, verifica-se que o aglomerado apresenta tipologias genericamente uniformes, predominando os edifícios dois pisos, característicos da construção tradicional da região e da função habitacional a que se destinam. Em variados casos, o mesmo edifício confina com duas ruas distintas, apresentando mais um piso numa fachada em relação a outra, devido à acentuada variação de cota que caracteriza a topografia de Monsanto, nestes casos considerou-se sempre o número máximo de pisos para cada imóvel (**Figuras 35 e 36**). Ainda que, a título excecional, assinalam-se apenas dois edifícios de quatro pisos (**Figuras 37 e 38**).

Pontualmente, surgem construções de escala distinta, que tiveram ou têm, outras funções que não residenciais, p.e. o igrejas e capelas (**Figuras 37**), Torre de Lucano (**Figuras 40**), antigo lagar (**Figuras 1**) e o Espaço Multifunções (**Figuras 42**).



Figura 35 - 2 na rua da Barreira Quebrada e 1 piso na Rua da Sarça



Figura 36 - 2 no logradouro e 1 piso na Rua da Barreira Quebrada



Figura 37 - Rua Fernando Namora com Rua da Capela



Figura 38 - Rua da Barreira do Relógio



Figura 39 - Igreja Matriz



Figura 40 - Torre de Lucano



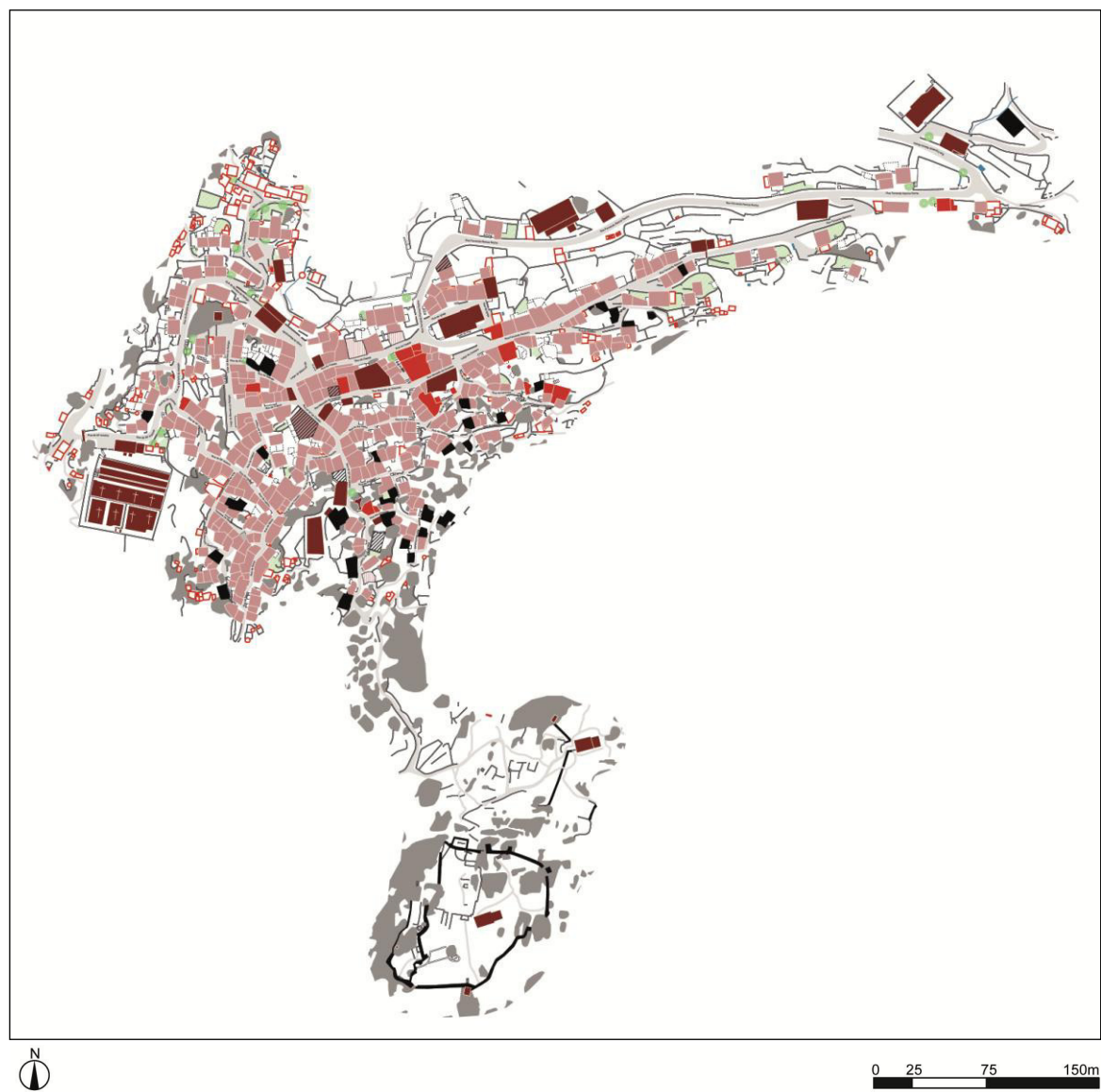
Figura 41 - Antigo lagar de azeite



Figura 42 - Espaço Multifunções

2.2.2. Infraestruturas e Serviços

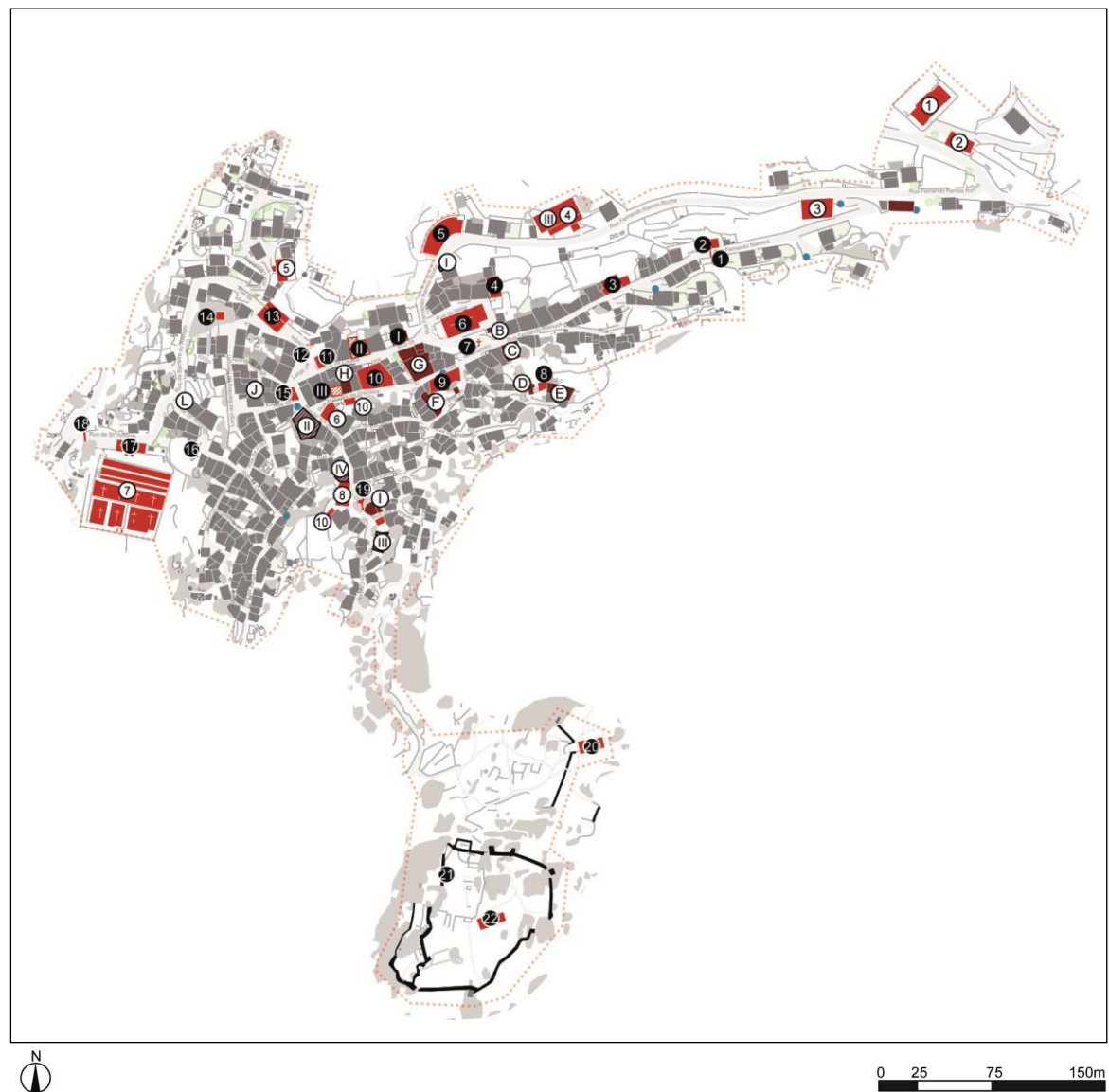
Figura 43 - Levantamento dos usos do edificado



Legenda:

- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
 Habitação
 Telheiros/Anexos
 Património e serviços
- Cafés e restaurantes
 Comércio
 Anexos e arrumos
 Alojamento Local
 Devoluto
 Não observado

Figura 44 - Levantamento dos usos associados a património, serviços e equipamentos



Legenda:

-  Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
  Património ou serviços
  Fonte ou chafariz

ALOJAMENTO LOCAL

(A)

Figura 45 - Casa da Maria,
Rua Fernando Rocha, nº11



(B)

Figura 46 - Casa de David,
Largo do Cruzeiro n.º 3



(C)

Figura 47 - Casa
Pires Mateus, R.
Fernando Namora
n.º 4



(D)

Figura 48 - Cantinho da Coxixa,
Rua da Azinheira n.º 13



(E)

Figura 49 - Casa da Ti Piedade,
Rua da Azinheira n.º 21



(F)

Figura 50 - Casa
do Chafariz Rua
Marquês da
Graciosa n.º 12



(G)

Figura 51 - Cantinho da Coxixa,
Rua da Azinheira n.º 13



(H)

Figura 52 - Adega Típica O Cruzeiro, Rua. Fernando Ramos
Rocha Edifício Multifunções 2º Piso



(I)

Figura 53 - Taverna Lusitana,
Rua do Castelo n.º 19



(J)

Figura 54 - Casa do
Miradouro, Rua da
Soenga n.º 7



(L)

Figura 55 - Casa
de Amigos, Rua de
Stº António n.º 11



CAFÉS E RESTAURANTES

Ⓘ

Figura 56 - O Baluarte,
R. Fernando Ramos Rocha n.º 25



Ⓜ

Figura 57 -
Monsantino,
Rua do Castelo
n.º 8



ⓂⓂ

Figura 58 - Adega Típica O
Cruzeiro, Rua. Fernando Ramos
Rocha Edifício Multifunções 2º Piso



ⓂⓂ

Figura 59 -
Taverna
Lusitana, Rua
do Castelo n.º
19



Ⓜ

Figura 60 - Petiscos e Granitos , Rua
Do Castelo n.º 17 (?)



COMÉRCIO

Ⓜ

Figura 61 - Lojinha de Artesanato
"Templários", Rua Do Castelo n.º 17
(?)



Ⓜ

Figura 62 -
Raul Martins
Mendonça Rua
do Castelo n.º 6



ⓂⓂ

Figura 63 -
Maria Alice
Gabriel Loja de
artesanato Rua
Marquês da
Graciosa n.º 11



Ⓜ

Figura 64 -
mercearia
portuguesa



SERVIÇOS

①

Figura 65 - Escola



②

Figura 66 - GNR



③

Figura 67 - Salão de festas



④

Figura 68 - Extensão de saúde e Espaço cidadão



⑤

Figura 69 - Rádio Clube Monsanto



⑥

Figura 70 - Junta de freguesia



⑦

Figura 71 - Cemitério



⑧

Figura 72 - Salão de festas



⑨

Figura 73 - Forno Comunitário



⑩

Figura 74 - Instalações sanitárias públicas



PATRIMÓNIO

1 **Figura 75** - Porta Do Espírito Santo



2 **Figura 76** - Capela Do Espírito Santo



3 **Figura 77** - Casa Fernando Namora



4 **Figura 78** - Solar Dos Piores De Monsanto



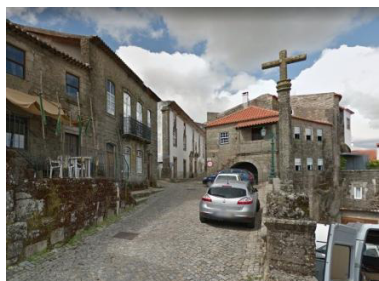
5 **Figura 79** - Baluarte - Miradouro



6 **Figura 80** - Igreja Matriz



7 **Figura 81** - Cruzeiro de S. Salvador



8 **Figura 82** - Casa Zeca Afonso



9 **Figura 83** - Solar Dos Pinheiros



10 **Figura 84** - Solar Marquês Da Graciosa -Porto De Turismo



11 **Figura 85** - Antiga Capela Nª Sª do Socorro



12 **Figura 86** - Pelourinho



13 **Figura 87 - Capela da Misericórdia**



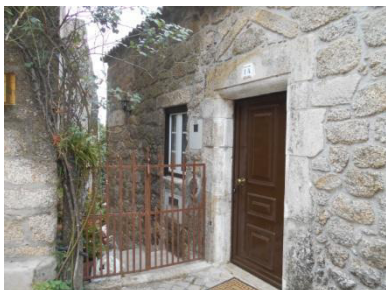
14 **Figura 88 - Torre De Lucano**



15 **Figura 89 - Consultório de Fernando Namora**



16 **Figura 90 - Casa do Carrasco**



17 **Figura 91 - Capela de Stº António**



18 **Figura 92 - Porta de Stº. António**



19 **Figura 93 - Gruta**



20 **Figura 94 - Capela de S. Miguel**



21 **Figura 95 - Castelo**



22 **Figura 96 - Capela de Stª Maria do Castelo**





Usos do edificado

No que se refere aos usos associados ao património edificado de Monsanto identificam-se maioritariamente cinco categorias com mais expressão, habitação, alojamento local, edifícios de carácter histórico e serviços/equipamentos, edifícios devolutos e ainda anexos e arrecadações.

Com efeito, o uso predominante do edificado de Monsanto é de carácter habitacional. Porém, a crescente atratividade turística de que o aglomerado tem sido alvo e quantidade e singularidade dos imóveis de carácter histórico/ monumentos, tem vindo a potenciar a implementação de um número considerável de unidades de alojamento local (itens A B C D E F G H I J L).

No que se refere a equipamentos, constata-se que existem dois cafés e três restaurantes, dois à entrada do núcleo (um no Espaço Multifunções III e outro junto ao Baluarte I) e os restantes II IV V encontram-se dispersos pela rua do Castelo. Identificaram-se, ainda, quatro estabelecimentos comerciais, um na Rua da Capela I, um na Rua do Castelo II e dois na Rua Marquês da Graciosa III e IV, estando três associados à venda de produtos artesanais, um com valência de mercearia IV.

Quanto a espaços destinados à oferta de serviços públicos, identificam-se: o edifício da Escola Básica 1, o Posto da GNR 2, dois salões de festas 3 e 8, o Espaço Multifunções 4 onde funciona o serviço de extensão de saúde e Espaço do Cidadão, as instalações da Rádio Clube de Monsanto 5, a Junta de Freguesia e os CTT 6, o cemitério 7, o posto de Turismo implementado no Solar do Marquês da Graciosa 10, o forno comunitário 9 e três polos de instalações sanitárias públicas 10 (no edifício Multifunções, junto ao posto de turismo e na rua do Castelo - junto ao miradouro do forno).

O parque edificado apresenta ainda um número assinalável de imóveis com usos diversos, mas que se distinguem pela sua história, escala ou função e por isso foram inseridos na categoria património.

A importância de alguns foi reconhecida com o estatuto de Monumento Nacional (Castelo e Muralhas de Monsanto 21) e de Interesse Público (Aldeia Velha de Monsanto e Pelourinho de Monsanto 12).

Nesta categoria (Património), incluem-se, também, edifícios de carácter religioso como a capela do Espírito Santo 2, a Igreja Matriz ou de S. Salvador 6, bem como, o cruzeiro com a mesma designação 7, a capela da Misericórdia 13, a capela de St.º António 17, e as capelas de S. Miguel 20 e de Stª Maria do Castelo 22. E as construções de carácter militar como o baluarte 5 e as Portas do Espírito 1 Santo e de Stº António 18.

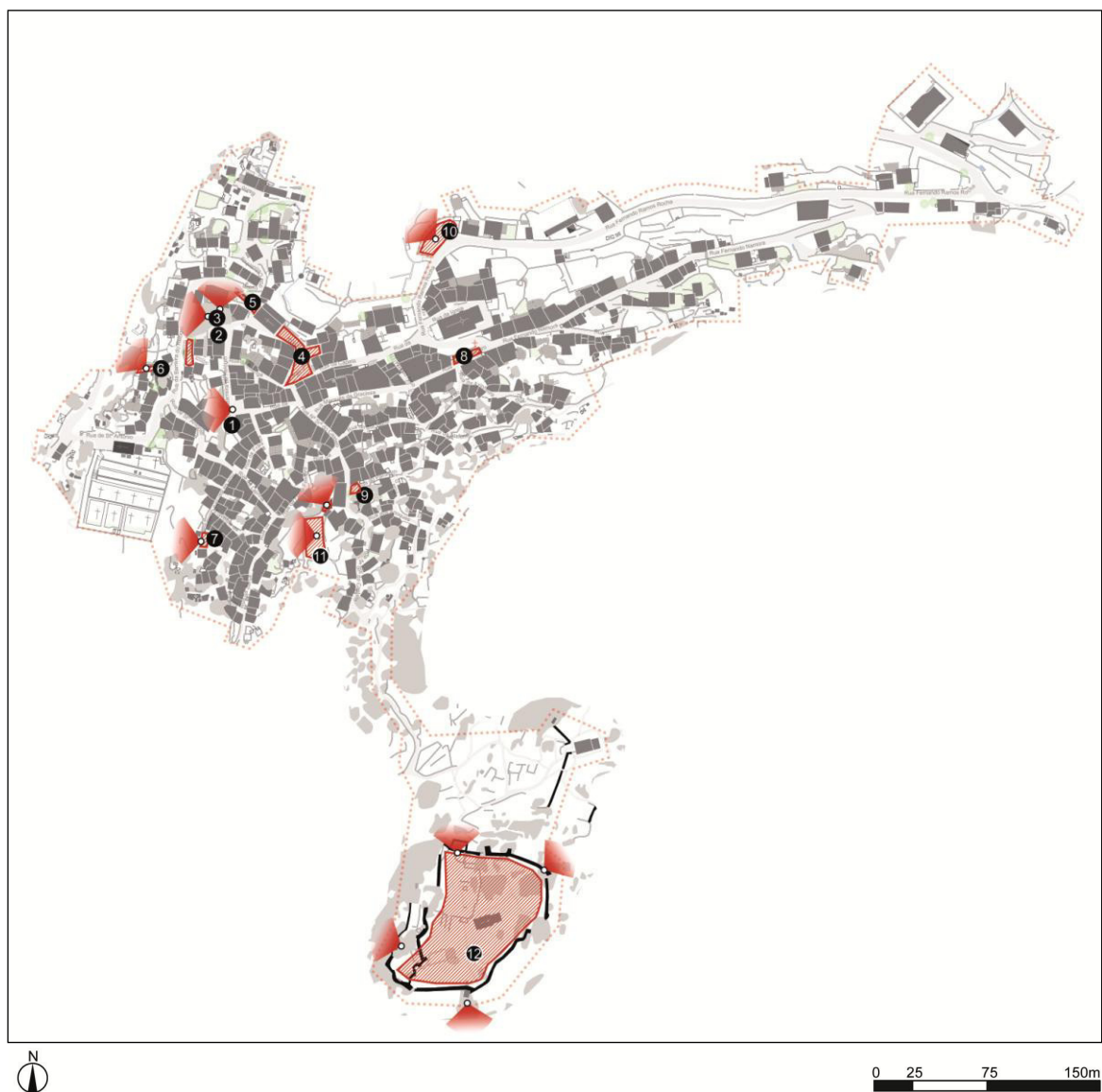
Consideram-se, ainda, edifícios que apesar do uso maioritariamente habitacional, se destacam pela sua história, dadas as funções ou características dos seus ocupantes/proprietários, como a casa 3 e o consultório 15 de Fernando Namora, casa de Zeca Afonso 8, a casa do Carrasco 16 ou o Solar dos Piores de Monsanto 4, ou por outro lado, por apresentarem características arquitetónicas distintas, como são exemplo o Solar dos Pinheiros 9, o Solar do Marquês da Graciosa 10 e a antiga Capela da Nª Sª do Socorro 11. De referir também, a Torre do relógio ou de Lucano 14 e A Gruta 19.

Há ainda que assinalar os edifícios que, atualmente, não apresentam qualquer uso associado, dado o seu precário estado de conservação encontram-se, aparentemente, devolutos. Estas situações verificam-se, sobretudo na zonas mais afastadas do centro e também com piores condições de acessibilidade.

Por último, salientar a ocorrência de um número considerável de construções precárias, arrecadações, furdas, palheiros e anexos, que atual ou antigamente, estão ou estiveram associadas à exploração doméstica agrícola e/ou pecuária. De forma geral, situam-se com maior incidência na periferia da ARU.

2.2.3. Espaço Público

Figura 97 - Levantamento dos espaços exteriores de permanência



Legenda:

- ⊙ Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
- ⊙ Ponto dominante/ de observação
- ⊙ Espaços públicos de permanência

ESPAÇOS PÚBLICOS DE PERMANÊNCIA

1

Figura 98 - Início da Rua da Barreira Do Relógio



2

Figura 99 - Final da Rua da Barreira Do Relógio



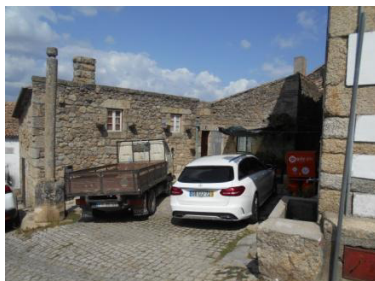
3

Figura 100 - Envolvente à Torre do Relógio



4

Figura 101 - Largo da Misericórdia



5

Figura 102 - Início da Rua do Relógio



6

Figura 103 - Travessa no final da Rua do Relógio



7

Figura 104 - Alargamento da Rua da Barreira Quebrada



8

Figura 105 - Largo do Cruzeiro



9 **Figura 106** - Encontro das Ruas do Castelo e do Pardieiro



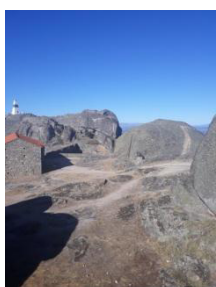
10 **Figura 107** - Baluarte



11 **Figura 108** - Miradouro do forno



12 **Figura 109** - Recinto do Castelo



13



Figura 110 - Ruas floridas



Espaços exteriores de permanência

Como já foi referido, Monsanto implanta-se numa encosta de topografia agreste, adaptando-se o casario à morfologia do terreno numa lógica de aproveitamento máximo de recursos e espaço, restando, por isso, muito poucas áreas vazias e amplas na malha urbana.

De forma geral, os poucos espaços exteriores que se poderão considerar mais do que apenas de circulação resumem-se ao alargamento, bifurcação/encontro ou de culminar de algumas ruas. Como por exemplo, os largos no início ❶ e no final ❷ da Rua Barreira do Relógio, o Largo da Misericórdia ❸, Largo do Cruzeiro ❹, o início da Rua do Relógio ❺ e a transversal à direita onde esta termina ❻, o alargamento, sensivelmente, a meio da Rua da Barreira Quebrada ❼ ou encontro entre as Ruas do Castelo e do Pardieiro ❽.

Para além da escassez e exiguidade dos espaços de permanência apontados, acresce ainda que, são praticamente sempre utilizados para estacionamento de veículos automóveis, situação que reduz ainda mais a possibilidade de aproveitamento.

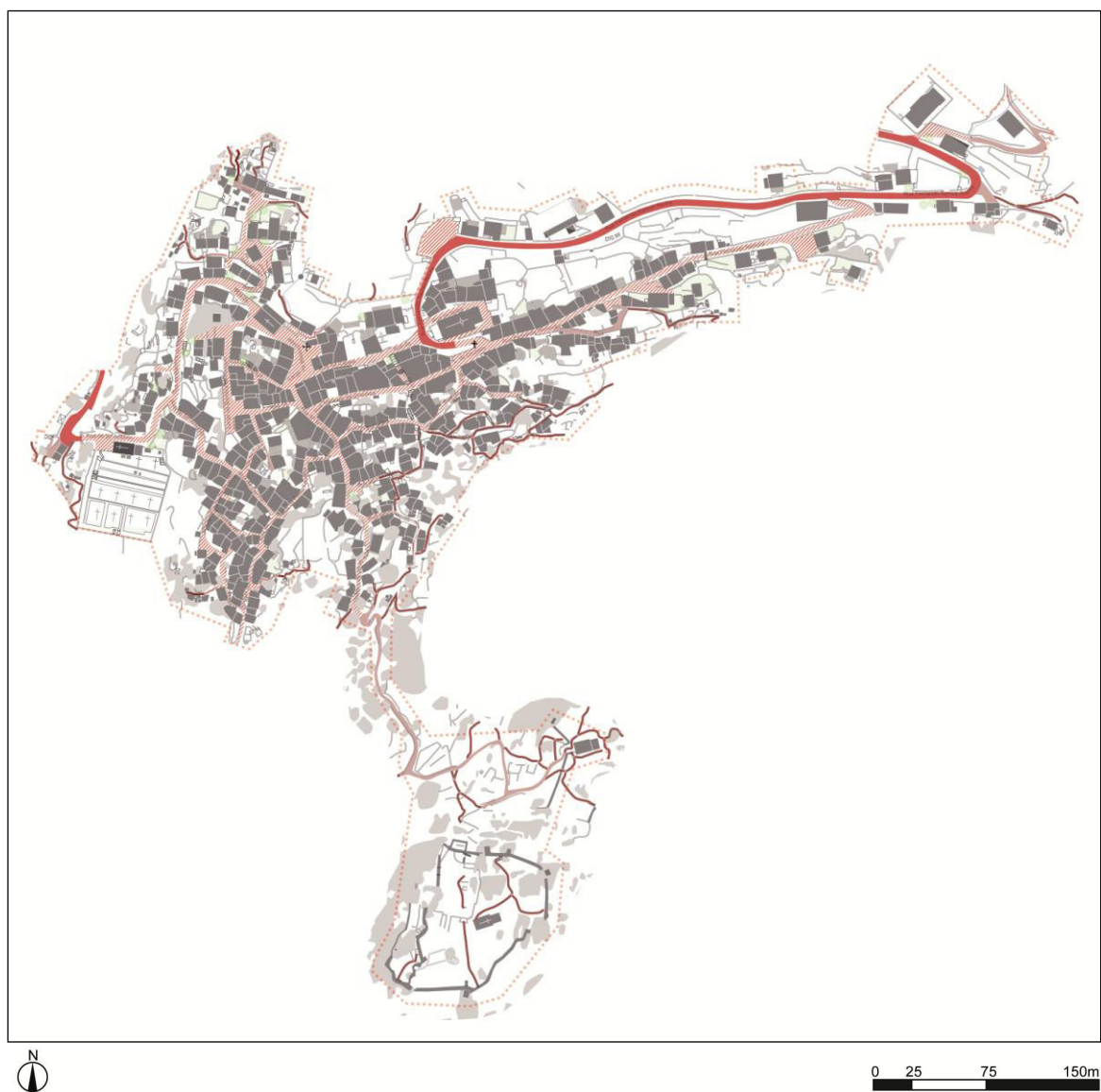
Existem, no entanto, quatro espaços que diferem, quer na génese quer na escala, dos anteriores, designadamente, o Baluarte ❿, o miradouro do forno ⓫, o espaço envolvente à Torre do Relógio ❸ e o recinto interior das Muralhas do Castelo ⓬. Ainda que em níveis distintos, considera-se que qualquer destes espaços se encontra subaproveitado, e o seu imenso potencial desvalorizado. Enfatiza-se, porém, o recinto do Castelo, cujo o estado de conservação e divulgação não faz de todo jus ao carácter patrimonial que representa.

A grande maioria dos espaços anteriormente assinalados apresenta impressionantes perspetivas panorâmicas sobre a paisagem envolvente, convidando a um momento de paragem e reflexão, depois da circulação por ruas íngremes e estreitas, são no entanto, poucos os casos em que se identifica mobiliário urbano adequado para tal.

Por último, ainda no que concerne ao espaço público, importa assinalar que uma grande parte da fachadas e dos alpendres das casas se apresenta extremamente bem cuidada e ornamentada com flores e arbustos ⓭, refletindo o esmero dos proprietários, e contribuindo para uma imagem mais harmoniosa da já em si singular aldeia de Monsanto.

2.2.4. Rede Viária e Mobilidade

Figura 111 - Levantamento do tipo de pavimento



Legenda:

 Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)

 Betuminoso

 Calçada de paralelos de granito

 Calçada de pedra de granito irregular

 Terra batida

BETUMINOSO

Figura 112 - Rua Fernando Ramos Rocha



Figura 113 - Rua Fernando Ramos Rocha



Figura 114 - Rua de Stº António



CALÇADA DE CUBO DE GRANITO

Figura 115 - Baluarte



Figura 116 - Rua Fernando Namora



Figura 117 - Rua de Stº António



CALÇADA DE PEDRA IRREGULAR

Figura 118 - Rua da Azinheira



Figura 119 - Rua do Botelho



Figura 120 - Rua da Atafona



TERRA BATIDA

Figura 121 - Rua da Azinheira



Figura 122 - Rua da Atafona



Figura 123 - Caminho a partir da Rua do Botelho



Com corrimão

Figura 124 - Rua da Barreira Quebrada



Figura 125 - "Travessa do chafariz do Meio"



Figura 126 - Rua da Azinheira



Figura 127 - Rua da Azinheira



Figura 128 - Rua da Azinheira

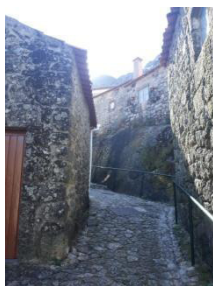
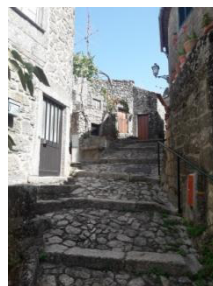


Figura 129 - Rua da Azinheira



Sem corrimão

Figura 130 - Rua da Fonte Ferreiro



Figura 131 - Rua do Arco



Figura 132 - Rua do Sol Velho



Figura 133 - Rua dos Anoques



Figura 134 - Rua dos Anoques



Figura 135 - Travessa da Sarça



Figura 136 - Rua do Relógio



Figura 137 - Ligação da Rua do Relógio ao Largo do Relógio



Figura 138 - Ligação da Rua do Relógio ao Largo do Relógio



Figura 139 - Travessa da Sarça



Figura 140 - Largo da Misericórdia



Figura 141 - Rua da Azinheira



No que se refere aos tipos pavimento verifica-se que as únicas ruas asfaltadas são as que estabelecem o acesso ao aglomerado, nomeadamente a Rua Fernando Ramos Rocha, acesso principal, e a Rua/estrada que parte da Porta de Stº António, acesso secundário. São vias pouco largas, com duplo sentido e sem passeios, com tráfego automóvel e pedonal partilhado.

Efetivamente, a grande maioria dos arruamentos é pavimentada com calçada de cubos de granito, de forma geral, em razoável estado de conservação.

Contudo, uma vez mais, as condicionantes geográficas e topográficas refletem-se também no traçado das ruas, resultando em vias muito estreitas e íngremes.

Nos casos em que é possível ocorrer trânsito automóvel, é particamente sempre num só sentido, e o espaço de circulação sempre partilhado com peão.

Existe, no entanto, uma grande quantidade de arruamentos de uso exclusivamente pedonal, quer pela exiguidade de espaço quer pela inclinação, que frequentemente, é vencida através de degraus ou escadarias. Nestes casos, constata-se que as ruas mais próximas do centro da aldeia e mais "movimentadas" estão providas com corrimãos de apoio, porém, identificaram-se muitas outras com as mesmas características onde seria de considerar a implementação de meios de apoio à progressão. De assinalar neste grupo o caminho de acesso ao castelo, cujo grau de acessibilidade é bastante diminuto e frequência de utilização muito elevada.

Ainda relativamente aos tipos de pavimentos, verifica-se que à medida que as ruas se vão tornando mais periféricas e de difícil de acesso o pavimento passa de cubo de granito a calçada de pedra irregular ou mesmo terra batida.

Figura 142 - Levantamento do tipo estacionamento



ESTACIONAMENTO FORMAL

A **Figura 143** - Início da Rua Fernando Ramos Rocha



B **Figura 144** - Interior do Edifício multifunções



C **Figura 145** - Baluarte



ESTACIONAMENTO INFORMAL SEM CONSTRANGIMENTOS

1 **Figura 146** - Rua Fernando Ramos Rocha



2 **Figura 147** - Rua Fernando Namora



ESTACIONAMENTO INFORMAL COM CONSTRANGIMENTOS

1 **Figura 148** - Rua Fernando Namora



2 **Figura 149** - Rua Fernando Namora



3 **Figura 150** - Rua da Igreja



4 **Figura 151** - Rua da Igreja



5 **Figura 152** - Rua da Capela



6 **Figura 153** - Largo do Cruzeiro



7 **Figura 154** - Rua da Azinheira



8 **Figura 155** - Rua do Pardieiro com a Rua do Castelo



9 **Figura 156** - Rua Marquês da Graciosa



10 **Figura 157** - Largo da Misericórdia



11 **Figura 158** - Largo da Misericórdia



12 **Figura 159** - Largo da Misericórdia



13 **Figura 160** - Rua do Relógio



14 **Figura 161** - Rua da Barreira do Relógio



15 **Figura 162** - Largo da Barreira do Relógio



16 **Figura 163** - Largo da Barreira do Relógio



17 **Figura 164** - Rua do Relógio



18 **Figura 165** - Rua de Stº António



19 **Figura 166** - Rua de Stº António



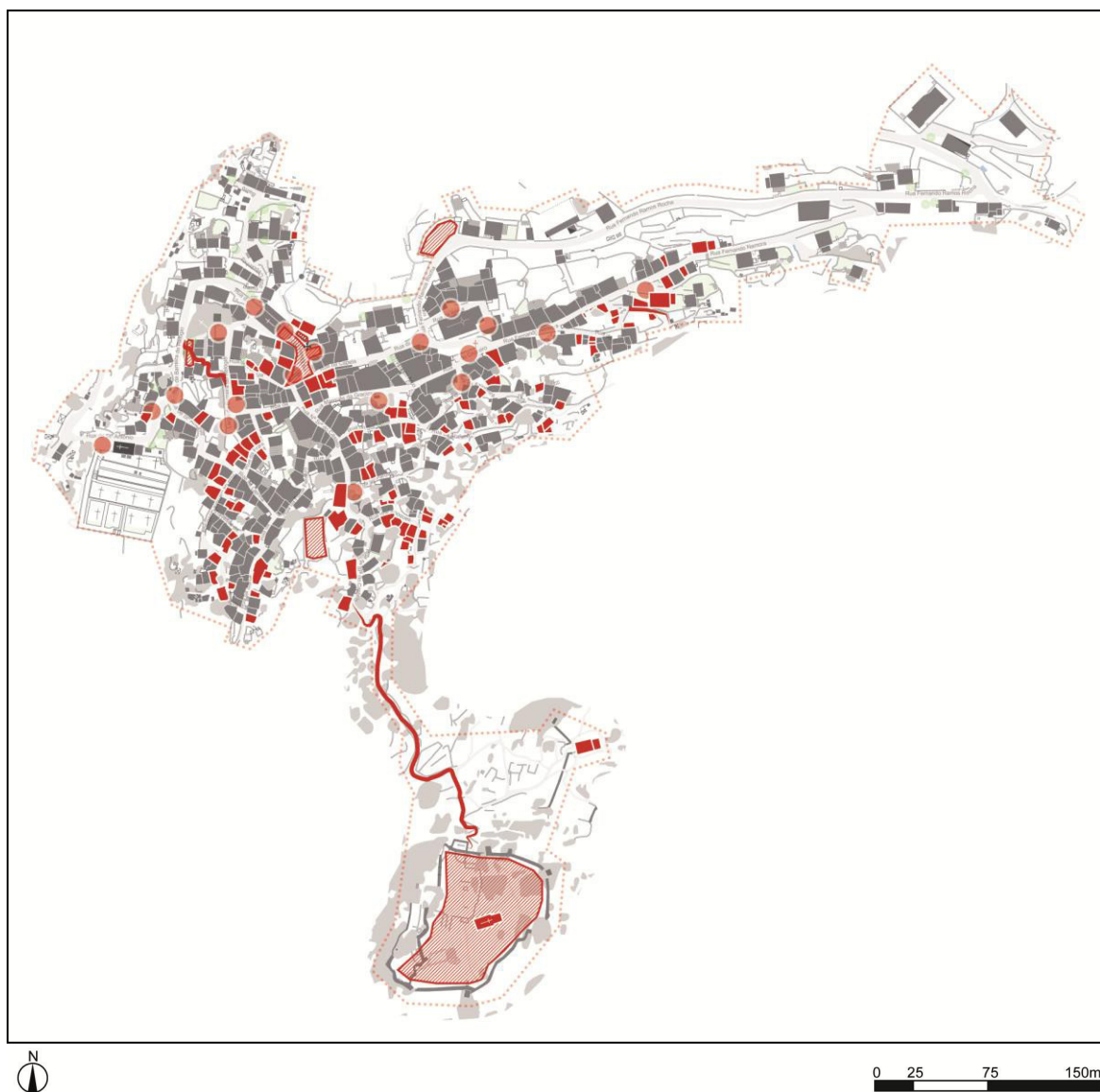
A elevada densidade da malha urbana, e a reduzida largura das ruas, não oferece, como se verificou, as condições mais adequadas à circulação automóvel nem para o estacionamento de veículos.

As zonas de estacionamento formais encontram-se na principal via de acesso ao aglomerado, na rua Fernando Ramos Rocha. O primeiro parque ^(A) localiza-se junto à GNR, a uma distância ainda considerável do centro, mais próximos ainda que ligeiramente periféricos, existem um parque de estacionamento coberto no Edifício Multifunções ^(B) e outro no baluarte ^(C). Com tudo o número de lugares é manifestamente insuficiente, levando a que se preencham as espaços vazios e as contíguos ⁽¹⁾ à Rua Fernando Ramos Rocha, ainda que esta se trate de uma situação informal verifica-se que não constitui grandes constrangimentos à circulação automóvel podendo, no entanto, afetar pontualmente a circulação pedonal. Outro local de estacionamento informal sem constrangimentos, situa-se no início da Rua Fernando Namora ⁽²⁾.

Contudo, na aproximação ao cerne do aglomerado começam a verificar-se situações em que o estacionamento começa a ser mais crítico, a afetar o trânsito de veículos e pessoas e ainda a contribuir para a descaracterização e para impedimento do uso aprazível do espaço público. Nestas circunstâncias, cada alargamento, bifurcação/encontro ou de culminar de uma rua se transforma em local para estacionar veículos como se observa nas situações de ⁽¹⁾ a ⁽¹⁹⁾.

2.3. Síntese

Figura 167 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação



Legenda:

- | | |
|---|---|
|  Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) |  Edificado em ruína ou mau estado de conservação |
|  Espaços públicos de permanência |  Estacionamento com constrangimentos |



Da análise realizada foi possível compilar na planta anterior os locais que mais carecem de reabilitação.

Efetivamente, no parque edificado sobressaem diversos imóveis em mau estado ou até em ruína, contribuindo para um imagem descuidada da aldeia, mas também criando inadequadas e pouco aprazíveis condições de segurança e salubridade para os moradores e visitantes.

Mas também alguns espaços públicos se encontram nestas condições, sendo pouco apelativos à permanência. O mais evidente é o recinto do Castelo, apresentado más condições de acesso, conteúdo ou sistema de informação ao visitante insuficientes, mobiliário urbano inexistente ou inadequado e ausência iluminação. Considera-se, assim fundamental incrementar as condições de utilização destes espaços, através de implementação mobiliário urbano adequado, elementos vegetais, ou em alguns casos conteúdos informativos.

Por outro lado, são também evidentes os problemas associados à circulação automóvel e ao estacionamento, seria por isso importante considerar a restrição do trânsito, melhoram a imagem do aglomerada e contribuindo para uma mais agradável utilização do espaço público e criando, desta forma, mais e melhores espaço de paragem e permanência para peões.

Identificaram-se ainda três situações cuja as condições de acessibilidade carecem eminentemente de melhorias, nomeadamente o caminho de acesso ao castelo, a rua do botelho e a rampa junto à igreja da misericórdia, que para além de apresentar um nível de inclinação excessivo não apresenta qualquer tipo de proteção. Afigura-se ainda importante a implementação de sistemas de apoio que facilitem a progressão nas ruas mais inclinadas, com escadarias, ou piso irregular, que ainda não estejam apetrechadas para esse efeito.

Serão estas as situações que, genericamente do parque urbano, mais sobressaem. No entanto pretende-se que a Operação de Reabilitação Urbana seja mais abrangente, constituindo-se como uma alavanca do desenvolvimento social e territorial.

Nesse sentido, da análise profunda equacionada e dos dados anteriormente apresentados resumiram-se no quadro seguinte os principais pontos, fortes e fracos, a ter em conta na estratégia a delinear neste plano.

DEBILIDADES

- ↓ Trânsito automóvel com demasiada expressão
- ↓ Incongruências entre o tráfego automóvel e pedonal
- ↓ Despovoamento e população muito envelhecida
- ↓ A maioria dos edifícios de habitação não são de residência permanente.
- ↓ Vários imóveis devolutos ou em mau estado de conservação, contribuindo para uma imagem negligente do aglomerado.
- ↓ Condições de acessibilidade e mobilidade desfavoráveis
- ↓ Poucos espaço públicos de paragem
- ↓ Recinto do Castelo subvalorizado

POTENCIALIDADES

- ↑ Características arquitetónicas e culturais ímpares
- ↑ Património histórico relevante.
- ↑ Integra a rede de Aldeias Históricas - ampla divulgação e publicidade
- ↑ Proximidade com Idanha-a-Velha (outra aldeia histórica) e Penha-Garcia
- ↑ Implanta-se numa zona com grande domínio visual sobre a paisagem envolvente, panorâmicas extraordinárias.
- ↑ Elevada atratividade turística.
- ↑ O núcleo habitacional apresenta um aspeto cuidado e coerente, globalmente em razoável estado de conservação, denotando alguma atividade de reabilitação quer de iniciativa privada quer pública.
- ↑ Qualidade paisagística de excelência.



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018



3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

"A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana."

RJRU , artigo 7º ponto 4



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018

3.1. Modalidade

Na aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, a desenvolver nas ARU de Monsanto, a Câmara Municipal de Idanha-a-Nova deliberou que a operacionalização se efetua através de instrumento próprio (ponto 1 do artigo 7º. do RJRU), considerando que o conjunto articulado de intervenções que visam, de forma integrada, a reabilitação urbana da ARU, deve processar-se através de uma ORU do tipo sistemática. (ponto 3 do artigo 8º. do RJRU)

O que se justifica, por um lado, pela necessidade da operação em causa contemplar, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. E, cujo principal objetivo é planear um conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, promova a reabilitação do património edificado e do espaço público de Monsanto, sobretudo ao nível urbano, mas consequentemente, aos níveis social, cultural e turístico.

Por outro, porque o facto de se aplicar de uma ORU deste tipo implica a definição de um programa de investimento público, que poderá estimular e reforçar a implementação das ações e projetos determinados neste documento. Assim, ter-se à em conta o recurso e o acesso a apoios e instrumentos financeiros sobretudo de carácter público e comunitário, ou de outro tipo, à medida que sejam disponibilizados.

E, por último, porque a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar, de obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamentos forçados e constituição de servidão. (artigo 32º. do RJRU)

O enquadramento da respetiva operação é, neste caso, orientado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), materializado através do presente documento. (ponto 4 do artigo 8º. do RJRU)

3.2. Prazo de execução

O prazo definido para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana de Monsanto estima-se de dez anos, a contar da data de aprovação.

Não obstante, conserva-se a possibilidade de prorrogação até um limite máximo de mais cinco anos, de acordo com estabelecido no ponto 1 do artigo 20º do RJRU.

3.3. Modelo de gestão e execução da ORU

Pela visão global e integrada do território concelhio e pelo carácter da própria ORU, propõe-se que a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa à ARU Monsanto seja o Município de Idanha-a-Nova (artº 9 e 10 do RJRU). Que, com os meios mais adequados ao seu alcance se responsabilizará e empenhará em promover a respetiva operação de reabilitação de acordo com o RJRU (Artigo 19.º), bem como, em acompanhar e avaliar a sua implementação, materializando essa atividade em relatórios de monitorização anuais e relatórios de avaliação de execução a cada cinco anos, que apresentará à Assembleia Municipal para análise. (artigo 20º-A)

Não obstante, dadas as características estratégicas e projetos estruturantes inerentes à operação em causa, atribui-se também ao Município a iniciativa da respetiva execução.

Ainda que, o RJRU impute a responsabilidade de reabilitação do edificado eminentemente aos particulares, deverá o Município ser corresponsável e ativo na promoção e implementação da execução da ORU Sistemática, uma vez que, se assume como a entidade gestora. (Artigo. 31º)

No sentido de dar uma resposta mais direcionada e eficaz e face às exigências e à abrangência da execução uma operação de reabilitação do tipo sistemática, o Município de Idanha-a-Nova optará por destacar especificamente, no seu seio, uma unidade orgânica flexível, segundo o regularmente enquadrado no artigo 53º-B, designada de Unidade de Reabilitação Urbana, e que deverá funcionar na Câmara Municipal na sede do concelho. A esta entidade caberá coadjuvar os procedimentos camarários relativos às obras de reabilitação e garantir a execução de benefícios que lhe estejam associados, agilizando e incentivando os processos.

Para além do mais, a Unidade de Reabilitação Urbana deverá agir como um agente catalisador e promotor da reabilitação do edificado junto dos particulares e dos sectores de investimento privado, fazendo chegar ao maior número possível a informação acerca das intenções e dos estímulos proporcionados pela operação de reabilitação. O objetivo passará não só por captar investimento e incentivar ações de reabilitação de foro particular, mas também, geri-las e articulá-las de acordo com as diretrizes estratégicas estruturadas no PERU, promovendo a convergência de interesses entre as várias ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privadas.

Neste sentido, considera-se que a implementação das seguintes medidas pode proporcionar um potencial contributo:

- Identificação e captação de possíveis promotores;
- Desenvolvimento de programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Envolvimento e auscultação dos proprietários e atores locais;
- Divulgação e disseminação de apoios e oportunidades de financiamento, entre outros.



Sempre que possível o Município, enquanto entidade responsável pela gestão e execução da ORU, representado pela Unidade de Reabilitação Urbana, deve propor-se a desenvolver o papel de coordenação e incentivo, para que de forma voluntária, sejam os proprietários a implementar as ações de reabilitação sobre o património edificado que detêm, numa lógica simbiótica, em que todas as partes saem beneficiadas, os habitantes, núcleo urbano, os donos do edifícios.

Porém, se esta via não for facilitada, segundo o artigo 54^º do RJRU, o Município dispõe de instrumentos que possibilitam a imposição da execução de política urbanística, nomeadamente:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018



4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

"A reabilitação urbana é um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou a longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios humanos e territoriais requerem a implementação de políticas locais (e. g. política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas."

Council of Europe (2005), Guidance on urban rehabilitation. Strasbourg:
Council of Europe Publishing



CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Monsanto
Setembro 2018

4.1. Enquadramento estratégico

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Monsanto são consequência das pretensões e decisões para o desenvolvimento planificado para o território concelhio, definidas pelo Município no Plano Estratégico "**IDANHA-A-NOVA Estratégia 2015 / 2025**", é nessa linha de intenções e orientações que se traçam as prioridades e os objetivos a implementar na execução da Operação de Reabilitação Urbana.

Assim, para dar resposta às alíneas a), c) e d) do art. 33º do RJRU, hierarquizaram-se no sentido do mais lato para o mais específico: as opções estratégicas, os objetivos daí decorrentes e as ações estruturantes concretas.

Figura 168 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana



4.1.1. Opções estratégicas

O município de Idanha-a-Nova tem vindo a desenvolver e a implementar, para a globalidade do concelho, uma estratégia que integra um conjunto de projetos inovadores e diferenciadores, que têm como objetivos transversais melhorar as condições de vida dos seus habitantes e modificar a forma como é encarada a ruralidade e o interior de Portugal.

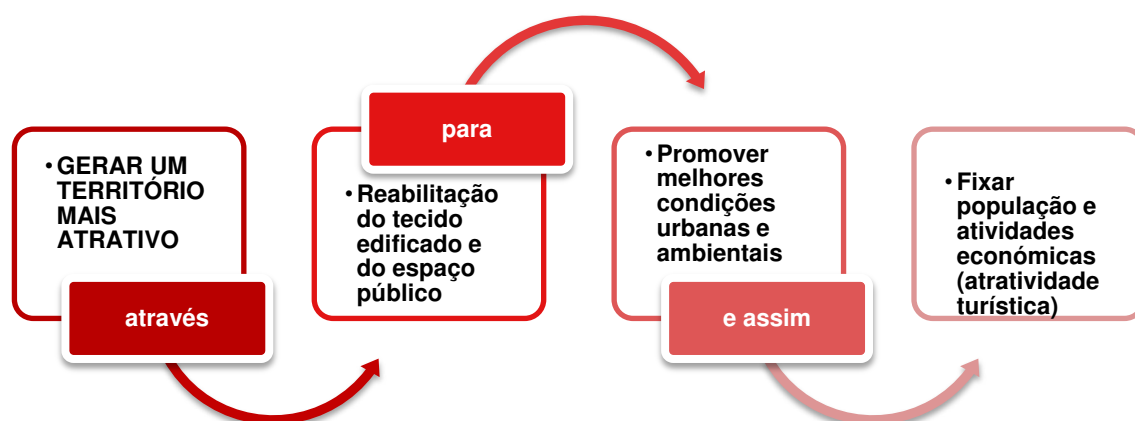
Assumindo que esta região é um lugar onde coabitam simbioticamente a tradição e a modernidade, e combatendo a ideia de que “campo” é sinónimo de isolamento e subdesenvolvimento, os agentes decisores têm apostado na afirmação da identidade territorial e promovido a singularidade de realidades geográficas, físicas e humanas do seu território, instituindo-as como um fator de competitividade, perante a atual conjuntura de globalização centralização económica e cultural.

O programa “**Recomeçar em Idanha**” reflete a visão política deste e para este município, em que o reconhecimento do seu potencial identitário representa características únicas para cativar o regresso ao campo e ao interior, como meio para alcançar um modo de vida mais equilibrado no âmbito social, ambiental e económico, ou encontrar novas e diferenciadas experiências turísticas.

Porém, para além da reconhecidas valências intrínsecas e congénitas deste território, e a par com o património cultural de Monsanto, o património histórico de Idanha-a-Velha ou mesmo pré-histórico de Penha Garcia, o município tem encetado esforços e definindo metas no sentido de modernizar e beneficiar os núcleos urbanos dotando-os de adequadas infraestruturas e projetos que incentivem inovação, sem contudo, pretender que o conceito de modernidade coloque em risco a pureza natural e a tradição deste município com tantas valências histórico-culturais.

Foi nesse âmbito que foram definidas e aprovadas Áreas de Reabilitação Urbana para os 18 aglomerados do concelho. Com vista à implementação de uma ampla e concertada estratégia em que a reabilitação urbana representa uma ferramenta fundamental de revitalização da região.

Figura 169 - Diagrama da síntese das intenções estratégicas





Concretamente em relação a Monsanto, a visão estratégica inerente à operação reabilitação urbana determina o seu contributo para a preservação e valorização do parque do edificado e do espaço público, incrementando a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como, o potencial de atração quer de novos residentes quer de visitantes.

E, ainda, o intuito de conservação coerente e homogénea do extraordinário conjunto edificado/paisagístico, e consequentemente do seu património cultural, enquanto memória de todas as populações se adaptaram, viveram e deixaram a sua marca em Monsanto, e reforçando e divulgando, desta forma, o incalculável valor identitário que lhe está associado.

4.1.2. Objetivos

Para alcançar de forma integrada e efetiva o cenário anteriormente delineado e tendo em conta o já definido no documento de delimitação da ARU aprovado, retomam-se os objetivos aí definidos, constituindo-se como eixos orientadores desta operação de reabilitação urbana:

Objetivo 1: Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

No interior da ARU existem diversos edifícios degradado e/ ou devolutos, que contribuem negativamente para a imagem urbana de Monsanto, que não se coaduna com o caráter patrimonial que se encontra associado ao aglomerado urbano. Neste contexto, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção física e funcional no edificado, fomentando parcerias com as instituições particulares e os privados.

Objetivo 2: Promover a qualificação do espaço público

Para a regeneração e revitalização urbana do aglomerado considera-se determinante promover a requalificação do espaço público, potenciando a sua maior fruição, atraindo população e atividades. Esta requalificação poderá constituir-se como um estímulo à reabilitação do espaço edificado por parte das entidades privadas, abrangendo a reabilitação e diversificação de áreas de estadia e de circulação.

Objetivo 3: Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Monsanto e incrementar a sua atratividade turística

Monsanto possui um conjunto de elementos patrimoniais singulares e distintivos, que a tornam única, que importa preservar e valorizar, tendo em vista a conservação do património histórico existente e o reforço da atratividade turística. Neste sentido, a reabilitação urbana de Monsanto deverá contribuir para incrementar a atratividade turística e potenciar a diversificação da oferta, assente em estruturas de apoio qualificadas. Deverá promover-se a melhoria da sinalização e informação sobre o património, possibilitando aos visitantes o acesso a informação sobre o património, reforçando igualmente o trabalho em rede do conjunto das Aldeias Históricas.

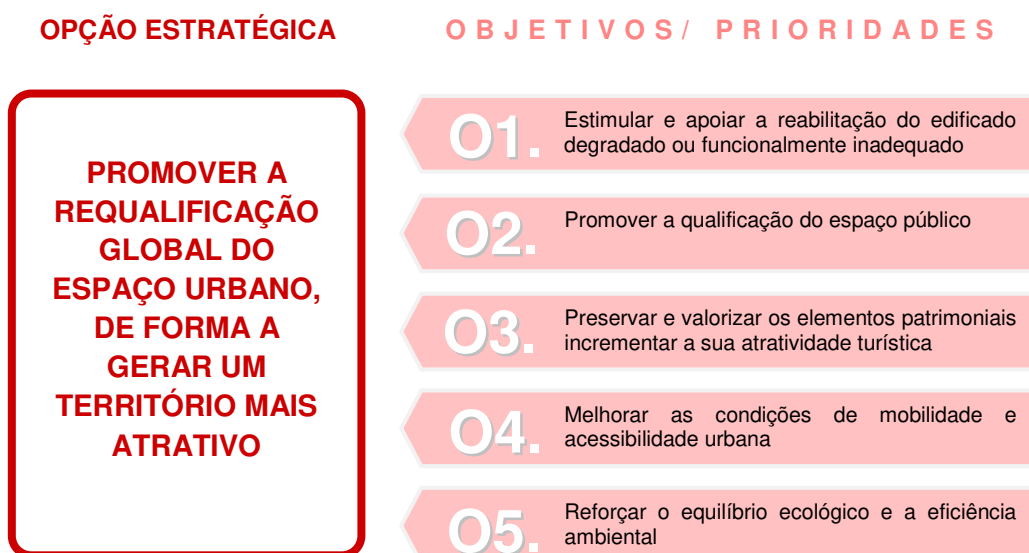
Objetivo 4: Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

Considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria das condições de mobilidade e da acessibilidade no interior da aldeia de Monsanto, sendo essencial a regulação das diferentes tipologias de fluxos. É considerada determinante a qualificação das deslocações pedonais, através da definição e implementação de medidas direcionadas, principalmente, para a população com mobilidade condicionada.

Objetivo 5: Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Para o desenvolvimento sustentável de Monsanto, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano, potenciando os espaços verdes de enquadramento e os pontos panorâmicos para a paisagem natural. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado e para a reabilitação das infraestruturas urbanas.

Figura 170 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos



4.1.3. Ações estruturantes

Tendo em conta as conclusões resultantes do diagnóstico apresentado no subcapítulo 2.2., definiram-se ações/ projetos estruturantes que foram inseridos e alinhados com objetivos estratégicos segmentados para a ARU de Monsanto, e se consideram de fundamental relevância para impulsionar a revitalização urbana do aglomerado.

Neste âmbito, apresentam-se no quadro seguinte, por ordem de prioridade, as ações definidas e os objetivos estratégicos em que se inserem.

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos

	OBJECTIVOS				
	01.	02.	03.	04.	05.
	Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado	Promover a qualificação do espaço público	Preservar e valorizar os elementos patrimoniais incrementar a sua atratividade turística	Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana	Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental
AÇÕES	1. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes			X	X
	2. Implementação de um ponto de receção ao visitante e requalificação do espaço baluarte	X	X		
	3. Implementação de um sistema de acesso mecânico ao Castelo			X	
	4. Melhoramento da iluminação e caminho de acesso ao Castelo	X	X	X	
	5. Requalificação do espaço público no recinto interior das muralhas do Castelo	X	X		
	6. Substituição de pavimentos e simultaneamente a implementação do cabo de sinal digital	X		X	
	7. Implementação de sistemas que aumentem as condições mobilidade			X	
	8. Implementação de infraestruturas para cobertura de wi-fi gratuita	X	X		
	9. Requalificação do espaço do "Miradouro do Forno"	X	X		X
	10. Reabilitação do edificado da ARU	X	X		

1. CONDICIONAR A CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL NO INTERIOR DO AGLOMERADO EXCLUSIVAMENTE A RESIDENTES

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana
Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

Tendo sido identificadas algumas incompatibilidades entre a circulação pedonal e automóvel na rede viária, e constrangimentos no que se refere ao estacionamento de veículos no espaço público, considera-se a possibilidade de restrição de tráfego apenas de residentes. Para isso, será fundamental a implementação de meios físicos de controlo e obstrução à passagem de viaturas motorizadas e o desenvolvimento de uma frota que faça o transporte periódico de passageiros.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas

Tipo financiamento

Municipal

Orçamentação

Entre 100.000 e 250.000 euros

Prazo estimado implementação

Três anos, 2019-2021

2. IMPLEMENTAÇÃO DE UM PONTO DE RECEÇÃO AO VISITANTE E REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO BALUARTE

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público

Objetivo 3 , Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Monsanto e incrementar a sua atratividade turística

Descrição

Uma vez que, se pretende condicionar a circulação automóvel dentro do núcleo urbano e de forma a promover e amplificar a divulgação de informação acerca dos percursos pedonais e do património histórico de Monsanto, prevê-se a implementação de um ponto de informação que oriente os visitantes aquando a sua chegada, designadamente no baluarte, que deverá a última zona até se poderá circular de automóvel. Assim, tendo em conta estas novas funções será pertinente requalifica e readaptar este espaço considerando um rearranjo programático e paisagístico.

Objeto/ Categoria

Equipamentos

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

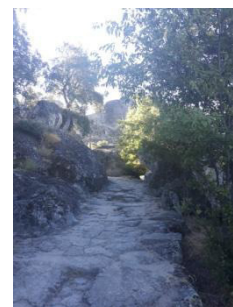
Entre 25.000 e 100.000 euros

Prazo estimado implementação

Dois anos, 2020-2021

3. IMPLEMENTAÇÃO DE UM SISTEMA DE ACESSO MECÂNICO AO CASTELO

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

Descrição

Para proporcionar o acesso ao castelo a qualquer cidadão ao recinto castelo, independentemente da sua condição motora, propõe-se a implementação de um sistema mecânico de transporte.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas, equipamentos

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

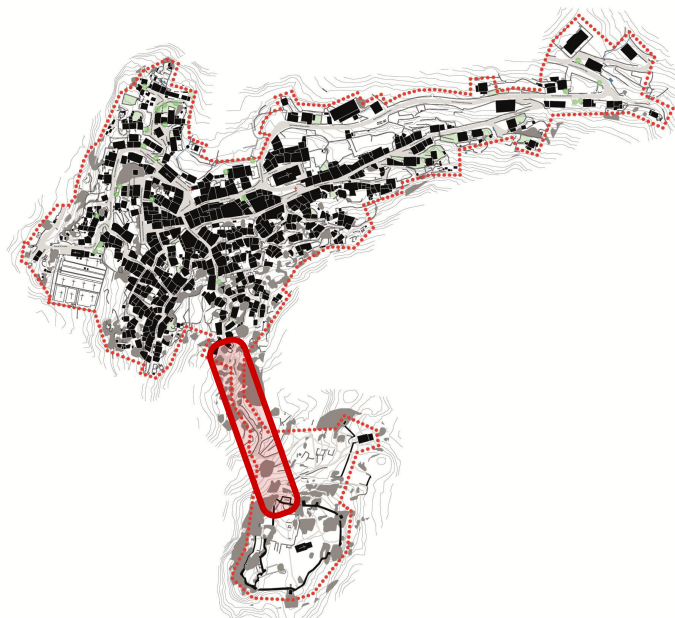
Superior a 250.000

Prazo estimado implementação

Dois anos, 2020-2021

4. MELHORAMENTO DA ILUMINAÇÃO E CAMINHO DE ACESSO AO CASTELO

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público

Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Monsanto e incrementar a sua atratividade turística

Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

Descrição

Dado o precário estado de conservação da via que possibilita o acesso ao castelo, e não obstante a inerente inclinação que lhe está associada, é conveniente que se preveja a repavimentação e a aplicação de meios que facilitem a progressão e o vencimento de cota, sejam patamares, grupos de degraus, corrimãos ou cordas. E ainda adequada iluminação deste acesso, preferencialmente com sistemas LED e que recorram a fontes de energia renováveis.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

Entre 25.000 e 100.000 euros

Prazo estimado implementação

Dois anos, 2021-2022

5. REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO NO RECINTO INTERIOR DAS MURALHAS DO CASTELO

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público

Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais de Monsanto e incrementar a sua atratividade turística

Descrição

Para além da representatividade histórica do castelo de Monsanto, está-lhe também associada uma enorme qualidade paisagística, não só pelas características inerentes ao recinto, mas também pelas incríveis vistas panorâmicas que a partir daquele ponto se alcançam. Encontrando-se estas características, na condição atual, consideravelmente subvalorizadas, criar neste local um espaço aprazível de permanência e de observação do território por excelência, deve constituir uma prioridade, quer no se refere à preservação quer como alavanca de atratividade turística. Para além do mais, deve considerar-se a iluminação do recinto de modo a possibilitar a visita e utilização em período noturno, ainda que por períodos tempo definidos/ limitado.

Objeto/ Categoria

Edificado, Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

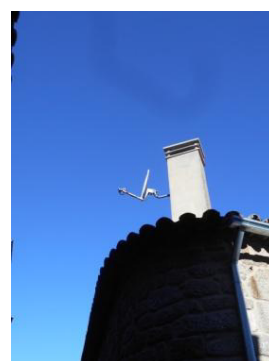
Superior a 250.000 euros

Prazo estimado implementação

Três anos, 2021-2023

6. SUBSTITUIÇÃO DE PAVIMENTOS E SIMULTANEAMENTE A IMPLEMENTAÇÃO DE CABO DE SINAL DIGITAL

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público
Objetivo 4, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana

Descrição

No sentido de aligeirar as dificuldades causadas aos peões pela inclinação das ruas e irregularidade dos pavimentos, sugere-se a substituição, nos troços mais movimentados, do eixo central dos arruamentos por um pavimento mais liso. Na sequência de trabalhos originados por esta situação, considera-se a oportunidade para soterrar infraestruturas e redes aéreas, sobretudo no que se refere à rede de TV, evitando assim a surgimento exames de antenas que desvirtuem o espaço público.

Objeto/Categoria

Infraestruturas urbanas

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

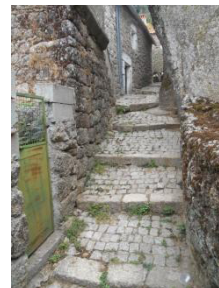
Superior a 250.000 euros

Prazo estimado implementação

Três anos, 2021-2023

7. IMPLEMENTAÇÃO DE SISTEMAS QUE AUMENTEM AS CONDIÇÕES MOBILIDADE

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público
Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais incrementar a sua atratividade turística
Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

Tendo sido identificado um conjunto de arruamentos com elevado grau de inclinação e/ou escadarias ou degraus que não estão dotados de corrimãos ou patamares regulares, é perentório proceder à instalação destes sistemas no sentido de facilitar a mobilidade nestes troços.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas, equipamentos

Tipo financiamento

Municipal

Orçamentação

Até 25.000 euros

Prazo estimado implementação

Dois anos, 2021-2022

8. IMPLEMENTAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS PARA COBERTURA DE WI-FI GRATUITA

Localização



Objetivos específicos	Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais incrementar a sua atratividade turística
Descrição	Na sequência do estipulado na AÇÃO 5, para facilitar o acesso e oferta de informação acerca do património histórico ou outras informações relevantes acerca dos serviços prestados em Monsanto, considera-se fundamental proporcionar cobertura wireless em todo aglomerado, sendo para tal, necessário a aplicação e aparelhos transmissores de sinal.
Objeto/ Categoria	Equipamentos
Tipo financiamento	Municipal e comunitário
Orçamentação	Entre 100.000 e 250.000 euros
Prazo estimado implementação	Três anos, 2021-2023

9. REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DO "MIRADOURO DO FORNO"

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 2, Promover a qualificação do espaço público
Objetivo 5, Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

Considerando a qualidade paisagista que este local proporciona e sendo um dos raros espaços amplos na malha urbana, seria importante promover a sua requalificação, no sentido de o torna mais apelativo à paragem e fruição. O equipamento com mobiliário urbano mais adequado e um parque infantil, bem como, o arranjo paisagista que contemple mais vegetação e áreas ajardinadas deveriam ser medidas a implementar.

Objeto/Categoria

Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

Tipo financiamento

Municipal

Orçamentação

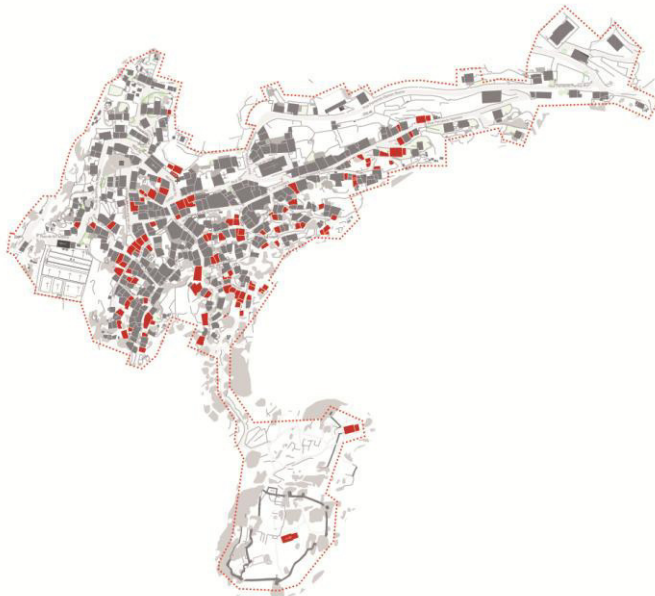
Entre 25.000 e 100.000 euros

Prazo estimado implementação

Dois anos, 2020-2021

10. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ARU

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 1, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado
Objetivo 3, Preservar e valorizar os elementos patrimoniais incrementar a sua atratividade turística

Descrição

Melhorar as condições do espaço edificado, com objetivo de incrementar a qualidade de vida dos seus habitantes, bem como a qualificação e valorização formal do conjunto urbano. Visando essencialmente intervenções de manutenção de fachadas e, situações pontuais de melhoramento de condições de habitabilidade em particular em cozinhas e instalações sanitárias, e alterações de fundo em edifícios devolutos ou considerados em ruína.

Esta ação considera-se a mais abrangente sendo direcionada não só aos edifícios públicos, mas também aos proprietários privados motivados pelos incentivos e benefícios proporcionados por este documento e pelo próprio município.

Objeto/ Categoria

Edificado

Tipo financiamento

Privado

Orçamentação

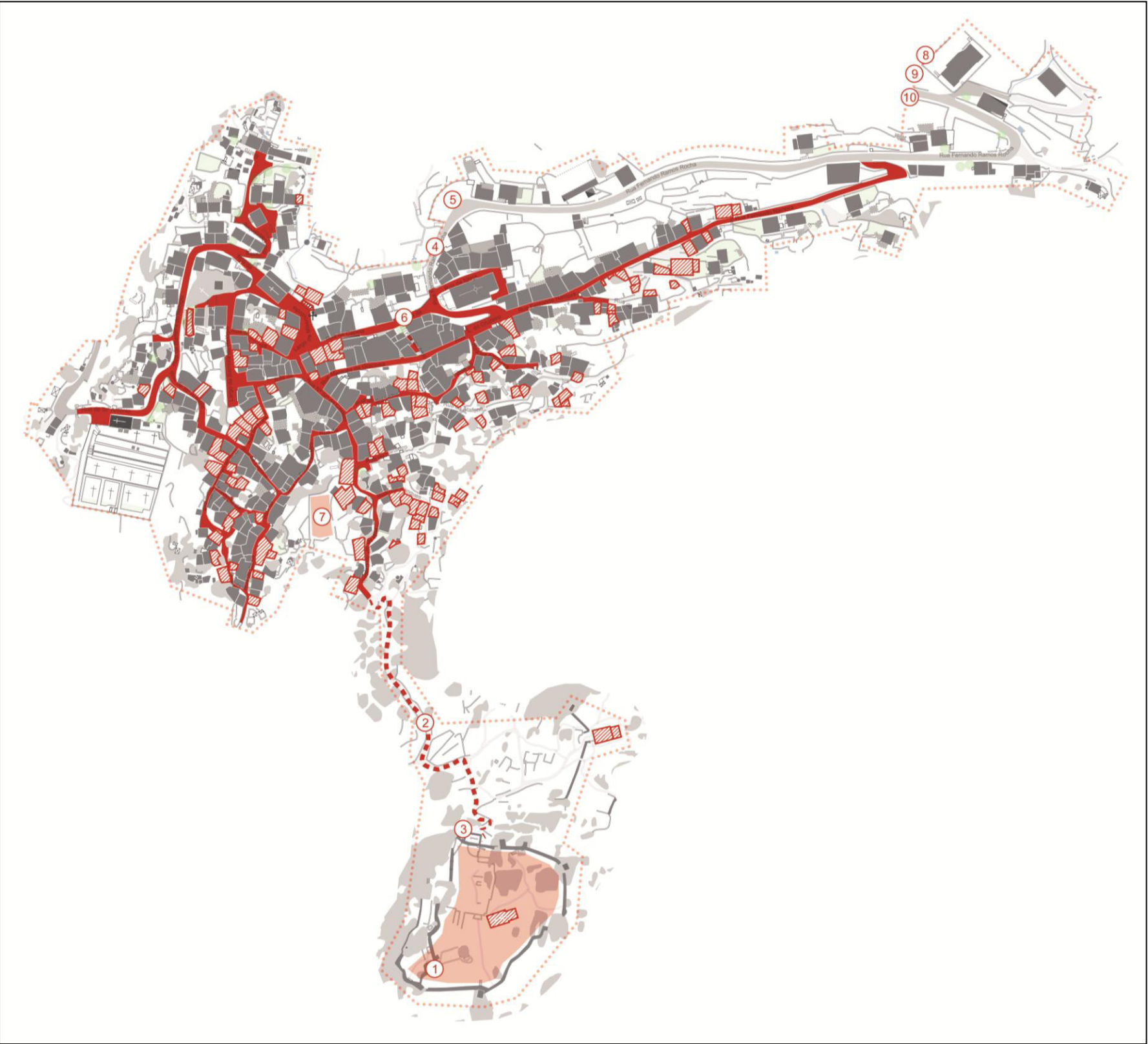
Superior a 250.000 Euros

Prazo estimado implementação

Dez anos, 2019 a 2028



Figura 171- Planta Síntese das ações estruturantes



- Limite da ARU
 - Espaço público
 - Espaço aberto
 - Património Privado
-
- ① Requalificação do espaço público no recinto interior das muralhas do Castelo
 - ② Melhoramento da iluminação e caminho de acesso ao Castelo
 - ③ Implementação de um sistema mecânico de acesso ao Castelo
 - ④ Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes
 - ⑤ Implementação de um ponto de receção ao visitante no baluarte
 - ⑥ Substituição de pavimentos e simultaneamente implementação do cabo de sinal digital
 - ⑦ Reabilitação do espaço do "Miradouro do Forno"
 - ⑧ Implementação de infraestruturas para cobertura de wi-fi gratuita
 - ⑨ Promover um programa de incentivo ao embelezamento e "ajardinamento" das fachadas
 - ⑩ Reabilitação do edificado da ARU

4.2. Programa de Investimento

A Operação de Reabilitação Urbana concebida para a ARU de Monsanto congrega diversos projetos e simultaneamente define um conjunto de ações, que se subdividem em diferentes tipologias de intervenção. Para a compatibilização das intervenções, e de forma a poder envolver concertadamente atores públicos e privados num programa equilibrado de investimento para o período de execução da Operação de Reabilitação Urbana (10 anos), estabelece-se uma intenção de investimento para as diferentes propostas de intervenção. Utilizando como princípio a concentração do investimento público, na primeira fase de execução do programa, de forma que seja alavancado e promovido o investimento privado nos anos subsequentes.

Através da análise do prazo estimado para implementação das ações, destacam-se algumas ações que pelos seus objetivos específicos, se prolongam a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente a **ação nº 10** reabilitação do parque edificado da ARU.

Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AÇÕES										
1. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes										
2. Implementação de um ponto de receção ao visitante e requalificação do espaço baluarte										
3. Implementação de um sistema de acesso mecânico ao Castelo										
4. Melhoramento da iluminação e caminho de acesso ao Castelo										
5. Requalificação do espaço público no recinto interior das muralhas do Castelo										
6. Substituição de pavimentos e simultaneamente a implementação do cabo de sinal digital										
7. Implementação de sistemas que aumentem as condições mobilidade										
8. Implementação de infraestruturas para cobertura de wi-fi gratuita										
9. Requalificação do espaço do "Miradouro do Forno"										
10. Reabilitação do edifício da ARU										



4.3. Estimativa de Investimentos

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Monsanto compreende a execução de uma intenção de investimentos associado a um conjunto de projetos e ações, com extensões financeiras distintas, que se descriminam na Tabela 3. Uma intenção definida por uma ordem estruturada de acordo com as prioridades diagnosticadas quer na elaboração do respetivo programa estratégico, quer na visão estratégica traçada para ARU de Monsanto. O critério de orçamentação de cada ação, estabelece-se por intervalos de valores de investimento atendendo a sua prioridade segundo os parâmetros referenciados.

Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação

	VALOR DE INVESTIMENTO			
	25.000 [^]	Entre 25.000 e 100.000	Entre 100.000 e 250.000	250.000 [^]
AÇÕES	1. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes		X	
	2. Implementação de um ponto de receção ao visitante e requalificação do espaço baluarte	X		
	3. Implementação de um sistema de acesso mecânico ao Castelo			X
	4. Melhoramento da iluminação e caminho de acesso ao Castelo	X		
	5. Requalificação do espaço público no recinto interior das muralhas do Castelo			X
	6. Substituição de pavimentos e simultaneamente a implementação do cabo de sinal digital			X
	7. Implementação de sistemas que aumentem as condições mobilidade	X		
	8. Implementação de infraestruturas para cobertura de wi-fi gratuita		X	
	9. Requalificação do espaço do "Miradouro do Forno"	X		
	10. Reabilitação do edificado da ARU			X

4.4. Fontes de Financiamento

A concretização do programa de investimento deste plano exige o envolvimento institucional das entidades públicas e privadas, quer para a captação dos meios necessários financeiros disponíveis, quer para a sua seriação atendendo aos objetivos definidos considerados nos diversos projetos /ações.

Como fontes de financiamento prevê-se duas tipologias de investimento: o financiamento municipal, que terá como principal promotor a C.M. de Idanha-a-Nova; e o financiamento privado que caberá essencialmente às entidades privadas e fontes particulares, atendendo a que ambas as tipologias poderão ser conjugadas quer com financiamentos comunitários quer com os respetivos instrumentos financeiros.⁶

Os programas estabelecidos no plano de investimento serão concretizados, em grande parte, através de financiamento próprio da CM de Idanha-a-Nova. Destacando-se para o efeito os diversos mecanismos de financiamento que a CM de Idanha-a-Nova poderá recorrer.

Seguindo este princípio, e numa análise preliminar, identificam-se alguns instrumentos de financiamento público para execução da intervenção proposta, considerando como base e a título indicativo, o Quadro Estratégico Comum 2014-2020 | Portugal 2020.

Esta análise baseia-se nas considerações e as prioridades de investimento definidas no atual quadro estratégico comum, podendo estas serem enquadráveis em programas e iniciativas públicas a definir. O financiamento comunitário dirá desta forma respeito a ações enquadráveis nas prioridades de investimento definidas no Acordo Parceria Portugal 2020 e nos respetivos programas operacionais regionais e temáticos. A estratégia territorial e operacional definida para o aglomerado de Monsanto, pretende assim acompanhar e responder aos desafios definidos quer para o território nacional quer para a região Centro, incorporando-se nos documentos orientadores nacionais e regionais, nomeadamente os diversos programas operacionais regionais e temáticos (p.e. o POR Centro).

Neste sentido, parte dos projetos e ações estabelecidas encontram-se enquadrados no POR do Centro 2014-2020, nos programas operacionais temáticos, como é o caso do PO da Inclusão Social e Emprego (PO ISE), Competitividade e Internacionalização (PO Compete 2020), Capital Humano (PO CH) e Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos (PO SEUR).

No POR do Centro 2014-2020 pode-se destacar o Eixo Prioritário 7. Afirmar a sustentabilidade dos territórios (CONSERVAR) destacando-se como objetivos Específicos a atingir a “Promoção e valorização do património cultural e natural, afirmando a região como destino turístico de excelência “ e a “Promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo”

Poderá de igual forma no âmbito das ações previstas na operação desta reabilitação urbana (ação 3) a candidatura de ações associadas ao Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), no âmbito da prioridade de investimento 4.5 “Promoção das estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos

⁶ Os instrumentos financeiros representam um método eficiente para aplicar os recursos da política de coesão, tendo em vista a concretização dos objetivos da Estratégia Europa 2020. Visando projetos com potencial viabilidade económica, os instrumentos financeiros fornecem apoio aos investimentos na forma de empréstimos, garantias, capital próprio e outros mecanismos de risco, possivelmente combinados com assistência técnica, bonificações de juros ou prémios de garantia no âmbito da mesma operação.

de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação”, nomeadamente no objetivo estratégico 4.1 “Organização da oferta de estacionamento na zona central do aglomerado, nomeadamente com o controle do estacionamento de longa duração”.

No que diz respeito aos instrumentos financeiros, destaca-se o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana, (IFFRU 2020) que visa “facilitar o acesso ao financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado” . Um instrumento dirigido a entidades privadas e públicas sem restrições, que permite alavancar a sustentabilidade e melhoria da qualidade de vida e coesão social e económica nos núcleos urbanos.

No âmbito do Plano de Ação Reabilitação Urbana (PARU), o Município de Idanha-a-Nova manifestou a sua disponibilidade para participar no instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana, facilitando o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

Por último, destaque para o financiamento privado, que se direciona para a concretização das ações a promover por entidades privadas, sendo um investimento a realizar exclusivamente da responsabilidade dos proprietários/ particulares. Podendo estas entidades recorrerem e beneficiarem dos instrumentos financeiros em vigor, como é o caso do instrumento financeiro de reabilitação e revitalização urbana.

De seguida apresenta-se uma tabela indicativa das fontes de financiamento previsíveis para cada ação proposta (Tabela 4).

Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação

	TIPO DE FINANCIAMNETO			
	Municipal	Comunitário	Privado	Instrumento financeiro
1. Condicionar a circulação automóvel no interior do aglomerado exclusivamente a residentes	X			
2. Implementação de um ponto de receção ao visitante e requalificação do espaço baluarte	X	X		
3. Implementação de um sistema de acesso mecânico ao Castelo	X	X		
4. Melhoramento da iluminação e caminho de acesso ao Castelo	X	X		
5. Requalificação do espaço público no recinto interior das muralhas do Castelo	X	X		
6. Substituição de pavimentos e simultaneamente a implementação do cabo de sinal digital	X	X		
7. Implementação de sistemas que aumentem as condições mobilidade	X			
8. Implementação de infraestruturas para cobertura de wi-fi gratuita	X	X		
9. Requalificação do espaço do "Miradouro do Forno"	X			
10. Reabilitação do edificado da ARU			X	



4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação

4.5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	Isenção de IMI
		Isenção de IMT
	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	Redução da taxa de IVA
		IRS
		IRS e IRC
4.5.2. OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA	Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros	Regime Excecional da Reabilitação Urbana
		Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”
		Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)
	Potenciais medidas a adotar pelo Município	Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
		Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
		Majoração da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados ou em ruína
		Majoração da taxa de IMI fixada casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas
		Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

4.5.1. Benefícios fiscais ⁷

Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais⁸ (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis⁹

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação

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

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

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

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na ARU de Monsanto, os seguintes benefícios fiscais:

⁷ O quadro de benefícios fiscais, prossegue o documento elaborado para a proposta de delimitação da ARU, Março 2016.

⁸ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na atual redação:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

⁹ No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais estará isentos de IMI, nos termos da legislação aplicável. (Consultar artigo 44.º do EBF)



Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Monsanto e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).

Isenção do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, localizado na ARU de Monsanto.¹⁰

A aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de Monsanto confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Informação adicional: Código do IVA

¹⁰ No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais ficará isento de IMT todas aquisições, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações 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 em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

a) ‘Ações de Reabilitação’ – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções



funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

b) 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Idanha-a-Nova é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de São Miguel de Acha e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de Agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir da data de aprovação da ARU de São Miguel de Acha e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Regime Excecional da Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.



Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros titulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

Potenciais medidas a adotar pelo Município

É opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização das operações de reabilitação urbana, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação das ARU.

Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município para Monsanto:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.