

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de TERMAS DE MONFORTINHO

Dezembro de 2018



(Documento preliminar)

FICHA TÉCNICA

TÍTULO:	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU de Termas de Monfortinho
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 Termas de Monfortinho.
DATA DE PRODUÇÃO:	Dezembro 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
	Verónica Boura, arquiteta
CÓDIGO DE DOCUMENTO:	
ESTADO DO DOCUMENTO:	Em produção
CÓDIGO DO PROJETO:	
NOME DO FICHEIRO DIGITAL:	



INDICE

RODUÇÃO	
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	24
2.2. Caracterização e diagnóstico	25
2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado	26
2.2.2. Infraestruturas e Serviços	33
2.2.3. Espaço Público	40
2.2.4. Rede Viária e Mobilidade	44
2.3. Síntese	55
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	57
3.1. Modalidade	59
3.2. Prazo de execução	59
3.3. Modelo de gestão e execução da ORU	60
4. PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA	63
4.1. Enquadramento estratégico	65
4.1.1. Opções estratégicas	66
4.1.2. Objetivos	68
4.1.3. Ações estruturantes	70
4.2. Programa de Investimento	81
4.3. Estimativa de Investimentos	82
4.4. Fontes de Financiamento	83
4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação	86
4.5.1. Benefícios fiscais	87
4.5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana	91



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 - Localização de Termas de Monfortinho	18
Figura 2 - Complexo termal	
Figura 3 - Antigo Bairro da GNR	22
Figura 4 - Bairro Cova da Moura	22
Figura 5 - Posto da GNR	22
Figura 6 -Posto de Turismo, CTT. Espaço Cidadão	22
Figura 7 - Complexo de piscinas	22
Figura 8 - Polidesportivo	22
Figura 9 - Rua José Gardete Martins	22
Figura 10 - Avenida Conde da Covilhã	22
Figura 11 - Delimitação da ARU de Termas de Monfortinho	23
Figura 12 - Levantamento do estado de conservação do edificado	27
Figuras 13 e 14 - Bairro Cova da Moura	29
Figura 15 - B. Cova da Moura	29
Figura 16 - Rua da GNR	29
Figura 17 - Rua do Comércio	29
Figura 18 - Rua José Gardete Martins	29
Figura 19 - Rua José Gardete Martins	29
Figura 20 - Av. Conde da Covilhã	29
Figuras 21 e 22 - Caminho para o antigo bairro da GNR	29
Figura 23 - Rua José Gardete Martins	29
Figura 24 - Av. Conde da Covilhã	29
Figura 25 - Av. Conde da Covilhã	29
Figura 26 - Rua Padre Alfredo	29
Figura 27 - Antigo bairro da GNR	29
Figura 28 - Bairro do Valagoto	29
Figura 29 -Bairro do Valagoto, Rua C	29
Figura 30 - Caminho transversal à Rua do Bairro Valagoto (paralelo à rua G)	29
Figura 31 - Bairro do Valagoto	29
Figura 32 - Bairro do Valagoto	29
Figura 33 - Bairro Eng. Resende	30
Figura 34 - Bairro do Valagoto	30
Figura 35 - Bairro do Valagoto	30
Figura 36 - Bairro do Valagoto	30
Figura 37 - Rua das Fragueiras	30
Figura 38 - Bairro Eng. Resende	30
Figura 39 - Rua das Fragueiras	30
Figura 40 - Bairro Cova da Moura	30
Figura 41 - Bairro Cova da Moura	30
Figura 42 - Hotel Fonte Santa	30
Figura 43 - Hotel Astória	30
Figura 44 - Levantamento do número de pisos	31
Figura 45 - Levantamento dos usos associados a património, serviços e equipamentos	35
Figura 46 - Levantamento de serviços e equipamentos	36
Figura 47 - Hotel Fonte Santa	37



Figura 48 - Hotel das Termas	37
Figura 49 - Hotel Astória	37
Figura 50 - Hotel Boavista	37
Figura 51 - Residencial Nogueira	37
Figura 52 - Pensão Garrancho	37
Figura 53 - Hotel Residência Portuguesa	37
Figura 54 - Pensão Familiar	37
Figura 55 - Pensão Luis	37
Figura 56 - Residência Beira Baixa	37
Figura 57 - Estância de férias da PSP	37
Figura 58 - Restaurante Papa Figos	38
Figura 59 - Restaurante Hotel das Termas	38
Figura 60 - Restaurante Boavista	38
Figura 61 - Restaurante Café Central O Balhoa	38
Figura 62 - Bar O Beirão	38
Figura 63 - Restaurante Luis	38
Figura 64 - Restaurante Beira Baixa	38
Figura 65 - Restaurante O Paladar	
Figura 66 - Artesanato, Tabacaria, mini-mercado Termas de Monfortinho	38
Figura 67 - Loja de conveniência	
Figura 68 - Cabeleireiro Anna	
Figura 69 - Complexo Termal e Balnear	
Figura 70 - Capela	
Figura 71 - Terminal ATM	
Figura 72 - Recinto de festas	
Figura 73 - Campo de jogos	
Figura 74 - Parque de manutenção	
Figura 75 - Terminal ATM	
Figura 76 - Turismo, CTT, Espaço Cidadão	
Figura 77 - Posto GNR	
Figura 78 - Extensão de Saúde	
Figura 79 - Piscinas Municipais	
Figura 80 - Posto de medicamentos	39
Figura 81 - Igreja Matriz	
Figura 82 - Complexo desportivo	
Figura 83 - Creche e Jardim de Infância	
Figura 84 - Levantamento do espaços exteriores de permanência	
Figura 85 - Jardim do complexo Termal	
Figura 86 - Recinto de festas e espaço envolvente	
Figura 87 - Espaço em frente às piscinas municipais	
Figura 88 - praça envolvente à igreja matriz	
Figura 89 - Bairro do Valagoto	
Figura 90 - Avenida Conde da Covilhã.	
Figura 91 - Bairro Eng. Resende	
Figura 92 - Rua José Gardete Martins	
Figura 93 - Rua e travessa das Fragueiras	
Figura 94 - Caminhos de pé Posto	
Figura 95 - Rua Padre Alfredo	45



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

Figura 96 - Bairro do Valagoto	45
Figura 97 - Rua	
Figura 98 - Bairro Cova da Moura	
Figura 99 - Levantamento dos tipos de pavimento	46
Figura 100 - Av. Conde da Covilhão	47
Figura 101 - Bairro Eng. Resende	47
Figura 102 - Bairro do Valagotoa	47
Figura 103 - Bairro do Valagoto	47
Figura 104 - Complexo Termal	47
Figura 105 - Recinto de festas	47
Figura 106 - Caminho capela	47
Figura 107 - Caminho a partir do Bairro Eng. Resende	47
Figura 108 - Caminho para o antigo bairro da GNR	47
Figura 109 - Caminho a partir da Rua José Gardete Martins	47
Figura 110 - Levantamento do tipo de estacionamento	49
Figura 111 Complexo termal	51
Figura 112	51
Figura 113 - B. da C. da Moura	51
Figura 114 - Av. Conde da Covilhã, campos de jogos	51
Figura 115 - Rua da residencial Portuguesa	51
Figura 116 - Perto da residencial Garrancho	51
Figura 117 - Rua Padre Alfredo, junto ao hotel das Termas	51
Figura 118 - Rua José Gardete Martins	51
Figura 119 - Complexo desportivo	51
Figura 120 - Rua José Gardete Martins	51
Figura 121 - Rua da GNR	51
Figura 122 - Av. Conde da Covilhã	51
Figura 123 - Bairro do Valagoto	51
Figura 124 - Rua Escola Primária	51
Figura 125 - Levantamento do	53
Figura 126 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação	54
Figura 127 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana	65
Figura 128 - Diagrama síntese das intenções estratégicas	66
Figura 129 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos	69
Figura 130- Planta Síntaga das ações estruturantes	79



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos	70	
Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações	81	
Tabela 3 - Orçamento estimado para cada ação	82	
Tabela 4 - Tipologias de financiamento para cada ação	85	



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 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

CONCELHO DE IDANHA-A-NOVA

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 aprovada 1 a delimitação da Área de Reabilitação Urbana para Termas de Monfortinho. 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. 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.

Com efeito, apesar das intenções e desígnios dos vários planos de urbanização desenvolvidos para as Termas de Monfortinho, e que numa fase inicial terão aspirado à criação "de uma futura e linda cidade termal" como "núcleo urbano estival" a sua implementação concreta nunca chegou a ocorrer na totalidade.

Deste modo, apesar de se reconhecerem na malha urbana alguns traçados definidos pelos estudos e planeamento urbanísticos de outrora, o zonamento e a ocupação urbana previstos nunca se efetivaram completamente, dando a origem a um misto de rigor e arbitrariedade que se reflete na imagem de Termas de Monfortinho, onde as desproporcionais avenidas são pontuadas esparsamente por alguns edifícios. A este cenário somam-se o desinteresse turístico pela atividade termal e perda decorrente de atratividade económica, nomeadamente nas áreas da hotelaria, restauração e comércio, culminando no despovoamento populacional, consequente abandono e progressiva degradação do parque edificado.

Não obstante, as diligências já empreendidas pelo Município no sentido de assegurar a preservação e promover a sua dinamização, a aldeia de Termas de Monfortinho apresenta-se desvitalizada e desatualizada, evidenciando a necessidade de intervenções e soluções no que concerne ao parque urbano. Urge, por isso, promover a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço público, considerando a adaptação às atuais exigências dos residentes e visitantes, promovendo uma imagem mais atual e atrativa.

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 preservação do património edificado no sentido de gerar atratividade turística e promover o desenvolvimento sustentável do respetivo território, bem como, das suas populações.

14

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 Aguiar, João António de, 1944, *Plano Geral de Urbanização de Fonte Santa*, Monfortinho - Memória descritiva e Justificativa



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 dos 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.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

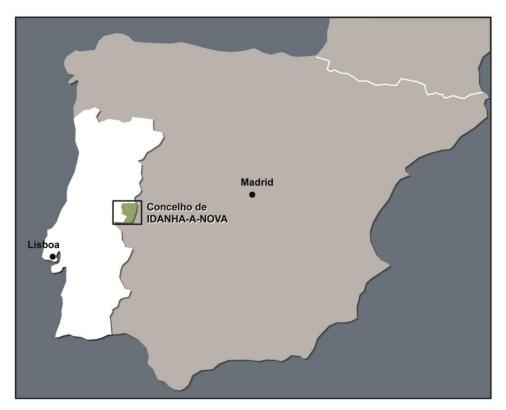


2. O TERRITÓRIO DA ORU

"A origem do núcleo urbano a criar, é sem dúvida a existência das águas termais. Se bem que seja esta a razão principal do seu desenvolvimento, também conta, como determinante importante, o facto da região possuir excepcionais condições para vir a constituir uma estação de repouso e turismo."

Aguiar, João António de, 1944, Plano Geral de Urbanização de Fonte Santa, Monfortinho - Memória descritiva e Justificativa

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018



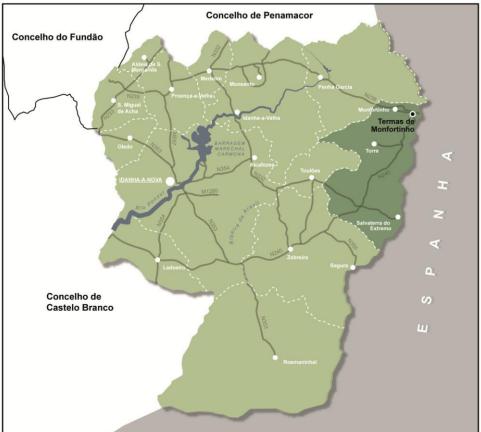


Figura 1 - Localização de Termas de Monfortinho



2.1. Enquadramento

2.1.1. Contexto territorial

Termas de Monfortinho é um aglomerado pertencente à União de freguesias de Monfortinho e Salvaterra do Extremo, concelho de Idanha-a-Nova, distrito de Castelo Branco, na zona raiana da região da Beira Baixa.

Apesar de não se constituir como sede de freguesia, na hierarquia dos aglomerados³ urbanos pertence ao escalão Nível I, sendo o único para além da sede de concelho a beneficiar deste grau de classificação, revelando a sua importância na situação concelhia.

Geograficamente, implanta-se num planalto, limitado a Norte pela vertente Este da Serra de Penha Garcia e nascente pelo rio Erges, a uma altitude de 300m. A umas centenas de metros da fronteira com Espanha, definida naturalmente pelo curso do rio.

Terão sido as condições naturais e geológicas específicas deste local, que originaram a formação de nascentes termais naturais reconhecidas pelas suas propriedades terapêuticas.

Ainda que a origem da sua utilização seja imprecisa, são várias as referências que sugerem que já os romanos teriam beneficiado das suas propriedades, tendo sido posteriormente esquecidas, num hiato que terá perdurado até ao séc. XVII quando se manifesta o interesse da família real pelas características das águas da Fonte Santa.

Terá sido em 1747 erigido o primeiro balneário, segundo consta a que afluíam anualmente pessoas de vários pontos do país em busca de cura para os suas enfermidades, não obstante, a falta de condições adequadas.

Porém, as condições precárias da estância e de alojamento, os maus acessos e a falta meios de transporte não diminuíram a afluência dos termalistas, quer nacionais quer espanhóis.

Com efeito, o número de frequentadores das termas da Fonte Santa aumentou, motivando a necessidade de alojamento. O edificado foi proliferando sem regras nem ordenamento, motivando em 1940 a atenção do poder central, que ordenou o desenvolvimento e implementação de um Plano Geral de Urbanização da Fonte Santa, que aspiraria à criação de uma ambiciosa estância termal, adequadamente dotada de serviços e condições de higiene e habitabilidade.

decrescente de importância.

Nível I - Idanha-a-Nova e Termas de Monfortinho;

Nível II - Ladoeiro, Penha Garcia e Zebreira;

Nível III - Restantes sedes de freguesia;

Nível IV - Outros aglomerados urbanos delimitados na planta de ordenamento;

Nível V - Todos os outros aglomerados urbanos do concelho.

³ Artigo 33º - Hierarquia dos aglomerados urbanos

^{1 -} O Plano estabelece uma hierarquia para os aglomerados urbanos de acordo com a população, o crescimento, a acessibilidade e as funções centrais.

^{2 -} A hierarquia compreende os escalões do nível I, II, III, IV e V por ordem

^{3 -} A hierarquia dos aglomerados urbanos do concelho de Idanha-a-Nova é estabelecida da seguinte forma:



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

Sendo inegável, que a existência da Termas determinou a origem e função do aglomerado, e que a sua decorrente exploração levou à necessidade de alojamento e consequentemente ao desenvolvimento de atividades económicas relacionadas, nas áreas da hotelaria e restauração, que viriam a prosperar ainda durante algumas décadas, a ambição do plano do Estado não viria efetivar-se na sua totalidade. Talvez por ser pouco realista ou por se terem alterado as exigências dos mercado turísticos, uma grande parte as intenções não foram implementadas e o grau de ocupação urbana planificado nunca chegou a ser alcançado, resultando numa baixa densidade de construção cuja a exigência formal é questionável.

Não obstante, as várias revisões ao plano, mais adequadas às necessidades práticas e contextos contemporâneos, e da abertura de um posto fronteiriço cuja ligação viária viria a melhorar a proximidade com Espanha, seriam, posteriormente, fatores como o despovoamento, a interioridade, a crise económica e o desinteresse turístico pelo termalismo, que poderão ter contribuído para o esmorecimento da prosperidade deste aglomerado. A estes, soma-se a permanentemente adiada construção do IC31, que albergava a esperança de aumentar a centralidade deste lugar, encurtando os tempos de viagem e a melhoraria da qualidade de deslocação, quer a partir do litoral quer do país vizinho, fazendo das Termas de Monfortinho um local de paragem e um entreposto turístico mais desejável e acessível.

Apesar do favorável contexto em que se insere, nomeadamente no que se refere à qualidade de excelência de património natural, geológico e histórico-cultural, esta localidade apresenta-se atualmente bastante desvitalizada, constatando-se que muitas da unidades hoteleiras se encontram encerradas ou abrem apenas sazonalmente, o mesmo se verifica com a ocupação do edificado de carácter habitacional. Por outro lado, a falta de oferta de serviços na área do comércio e da restauração apresenta-se simultaneamente como consequência e possível origem do problema.

Efetivamente, estas circunstâncias e o desinteresse financeiro das entidades privadas têm contribuído para uma imagem desatualizada e de deterioração do parque edificado, apesar de todas as possibilidades de atratividade que este território tem para oferecer.

A Câmara Municipal tem trabalhado para criar medidas, condições e incentivos no sentido de contrariar esta tendência. Nomeadamente, através da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, considerando que o melhoramento do espaço público e do edificado urbano, pode funcionar como um incentivo na questão da atratividade turística e da fixação polucional, como estímulo ao desenvolvimento socioeconómico e demográfico.

O primeiro passo nesse sentido foi a aprovação da delimitação da ARU de Termas de Monfortinho, definindo-se uma área abrangência de 85 hectares, que integra designadamente:

- O complexo termal de Monfortinho, incluindo o balneário termal;
- As áreas residenciais e turísticas, onde existem edifícios e espaço público com necessidades específicas de reabilitação;
- Os equipamentos e serviços públicos existentes como, por exemplo, a GNR, o polidesportivo, o centro de dia, o complexo de piscinas e o posto de turismo, entre outros.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

- 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 condicionam a coesão de Termas de Monfortinho, por exemplo a Avenida Conde da Covilhã e a rua Doutor José Gardete Martins.." 4

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, estacionamentos, espaços verdes, etc.), e também acerca do quotidiano de quem lá vive.

De seguida, apresenta-se a análise dos principais indicadores, resultante dos dados recolhidos⁵, de forma organizada e compilada, representando uma ferramenta fundamental para o diagnóstico e identificação das principais necessidades de intervenção.

⁴ Documento relativo à delimitação da ARU de Termas de Monfortinho, 2016, pg. 21.

⁵ 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.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

ELEMENTOS INTEGRANTES DA ARU

Figura 2 - Complexo termal



Figura 3 - Antigo Bairro da GNR



Figura 4 - Bairro Cova da Moura



Figura 5 - Posto da GNR



Figura 6 - Posto de Turismo, CTT. Espaço Cidadão



Figura 7 - Complexo de piscinas



Figura 8 - Polidesportivo





Figura 9 - Rua José Gardete Martins





Figura 10 - Avenida Conde da Covilhã





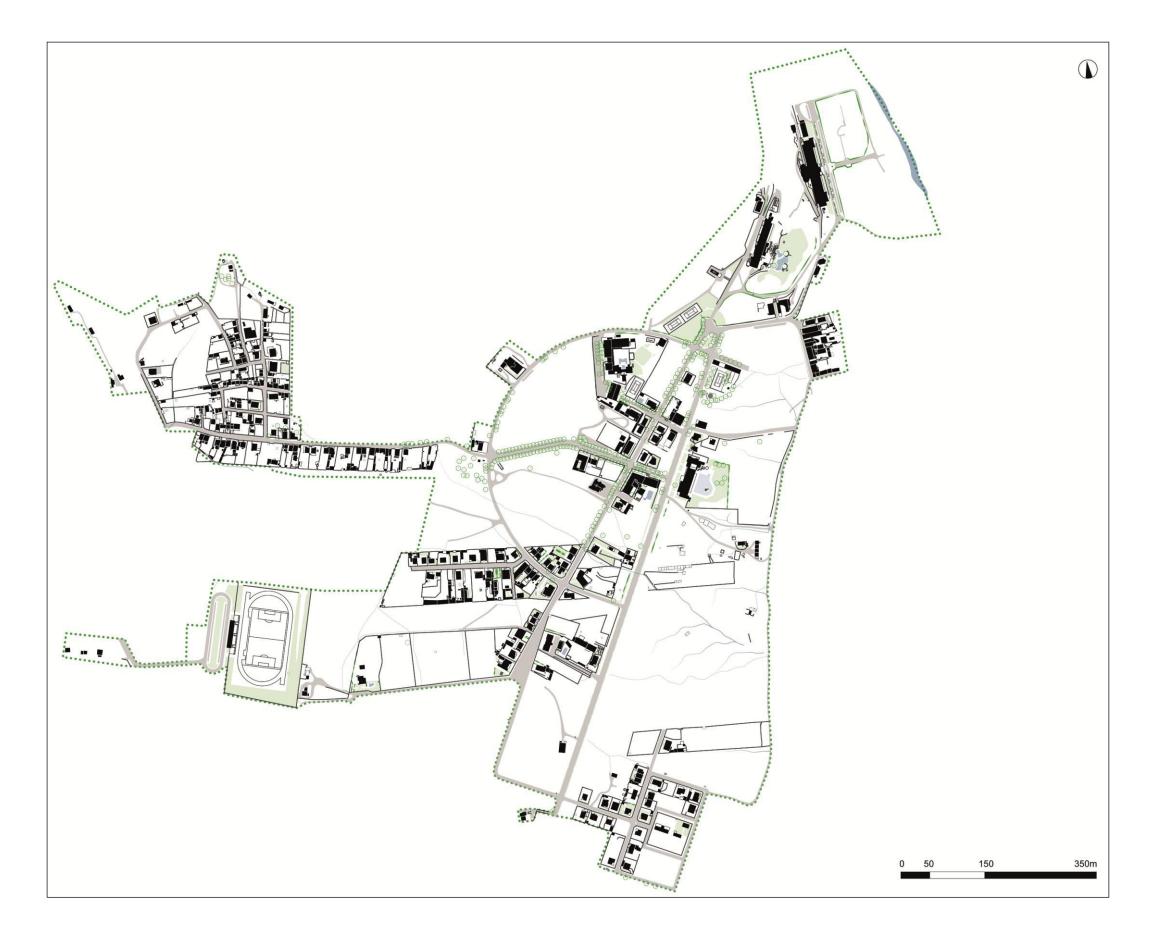
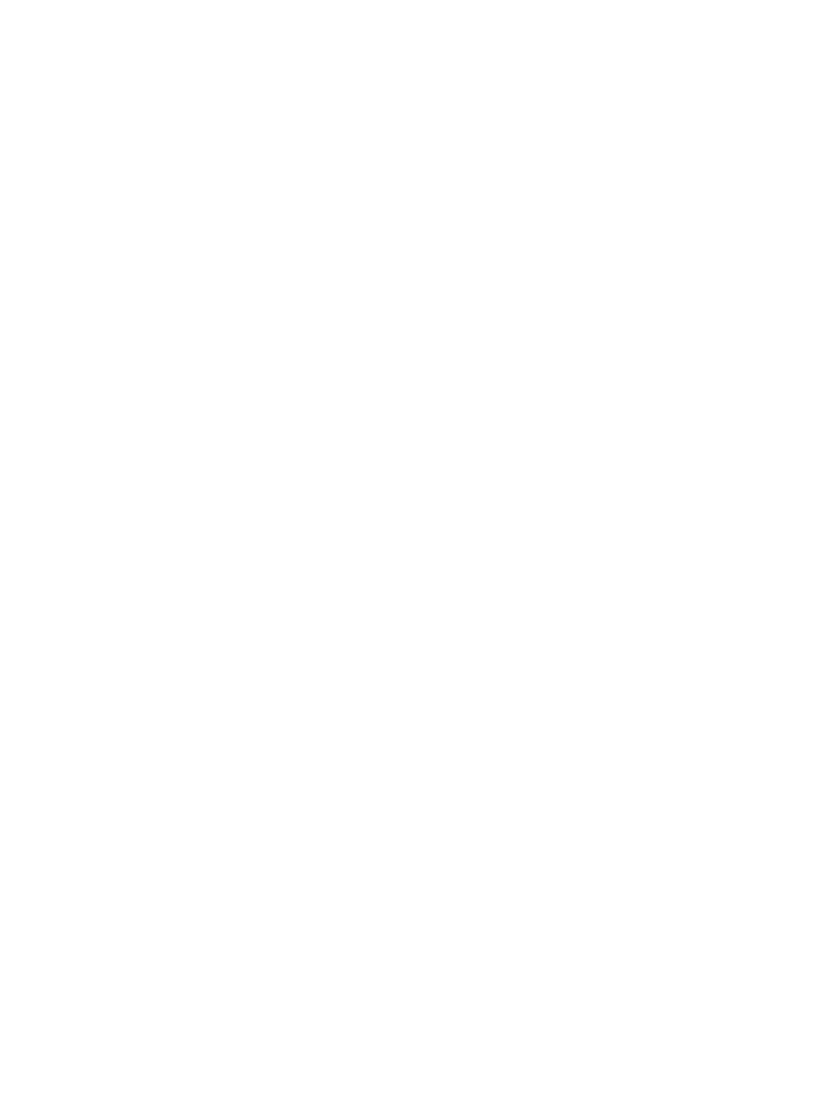


Figura 11 - Delimitação da ARU de Termas de Monfortinho

Legenda:

Limite da área de reabilitação urbana







Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Novembro 2018

2.1.2. Evolução urbana

O aglomerado das Termas de Monfortinho surge na sequência da valorização de um recurso endógeno, que recua na sua utilização até ao período da romanização. Apesar do conhecimento das propriedades e qualidades deste lugar, as primeiras notas a um edificado organizado são referenciadas apenas no Estado Novo, e que correspondem à intenção de regrar o desenvolvimento da atividade económica relacionada com a exploração da estância termal e na resposta ao aumento significativo do número de utilizadores.

É na sequência da elevada afluência, do surgimento descontrolado de novas edificações e exigências de um novo mercado turístico, que se executa um novo hotel (O Fonte Santa) e um novo balneário no local hoje implantado, beneficiando-se desta forma as condições de alojamento e respetivamente a qualidade da oferta de serviços.

Medidas implementadas que permitiriam a afirmação do lugar e fizeram assumir a estância termal como uma prioridade de desenvolvimento regional, justificando a introdução de medidas de gestão e o respetivo controle urbanístico, tendo em conta o desenvolvimento equilibrado e a sua exploração 6.

É segundo este princípio que se desenvolve um plano geral de urbanização ambicioso, que se por um lado pretendia corresponder e organizar a proliferação de construções, pelo outro, objetivava afirmar o complexo termal no contexto regional e internacional. ⁷

Um plano que apesar das várias revisões e adaptações ao longo das últimas décadas⁸, da beneficiação da proximidade e da abertura da fronteira com Espanha na década de 90, não correspondeu à enfase inicial que o projeto predispunha, esmorecendo-se intenções o que originou a perda da sua vitalidade a partir do final do séc. XX.

Constatando-se a partir dessa data, o decréscimo de procura e consequentemente de investimento, um fenómeno ao qual não está aliado o processo de desertificação verificado em territórios com estas características e a quebra de utilizadores no sector do Turismo Termal.

Consequências que inevitavelmente se refletem no aglomerado, deixando de se preencher vazios com novas construções e verificando-se a degradação do edificado existente, o que resulta na paisagem urbana desconexa e ultrapassada que hoje se conhece.

No que diz respeito à evolução urbana, destaca-se alguns períodos de ascensão no qual o sector terciário se fortalece ou se renova, galvanizando de alguma forma o investimento publico quer na construção quer na remodelação de equipamentos (como por exemplo a piscina, o complexo desportivo ou a recente intervenção no

⁶ Em 1945, é criada a Zona de Turismo das Termas de Monfortinho, Almeida, Andreia da Silva. O Termalismo na Raia Portuguesa: as caldas de Monfortinho, Centro de Estudos Ibéricos, 2013, pag.24.

⁷ Plano Geral de Urbanização de Fonte Santa, 1944

8 Referimo-nos á revisão efetuada em 1975, da qual resulta a configuração atual.

24

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho



recinto multiusos), intervenções pontuais que pretendem apoiar e dinamizar o crescimento do aglomerado urbano.

Um conjunto de ações que se rege segundo a matriz geométrica do traçado urbano⁹, que pela sua escala e desenho é caracterizadora da imagem das Termas de Monfortinho.

Um desenho de traçado extenso que se define por dois grandes eixos longitudinais paralelos e um semicírculo, hierarquizando o edificado de acordo com as suas distintas funções, se por um lado encontramos na malha urbana bem referenciados os equipamentos públicos e os privados mais representativos, por outro lado, consta-se que o surgimento de pequenos núcleos excêntricos ¹⁰, representativos de uma ocupação dispersa sem uma principio evolutivo comum ou de conjunto.

Poderá no entanto em nossa opinião, esta dispersão ser encarada positivamente no processo de reorganização do aglomerado, através da implementação de um sistema tipo rizomático, interligado pelas suas vias estruturais (rodoviárias e pedonais), em que cada núcleo de edificações/edifícios existentes (públicos e privados) poderá afirmar-se pela sua função distinta, mas agregadora da nova unidade urbana que se pretende implementar.

⁹ Plano de urbanização que é revisto em 1975, do qual resulta a configuração atual.

¹⁰ Bairro do Valogoto, Cova da Moura, Bairro Eng. Resende ou conjunto edificado junto da Rua das Fragueiras, dos conjuntos referenciados apenas o Bairro Eng. Resende respeita o desenho definido no plano supracitado.



2.2. Caracterização e diagnóstico

2.2.1. Ocupação Urbana e Edificado

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

Assim, no que se refere ao estado de conservação verifica-se que o maioria do parque edificado se apresenta, em média, em razoável estado de conservação.

Contudo, apesar de a título individual, segundo os trâmites aplicados para a avaliação, se terem considerado imóveis em razoável ou bom estado de conservação, a título global identifica-se uma imagem de desarmónica do parque edificado, quer a nível volumétrico, cromático ou de materialidades, contribuindo para a imagem de conjunto desequilibrada e descaracterizada.

Por outro lado, também se encontraram vários exemplares em mau estado de conservação e mesmo em ruína, denunciando o efeito do abandono causado apor questões demográficas geradas pela interioridade deste território.

Apesar de disperso um pouco por toda ARU, é nos Bairros do Valagoto e da Cova da Moura, coincidentemente correspondendo a zonas de expansão urbana originalmente de carácter clandestino, que se concentram em maior número. Porém, também na zona mais central se identifica uma mancha significativa de edifícios em precário estado de conservação, contribuindo para uma imagem delapidada e pouco atrativa do aglomerado urbano. Esta situação reflete-se também no espaço público, apesar do traçado moderno definido pelos planos de urbanização, correspondendo a avenidas retilíneas e amplas, a imagem global é de desagaste e desatualização, materializado quer pelo arranjo paisagístico quer de pavimentos ou ausência de mobiliário urbano adequados.

Por último, assinalar que maioria do edifícios em pior estado de conservação são de índole particular, apresentando-se a maioria dos de carácter público bem conservados e de aspeto atualizado, nomeadamente o recinto de festas, o complexo de piscinas, os CTT/posto de Turismo/Espaço Cidadão, extensão de saúde, edifício da creche e jardim de infância e o complexo desportivo.



Figura 12 - Levantamento do estado de conservação do edificado

Legenda:

Limite da ARU

Bom

Razoável

Mau

Em construção

Ruína

Não observado



Figura 16 - Rua da GNR

EDÍFICOS EM RUÍNAS

Figuras 13 e 14 - Bairro Cova da Moura





Figura 17 - Rua do Comércio

Figura 18 - Rua José Gardete Martins



Figuras 21 e 22 - Caminho para o antigo bairro da GNR







Figura 26 - Rua Padre Alfredo



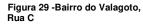




Figura 30 - Caminho transversal à Rua do Bairro Valagoto (paralelo à rua G)





EDIFICIOS EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Figura 15 - B. Cova da Moura



Figura 19 - Rua José Gardete



Figura 20 - Av. Conde da Covilhã



Figura 23 - Rua José Gardete Martins



Figura 24 - Av. Conde da Covilhã



Figura 27 - Antigo bairro da GNR



Figura 28 - Bairro do Valagoto



Figura 31 - Bairro do Valagoto



Figura 32 - Bairro do Valagoto







Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

Número de Pisos

No que se refere ao número de pisos, verifica-se que o aglomerado apresenta tipologias genericamente uniformes, predominando os imóveis de um e dois pisos e de forma mais ocasional encontram-se alguns com três pisos.

Na ARU prevalece a tipologia de propriedade horizontal, representada por moradias em banda ou moradias isoladas, as raras construções em altura referem-se apenas a unidades hoteleiras.

As características apresentadas, relativamente ao número de pisos, relacionam-se sobretudo, com a planificação urbana deste aglomerado, cujos ambiciosos planos de urbanização e expansão determinaram e regularam tipologias, mas também a baixa densidade populacional e a topografia plana, arredando a necessidade de construir em altura.

EXEMPLOS DE DE EDIFICIS COM 1 PISO

EXEMPLOS DE EDIFICIOS COM

Figura 33 - Bairro Eng. Resende



Figura 36 - Bairro do Valagoto



Figura 34 - Bairro do Valagoto

Figura 37 - Rua das Fragueiras



Figura 35 - Bairro do Valagoto

Figura 38 - Bairro Eng. Resende



Figura 39 - Rua das Fragueiras



Figura 40 - Bairro Cova da Moura



Figura 41 - Bairro Cova da Moura



Figura 42 - Hotel Fonte Santa





EDIFICIOS COM 3

Figura 43 - Hotel Astória



Figura 44 - Levantamento do número de pisos



Legenda: Limite da ARU 1 Piso 2 Pisos 3 Pisos Outro

Não observado

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

2.2.2. Infraestruturas e Serviços

Usos do edificado

No que se refere aos usos associados ao património edificado de Termas de Monfortinho reconhecem-se maioritariamente cinco categorias de maior expressão: habitação, alojamento local, edifícios de serviços/ equipamentos, edifícios devolutos e ainda anexos e arrecadações.

Contudo, o uso predominante do edificado é de carácter habitacional, a estes casos encontram-se frequentemente associadas pequenas construções de menor escala, que abrangem telheiros, anexos/arrumos e/ou garagens.

Por outro lado, fruto da atratividade turística gerada pelo complexo termal, mas também pela proximidade com a fronteira e pelo património histórico-natural da região identifica-se também um número significativo de imóveis associado a alojamento, incluindo-se nesta categoria hotéis, pensões, residenciais, etc, concentradas sobretudo junto aos principais eixos viários. De assinalar, que maioria se trata de equipamentos de pequena escala, de carácter familiar e antiquado, com um período de funcionamento sazonal. Excetua-se, no entanto, o Hotel Fonte Santa (A), quer pela escala, requinte, oferta de serviços e período de funcionamento ininterrupto. Um outro edifício com características semelhantes é o Hotel Astória C, porém encerrado por período indefinido, desconhecendo-se atualmente perspetivas para o futuro deste imóvel.

De menor proporção, assinalam-se o Hotel das Termas (B), Hotel Boavista (D) e o Pensão Familiar (H). E de índole mais informal, identificaram-se cinco pensões/residenciais Residencial Nogueira (E), Pensão Garrancho (F), Hotel Residência Portuguesa (G), Pensão Luis (U), Residência Beira Baixa (U). Por último, refere-se a o edifício da Estância de férias da PSP U, que à semelhança do Hotel Astória, também se encontra encerrado e sem previsão de reabertura.

No que se refere a equipamentos de cafetaria e restauração, foram identificados oito, cinco dos quais associados a estabelecimentos de alojamento. Nomeadamente, o Restaurante Papa Figos U. Restaurante Hotel das Termas (III), Restaurante Boavista (IIII), Restaurante Luis (VII), Restaurante Beira Baixa (VIII). Para além destes, encontram-se ainda, Restaurante Café Central O Balhoa (V), Café-Bar O Beirão (V) e o Restaurante O Paladar (VIII).

Quanto a estabelecimentos comerciais, apenas se apontam três, um de venda de artesanato, tabacaria e minimercado "Termas de Monfortinho" U, uma loja de conveniência u e o cabeleireiro Anna ...

Relativamente a equipamentos e serviços, verifica-se que a maioria do edificado se concentra na zona mais central do aglomerado, no início da Avenida conde da Covilhã.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

Com efeito, dentro desta categoria destacam-se, a nível de lazer e prática despor tiva, o Complexo Termal e Balnear $\stackrel{\frown}{0}$, o Recinto de festas, $\stackrel{\frown}{4}$ Parque de manutenção e $\stackrel{\frown}{6}$ Campo de jogos $\stackrel{\frown}{5}$, estes três últimos associados no mesmo espaço, as Piscinas Municipais $\stackrel{\frown}{10}$ e o Complexo desportivo $\stackrel{\frown}{13}$.

De carácter religioso existem apenas dois edifícios, a Igreja Matriz (12) e uma Capela inserida complexo hoteleiro Fonte Santa.

Quanto a cuidados de saúde, encontram-se em funcionamento o posto de extensão de saúde (9) e Posto de medicamentos "Andrade" (11), ambos no conjunto formado pelo complexo de piscinas municipais. Também neste espaço, se encontra um edifício multiusos (7), que reúne as funções de posto de Correios (CTT), Espaço Cidadão e posto de Turismo, bem como, um terminal ATM no exterior. Para além deste existe um outro terminal na Rua José Gardete Martins (3). Ainda nas imediações do complexo de piscinas municipais, encontra-se o posto Territorial da Guarda Nacional Republicana (8).

No Bairro Engenheiro Resende, de acordo com estabelecido desde o primeiro plano (1943) do arquiteto João António Aguiar, localiza-se o antigo edifício da escola primária, atualmente a funcionar como berçário e jardim de infância (14).

Há também que assinalar os edifícios que, presentemente, não apresentam qualquer uso associado, dado o seu precário estado de conservação encontram-se, aparentemente, devolutos. Apesar de não apresentarem uma expressão muito significativa na malha urbana, estas situações verificam-se, um pouco por toda a área mas sobretudo nos bairros da Cova da Moura e do Valagoto.

Salientar a ocorrência de um número considerável de construções precárias, arrecadações, e anexos em quase todos os logradouros de edifícios de habitação.

Por último, notar a inexistência de edificado de carácter histórico-patrimonial, ao invés da grande maioria dos restantes aglomerados do concelho, facto que se relaciona fundamentalmente com génese e o modelo de expansão urbana muito direcionados à utilização de águas termais.

Em suma, verifica-se que no que se refere ao uso grande parte do edificado que comtempla serviços e equipamentos se localiza na zona mais central do aglomerado. Por sua vez, os núcleos habitacionais, ainda que de forma dispersa, nas áreas mais periféricas. Sendo bastante evidente que para qualquer um dos casos, sugerem períodos de utilização sazonal e ocasional, em boa parte associados à utilização da termas ou de férias.



Figura 46 - Levantamento de serviços e equipamentos



Legenda:

Limite da ARU

Alojamento Local

Cafés e restaurantes

Comércio

Serviços



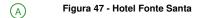
Figura 49 - Hotel Astória

ALOJAMENTO LOCAL

B

(E)

(H)





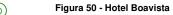




Figura 48 - Hotel das Termas

Figura 51 - Residencial Nogueira



Figura 52 - Pensão Garrancho (F)



Figura 53 - Hotel Residência G Portuguesa



Figura 54 - Pensão Familiar



Figura 55 - Pensão Luis



J Figura 56 - Residência Beira Baixa



Figura 57 - Estância de férias da PSP







Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

CAFÉS E RESTAURANTES

Figura 58 - Restaurante Papa



Figura 61 - Restaurante Café Central O Balhoa



 \bigcirc



Figura 59 - Restaurante Hotel das

Figura 62 - Bar O Beirão



Figura 60 - Restaurante Boavista

(II)

Figura 63 - Restaurante Luis



(VII) Figura 64 - Restaurante Beira Baixa



Figura 65 - Restaurante O Paladar





COMÉRCIO

Figura 66 - Artesanato, Tabacaria, mini-mercado Termas de Monfortinho



Figura 67 - Loja de conveniência



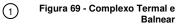
Figura 68 - Cabeleireiro Anna

(II)





SERVIÇOS





2

(5)

(7)

(10)

(13)

Figura 70 - Capela



6

8

(11)

Figura 71 - Terminal ATM



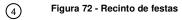




Figura 73 - Campo de jogos



Figura 74 - Parque de manutenção



7 Figura 75 - Terminal ATM



Figura 76 - Turismo, CTT, Espaço Cidadão



Figura 77 - Posto GNR



9 Figura 78 - Extensão de



Figura 79 - Piscinas Municipais



Figura 80 - Posto de medicamentos



(12) Figura 81 - Igreja Matriz



Figura 82 - Complexo desportivo



Figura 83 - Creche e Jardim de Infância (14)









Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

2.2.3. Espaço Público

Espaços exteriores de permanência

No que se refere a espaços públicos de permanência apenas quatro locais que se prestam a esta função, nomeadamente o jardim em frente ao complexo termal 10 recinto de festas e zona envolvente 20 espaço junto às piscinas municipais 30 e o praça envolvente à Igreja Matriz.

O jardim em frente ao complexo termal ①, apresenta-se como um espaço verde agradável para passear e relaxar, privilegiando o contacto com a natureza, contudo manifestamente afastado do centro do aglomerado.

Por sua vez, o recinto de festas e a envolvente 2, recentemente renovados, trata-se de um espaço adequadamente apetrechado com equipamento e vegetação, com boas acessibilidades e estacionamento, permitindo a estadia e prática de atividades de lazer e culturais, sobretudo no que se refere a atividade física.

O espaço em frente às piscinas municipais (3), apesar de não se constituir como uma praça propriamente dita, mas mais como um alargamento de rua, equipado com mobiliário urbano e beneficiando de um arranjo paisagístico relativamente adequado, possibilita a permanência, sobretudo por se localizar no centro cívico do aglomerado, onde se encontram a maior parte dos serviços, contudo é de realçar a ausência de uma zona de estacionamento formal.

Por último, quanto à praça envolvente à igreja matriz 4, verifica-se a presença de alguns bancos mas ausência de sombreamento adequado.

Com efeito, apesar da relativa adequação destes espaço à estadia, a sua localização é de certo modo próxima entre si e concentrada na zona mais central, ocorrendo a ausência de espaços desta natureza nas zonas mais periféricas que correspondem a pequenos núcleos habitacionais, nomeadamente no Bairro Eng. Resende, no Bairro do Valagoto, no Bairro da Cova da Moura e no Bairro que surge na zona da rua das Fragueiras, motivando o surgimento aparamente espontâneo e casual de zonas com esta função ainda que formalmente inadaptadas para esse fim como se pode verificar na imagem nº 89.

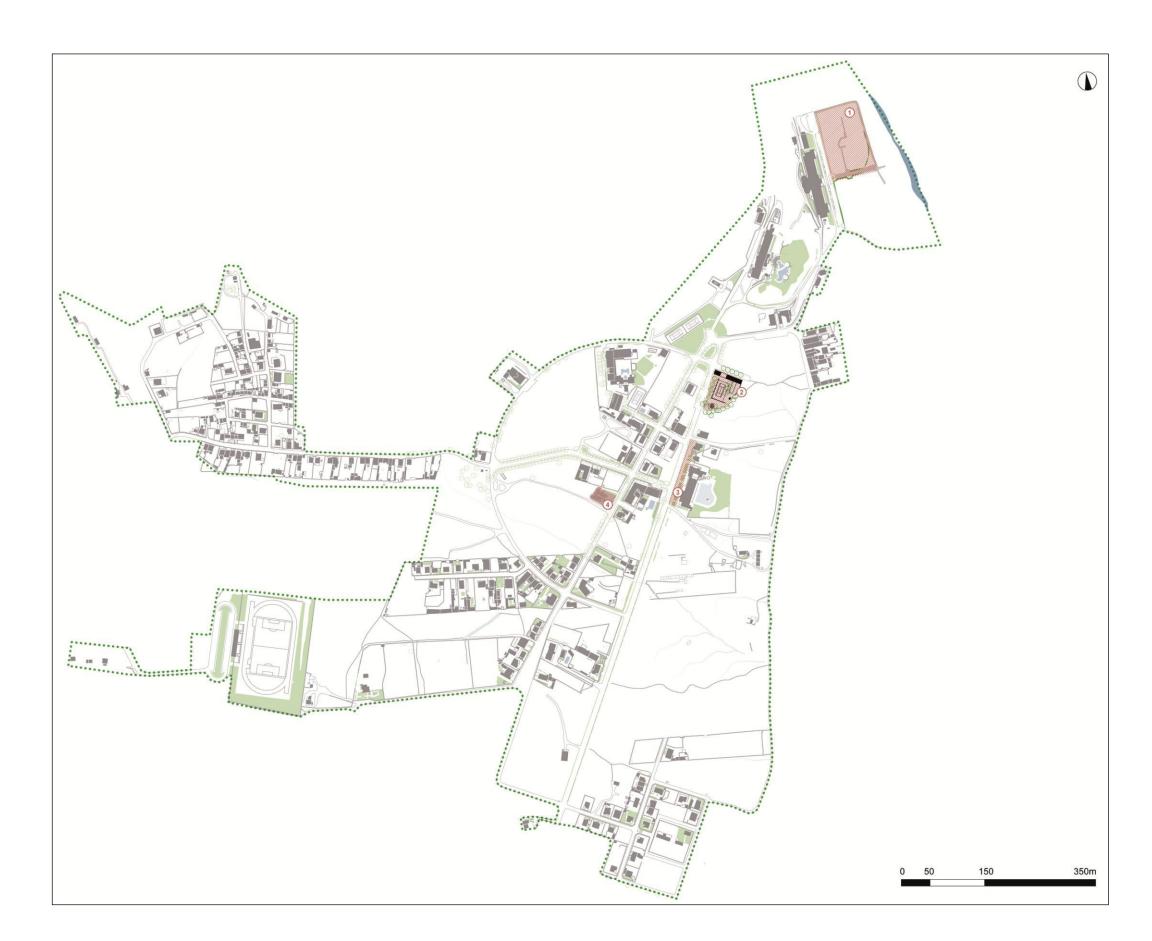


Figura 84 - Levantamento do espaços exteriores de permanência

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

ESPAÇOS PÚBLICOS DE PERMANÊNCIA

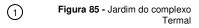




Figura 86 - Recinto de festas e espaço envolvente 2



Figura 87 - Espaço em frente às piscinas municipais 3



4 Figura 88 - praça envolvente à igreja matriz







Figura 89 - Bairro do Valagoto

43



2.2.4. Rede Viária e Mobilidade

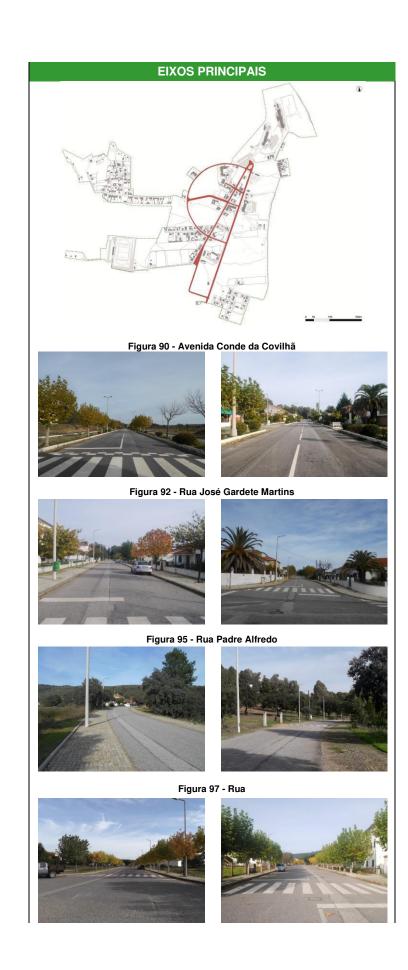
Hierarquia de rede viária e Tipo de Tráfego

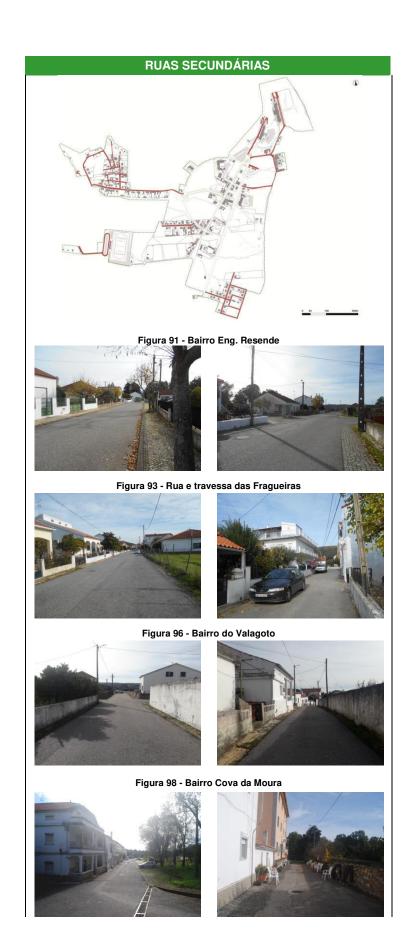
A rede viária da ARU organiza-se genericamente em três classes, decorrentes de necessidades práticas mas também dos tipos de expansão urbana associados a determinadas zonas.

Com efeito, reflexo da rigidez do plano de urbanização lançado na década de 40 do século passado, são claramente reconhecíveis os principais eixos viários que fazem a ligação aos vários pontos do aglomerado. Destacam-se pelo rigor geométrico, extensão, largura e aos generosos passeios que lhe estão associados.

Por outro lado, de características mais modestas, identificam-se os arruamentos associados aos núcleos habitacionais, e aparentemente de surgimento menos planificado, como nos casos do bairro do Valagoto, da Cova da Moura e da zona da Rua das Fragueiras. Por oposição, no Bairro Eng. Resende o traçado das ruas é mais intencional, resultando numa malha ortogonal. Porém em qualquer um dos casos, as ruas apresentam-se mais estreitas mas de dimensão suficiente à circulação automóvel e, ainda que pavimentadas, a grande maioria não apresenta passeios nem zonas de estacionamento formalizadas.

Por último, de origem espontânea e fruto das necessidades da população de encurtar distâncias, assinalam-se os caminhos de pé posto, que na maioria dos casos atravessam os inúmeros terrenos particulares, que ficaram desocupados no interior da malha urbana, de forma a aproximar dois pontos, cujo percurso através dos arruamentos formais se tornaria mais distante e demorado. Este tipo de vias, é na sua maioria de uso pedonal, e por ter uma origem informal, não se encontra pavimentado nem dotado de iluminação pública.





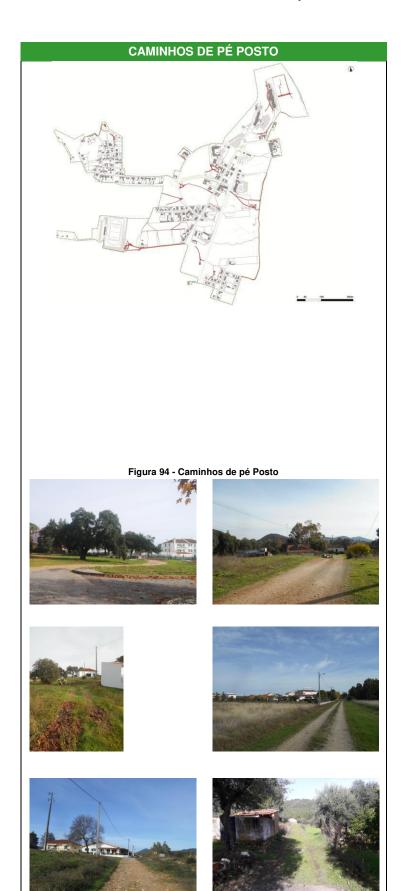


Figura 99 - Levantamento dos tipos de pavimento



Legenda:

Limite da ARU

Betuminoso

Calçada de cubo de granito

Calçada irregular

Substrato natural

Pavimentos

No que se refere à rede viária pública verifica-se que na sua maioria é pavimentada com betuminoso, sendo o estado de conservação é variável.

Efetivamente, na avenida Conde da Covilhã o pavimento encontra-se em bom estado de conservação, porém, nas restantes zonas é razoável, acusando em certos locais o desgaste das marcas deixadas pela da substituição de redes/infraestruturas subterrâneas.

Não obstante, existem apenas três troços públicos em cubo de granito, nomeadamente uma parte da Rua G (no bairro do Valagoto), o acesso posterior ao recinto de festas e tramo de que acompanha o edifício do complexo termal, todos em bom estado de conservação.

Os caminhos de pé posto, tal como foi referido, dada informalidade e clandestinidade com que surgiram, são em terra batida.

De referir apenas que o conjunto de edifícios que constitui o bairro da GNR não possui acesso pavimentado.

Betuminoso

Figura 100 - Av. Conde da Covilhão



Figura 101 - Bairro Eng. Resende



Figura 102 - Bairro do Valagoto



alçada de cubo de granito

Figura 103 - Bairro do Valagoto



Figura 104 - Complexo Termal



Figura 105 - Recinto de festas



alçada de pedra izzogulez

Substrato natural

Figura 106 - Caminho capela



Figura 107 - Caminho a partir do Bairro Eng. Resende



Figura 108 - Caminho para o antigo bairro da GNR



Figura 109 - Caminho a partir da Rua José Gardete Martins





Estacionamento

Na ARU de Termas de Monfortinho existem locais formalmente definidos para estacionamento, convenientemente marcados no pavimento e assinalados com sinalização vertical, um pouco por toda a área urbana, mas sobretudo na zona mais central, verificando-se mais uma vez que nos núcleos de carácter habitacional esse tipo de equipamento não se encontra previsto.

Assim, as zonas de estacionamento formal, localizam-se:

- 1 junto ao complexo termal
- 2 rua que liga a avenida Conde da Covilhã à entrada do Complexo Termal
- (3) junto ao bairro da Cova da Moura
- 4 na avenida Conde da Covilhã, junto aos campos de jogos
- (5) Na rua do hotel residencial Portuguesa
- 6 Perto da residencial Garrancho
- na Rua Padre Alfredo, junto ao hotel das Termas
- 8 no extremo da Rua José Gardete Martins
- 9 no complexo desportivo

No entanto, na maioria das ruas, devido à sua largura, é possível estacionar, ainda que de modo informal mas sem constrangimento para a circulação automóvel. Exceto na zona norte do bairro do Valagoto e na rua da entrada da antiga escola primária, neste último caso, causa algum constrangimento a impossibilidade de estacionar em frente à entrada da escola.

De referir ainda, alguns locais que são apropriados inadvertidamente para esse efeito, designadamente os terrenos desocupados figuras nº 121 e 122, sobretudo em períodos de maior afluência de visitantes.

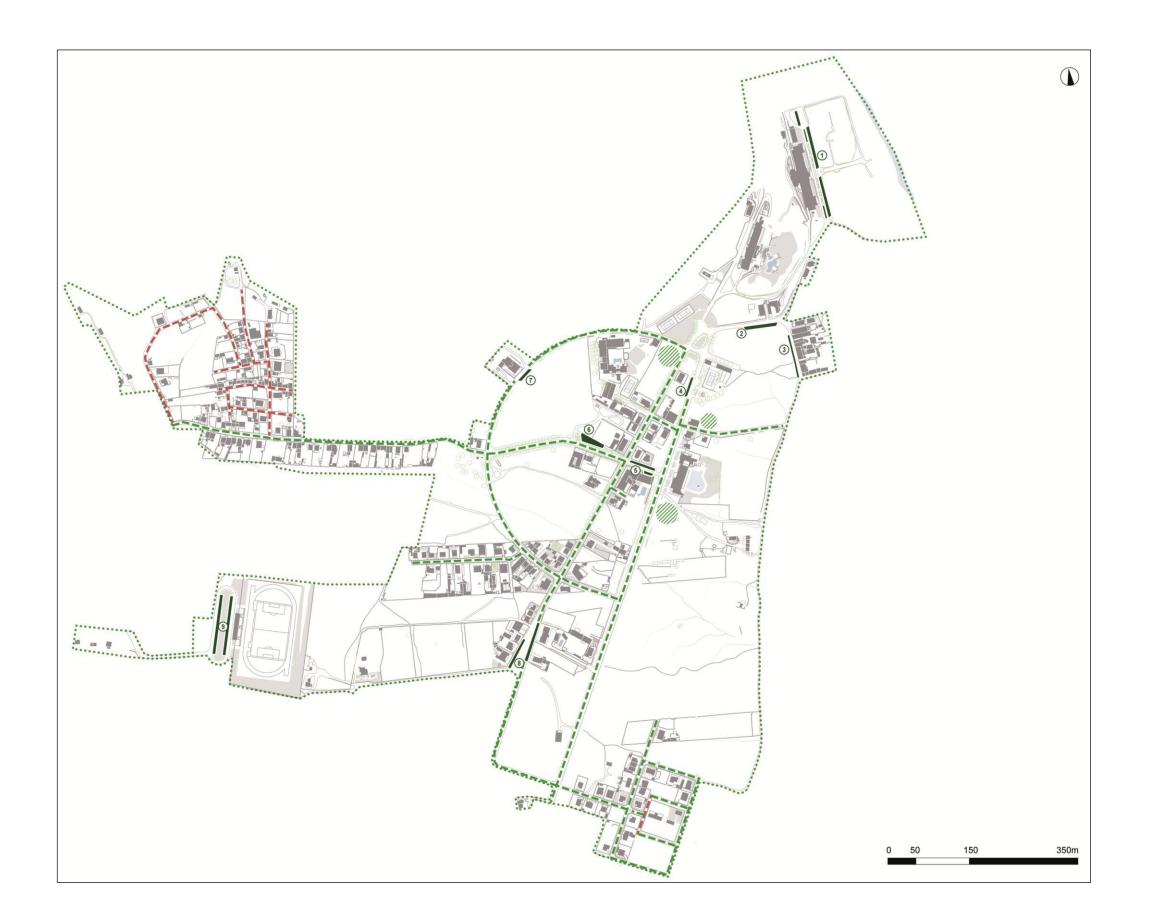


Figura 110 - Levantamento do tipo de estacionamento

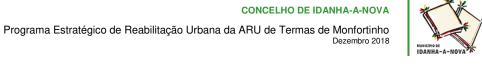
Legenda:

Limite da ARU

Formal s/ constrangimentos

Informal s/ constrangimentos

Informal c/ constrangimentos



(1) Figura 111 Complexo termal

(2) Figura 112



Figura 113 - B. da C. da Moura 3



Figura 114 - Av. Conde da Covilhã, campos de jogos



Figura 115 - Rua da residencial (5) Portuguesa



Figura 116 - Perto da residencial Garrancho 6



Figura 117 - Rua Padre Alfredo, junto ao hotel das Termas



Figura 119 - Complexo desportivo 9





Estacionamento formal

Figura 120 - Rua José Gardete Martins





Figura 122 - Av. Conde da Covilhã



Estacionamento informal sem



Figura 123 - Bairro do Valagoto



Figura 124 - Rua Escola Primária





Mobilidade

De forma geral, em praticamente toda a extensão da ARU, o tema da mobilidade é de alguma forma desvalorizado.

Com efeito, este aglomerado é caraterizado pela topografia plana e arruamentos amplos e retilíneos, dada pequena escala urbana, não implica percursos de grandes distâncias, sendo estas condições consideravelmente favoráveis à ocorrência de modos de transporte suave.

Contudo, verifica-se que a primazia é frequentemente atribuída ao veículo automóvel em detrimento do peão.

A proeminência da circulação automóvel na ARU, manifesta-se pela ausência de passeios em quase todos os arruamentos com exceção dos eixos principais (avenidas conde da Covilhã e e rua José Gardete Martins), e mesmo nestes verifica-se que o tipo de pavimento em calçada de cubo de granito) não é será o mais adequado para a utilizadores com mobilidade reduzida, ainda que se encontre em bom estado de conservação. Foram identificados também alguns casos, em que a transição do passeio para a passagem de peões apresentava desnível de cota.

Por outro lado, não se observou nenhum canal, infraestrutura ou sinalização destinada especificamente à circulação de velocípedes, que assegurasse condições de mobilidade seguras e confortáveis para este tipo de meio de transporte.

.

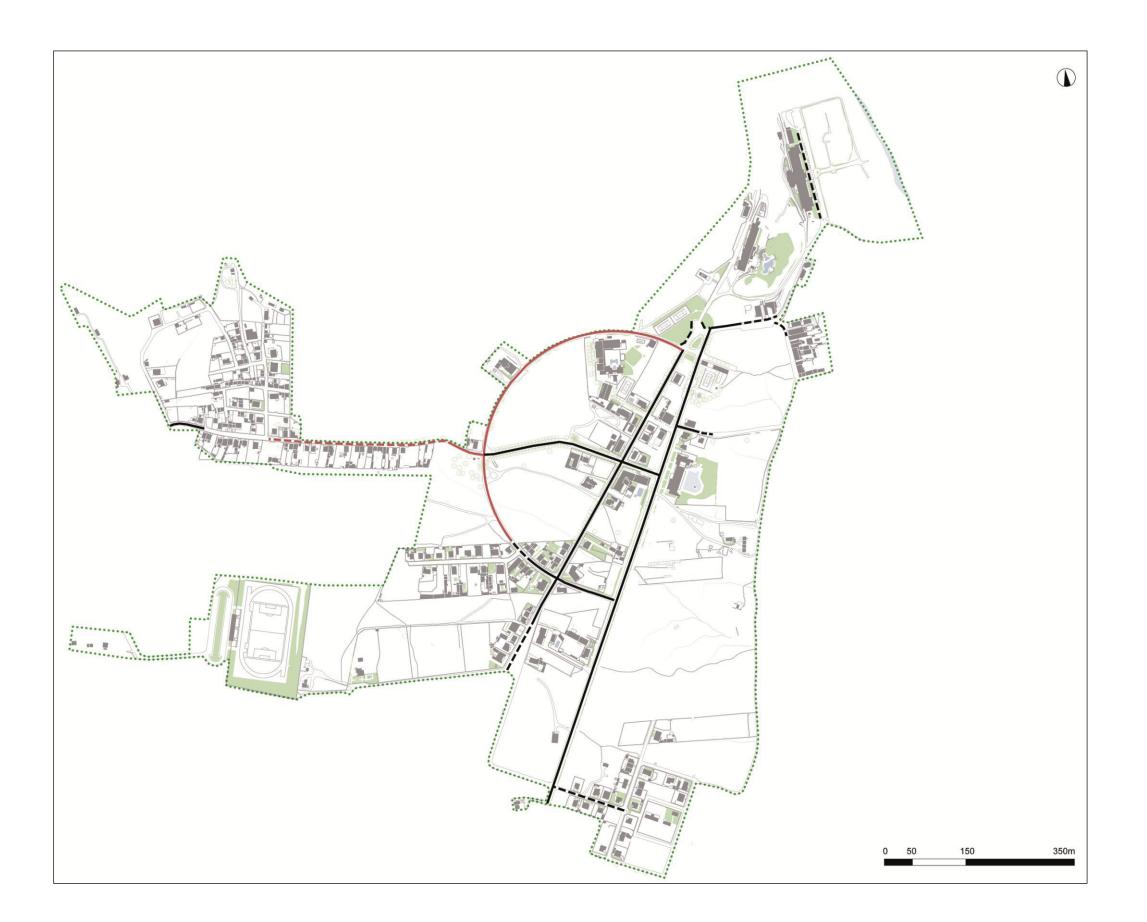


Figura 125 - Levantamento de vias com passeio

Legenda:

Limite da ARU

Passeio nos dois lados

Passeio num dos lados

Om berma nos dois lados

Com berma num lado

Figura 126 - Identificação dos espaços com necessidade de reabilitação



Legenda:

Limite da ARU

Arruamentos

Edíficios em ruína

Edíficios em mau estado de conservação

Zonas de estacionamento

Espaços de permanência exteriores



2.3. Síntese

Do diagnóstico realizado contata-se que Termas de Monfortinho se apresenta atualmente como um aglomerado desvitalizado e francamente despovoado, apesar de todas as potencialidades e infraestruturas que de que está dotado.

Com efeito, apesar dos inúmeros fatores e contextos de excelência que poderiam indiciar a prosperidade deste conjunto, sobretudo no que se refere ao sector do turismo, verifica-se o desinteresse e falta de investimento privado, o que se reflete inevitavelmente no espaço urbano, como uma imagem ultrapassada e desatualizada relativamente ao que são as exigência atuais.

No parque edificado, para além da dispersão dos imóveis, que contribui para uma imagem de descontinuidade e esvaziamento (muitos encontram-se apenas ocupados sazonalmente e outros devolutos ou em precário estado de conservação) conferindo um aspeto de abandono pouco convidativo .

Nos núcleos de carácter mais habitacional, como nos bairros do Valagoto, Eng. Resende, Cova da Moura e na zona da Rua das Fragueiras, é evidente a ausência de espaços públicos de permanência, zonas de estar e contemplativos, espaços de confraternização e de recreio (como por exemplo um parque infantil) diminuindo ainda mais a vivência do lugar e o espírito de comunidade.

Por outro lado, os principais eixos viários, apesar de se apresentarem cuidados, revelam um aspeto de alguma forma ultrapassado, particularmente no arranjo paisagístico ao longo da sua extensão. Mas também na questão da mobilidade, que poderia estar mais valorizada e atualizada, uma vez que, as características deste aglomerado são perfeitamente adequadas para implementação de transportes de modo suave, sendo que largura do passeios e bermas permitiria a execução de uma ciclovia e simultaneamente uma zona pedonal, adequadamente apetrechada de sombras e mobiliário urbano, que dando resposta às necessidades atuais e conferindo uma imagem renovada e convidativa à sua utilização, reduziria a necessidade de recorrer a veículos motorizados na realização de trajetos quotidianos.

Uma outra situação, que também será consequência da conjuntura de abandono populacional e da diminuição do interesse turístico é ausência de oferta ao nível de comércio e de serviços de restauração, situação que acaba também por se refletir na origem do problema do edificado devoluto, e desta forma contribuir também para a diminuição da atratividade do conjunto urbano.

Não obstante, as circunstâncias referidas existem inúmeros fatores positivos associados a este lugar que poderão contribuir para reverter a situação atual. Começando pela localização geográfica, contígua à fronteira com Espanha (ainda que de alguma forma subvalorizada, dadas as características da rede rodoviária existente), pela oferta diversificada de atividades e equipamentos de lazer, bem-estar e desportivos, pela proximidade com a envolvente natural do Rio Erges e Serra de Penha Garcia, bem como, do o imenso património-histórico e cultural que o concelho de Idanha-a-Nova oferece, nomeadamente nas aldeias vizinhas de Monsanto, Penha Garcia e Medelim, Idanha-a-Velha ou Salvaterra do Extremo e pelas atividades cinegéticas bastante presentes em toda a área envolvente.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

Condicionantes que associadas à extensibilidade e qualidade da oferta hoteleira, à disponibilidade de espaço para uma eventual consolidação do edificado, a escala do desenho urbano, a imagem renovada de alguns equipamentos públicos, aliada a uma estratégia de *rebranding* e marketing assertiva, as Termas de Monfortinho podem, efetivamente, tornar-se uma referência turística desejável, com uma interessante capacidade atrativa de visitantes, diversidade de atividades e consequentemente de investidores.

Nesse sentido, uma renovada e redirecionada abordagem no que se refere ao edificado e espaço público constituem-se como instrumentos fundamentais para a revitalização e ativação deste lugar, contribuindo para uma imagem atualizada e convidativa.

Como síntese da análise profunda equacionada e dos dados anteriormente apresentados enumeram-se no quadro seguinte as principais potencialidades e carências deste lugar a ter em consideração na estratégia a delinear com este programa.

DEBILIDADES

↓ Despovoamento

- ↓ Imagem do espaço urbano desatualizada e pouco atrativa
- ↓ A maioria dos edifícios de habitação não são de residência permanente.
- Alguns imóveis devolutos ou em mau estado de conservação, contribuindo para uma imagem de abandono
- ↓ Sazonalidade de visitantes e residentes
- ↓ Dispersão do edificado
- ↓ Interioridade, acessos secundários
- ↓ Espaço junto rio desvalorizado
- ↓ Oferta escassa de equipamentos comercias, e cafetaria/restauração
- ↓ Insuficiente divulgação das potencialidades enquanto estância turística, quer no se refere a visitantes, quer a investidores

POTENCIALIDADES

- ↑ Complexo termal, com tratamentos e valências reconhecidas no âmbito de bem estar e saúde
- ↑ Proximidade de património natural, histórico, etnográfico e geológico de grande valor
- ↑ Potencial atratividade turística.
- ↑ Equipamentos importante ao nível da prática desportiva (ténis, futebol, tiro, ciclismo)
- ↑ Proximidade de locais representativos para atividade cinegética
- ↑ Topografia plana, condições de acessibilidade e mobilidade favoráveis
- † Equipamentos hoteleiros existentes, em número suficiente para albergar movimento de turístico de média escala
- ↑ Proximidade com a fronteira
- ↑ Piscinas públicas
- ↑ Espaço disponível urbano para expansão



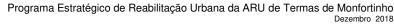
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

RJRU, artigo 7º ponto 4



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018



3.1. Modalidade

Na aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana, a desenvolver na ARU de Termas de Monfortinho, 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 comtemplar, 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 Termas de Monfortinho, 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-á 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 Termas de Monfortinho 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 Termas de Monfortinho 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 20° -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, gerir e articular 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.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho



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 54º do RJRU, o Município dispões 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.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 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



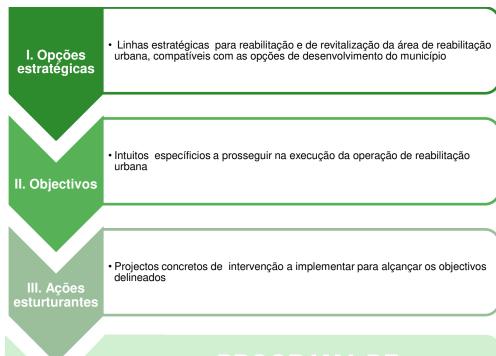
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho Dezembro 2018

4.1. Enquadramento estratégico

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU de Termas de Monfortinho são consequência das pretensões e decisões definidas pelo Município no Plano Estratégico "*IDANHA-A-NOVA Estratégia 2015 | 2025*" para o desenvolvimento planificado para o território concelhio. 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 127 - Esquema de organização do programa de reabilitação urbana



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 tem 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.

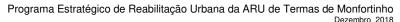
O programa "*Recomeçar em Idanha*" reflete a visão política deste e para este município, em que o reconhecimento do seu potencial identitário representa características únicas para cativar o regresso ao campo e ao interior, como meio para alcançar um modo de vida mais equilibrado no âmbito social, ambiental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

Porém, para além das 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 Termas de Monfortinho, 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.

para Promover **GERAR UM** melhores Gerar TERRITÓRIO Reabilitação condições atratividade MAIS urbanas e do tecido **ATRATIVO** turística, fixar edificado e do ambientais população e espaço público atividades económicas através

Figura 128 - Diagrama síntese das intenções estratégicas





Concretamente em relação a Termas de Monfortinho, a visão estratégica inerente à operação reabilitação urbana determina o seu contributo para a reabilitação do parque do edificado e renovação da imagem 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 manifesta, ainda, o intuito de contribuir para a modernização do conjunto edificado/paisagístico, e consequentemente do seu potencial turístico, tirando partido do sua localização e recursos naturais, bem como de todo o património existente no território em que se insere.

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: Potenciar a atratividade turística de T. de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Naturalmente vocacionada para a atividade termal, que determinou o surgimento das primeiras habitações neste local, importa, como é evidente, potenciar a atratividade no segmento do turismo termal, de saúde e bem-estar, conjugando, como já acontece, a componente terapêutica (doenças respiratórias e músculo-esqueléticas) com os programas de bem-estar, estética e beleza. Esta aposta deve ser conjugada com o turismo de natureza e cultural, explorando a sua localização e a inserção numa envolvente regional e concelhio com amplo valor histórico, natural, cultural e patrimonial.

Neste contexto, a reabilitação urbana e ambiental de Termas de Monfortinho deve contribuir para incrementar a atratividade turística e a diversificação da oferta funcional da localidade, tendo como epicentro a atividade termal, mas potenciando, complementarmente, a exploração de outros valores presentes no concelho, como a paisagem e o vasto património cultural.

Objetivo 2: Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

No interior da ARU existem diversos edifícios degradados e/ ou devolutos, que contribuem negativamente para a imagem urbana de Termas de Monfortinho. 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 3: Melhorar as condições de mobilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves

Considera-se, também, como um dos desígnios da intervenção na ARU a melhoria das condições de mobilidade e da acessibilidade no interior da ARU de Termas de Monfortinho, sendo determinante o incremento dos modos de transporte suave. As caraterísticas do território e da povoação favorecem a utilização de bicicleta, assim como de outros modos de transporte não motorizados. Neste contexto, a intervenção de reabilitação e regeneração urbana do aglomerado urbano de Termas de Monfortinho deverá apostar fortemente na criação de estruturas e serviços de suporte e de incentivo à utilização de modos de transporte suaves.

Objetivo 4: Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Para o desenvolvimento sustentável de Termas de Monfortinho, 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,



através da valorização de espaços verdes e a aproximação do espaço urbano ao rio Erges. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e do edificado e a para a reabilitação das infraestruturas urbanas.

Figura 129 - Diagrama síntese entre relação entre opção estratégica e objetivos

OPÇÃO ESTRATÉGICA

PROMOVER A REQUALIFICAÇÃO GLOBAL DO ESPAÇO URBANO, DE FORMA A GERAR UM TERRITÓRIO MAIS ATRATIVO

OBJETIVOS/ PRIORIDADES

01.	Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional
	Estimation of project of problems and additional
02.	Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado
03.	Melhorar as condições de mobilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves
04.	Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental



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 alinhados com os objetivos estratégicos segmentados para a ARU de Termas de Monfortinho, 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.

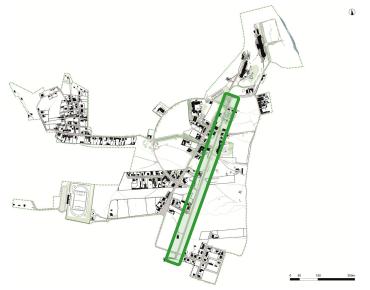
Tabela 1 - Enquadramento das ações estruturantes e nos objetivos estratégicos

		OBJECTIVOS						
		01.	O2.	О3.	04.			
		Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional	Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado	Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves	Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental			
AÇÕES	1. Atualização da imagem da avenida Conde da Covilhã	×		×				
	2. Implementação de rede de ciclovias e ponto de recolha de bicicletas			×				
	3. Desenvolvimento de um estratégia de marketing, sinalética e branding	×						
	4. Implementação de parque de estacionamento junto às piscinas municipais			×				
	5. Requalificação do espaço de aproximação ao Erges	×			×			
	6. Dotar as zonas habitacionais de espaços públicos de permanência		×		×			
	7. Dinamizar zonas públicas com atividades - ativação do quiosque no recinto de festas e implementação de parque infantil	×						
	8. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU	×	×					



1. ATUALIZAÇÃO DA IMAGEM DA AVENIDA CONDE DA COVILHÃ

Localização







Objetivos específicos

Objetivo 1, Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Objetivo 3, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves

Descrição

A recuperação de uma imagem atualizada e convidativa do espaço urbano que contribua para melhorar a qualidade de vida do habitantes, mas também para tornar aglomerado mais apelativo para os visitantes.

Objeto/
Categoria

Infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

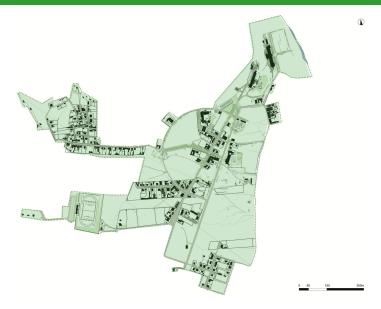
Superior a 250.000 €

Prazo estimado implementação



2. IMPLEMENTAÇÃO DE REDE DE CICLOVIAS E PONTO DE RECOLHA DE BICICLETAS







Objetivos específicos

Objetivo 3, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves

Descrição

Aproveitamento das características endógenas do local, para criar condições de mobilidade energeticamente mais eficientes e que promovam a prática de atividade física, propondo-se para tal uma rede de ciclovias e um ponto de recolha de bicicletas públicas.

Esta ação deverá ser concertada com a **Ação n.º 4 - Implementação de parque de estacionamento junto às piscinas municipais**, uma vez que será fundamental criar uma zona de estacionamento formal, onde possam ficar imobilizados os veículos automóveis, na proximidade do ponto de recolha de bicicletas para que os utilizadores possam proceder de forma intuitiva e cómoda à permuta de meio de transporte.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas, equipamentos

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

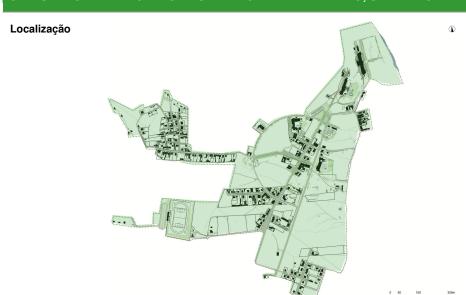
Orçamentação

Superior a 250.000 €

Prazo estimado implementação



3. DESENVOLVIMENTO DE UM ESTRATÉGIA DE MARKETING, SINALÉTICA E BRANDING



Objetivos específicos

Objetivo 1, Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Descrição

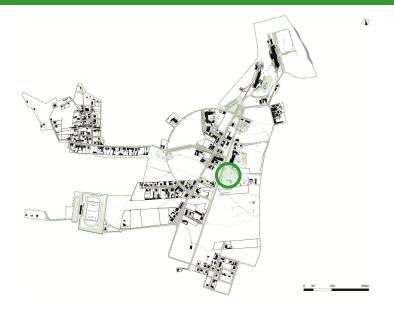
A implementação de uma estratégica de marketing e rebranding que contribua para a divulgação as mais valias e potencialidades deste aglomerado enquanto destino turístico, quer no mercado nacional que espanhol, no sentido de atrair mais visitantes e consequentemente mais investidores.

Objeto/ Categoria	Atividades económicas
Tipo financiamento	Municipal e privado
Orçamentação	Entre 25.000 € e 100.000 €
Prazo estimado implementação	Três anos, 2019-2021



4. IMPLEMENTAÇÃO PARQUE DE ESTACIONAMENTO JUNTO ÀS PISCINAS MUNICIPAIS

Localização





Objetivos específicos

Objetivo 3, Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade urbana e incremento dos modos de transporte suaves

Objetivo 4. Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

Esta ação pretende, por um lado, dar resposta à necessidade de estacionamento automóvel, que ocorre sobretudo na época estival, com a intensa afluência às piscinas municipais. E, por outro, contribuir como estímulo à utilização de transportes de modo suave. Com efeito, esta ação deverá ser concertada com a **Ação n.º 2 - Implementação de rede de ciclovias e ponto de recolha de bicicletas**, incentivando os automobilistas a estacionarem o carro e trocá-lo pela bicicleta para percorrer o a área urbana, sendo a que a localização do parque junto ao ponto de recolha de bicicletas aumentará a comodidade da permuta de meio de transporte.

Objeto/ Categoria

Infraestruturas urbanas

Tipo financiamento

Municipal e privado

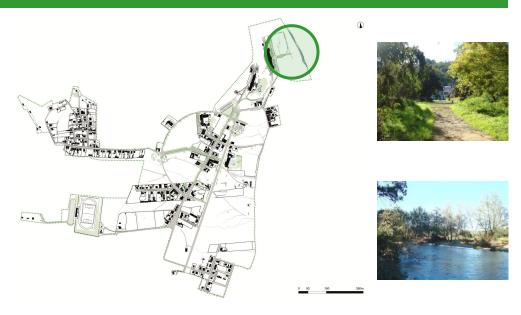
Orçamentação

Entre 25.000 € e 100.000 €

Prazo estimado implementação

5. REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO DE APROXIMAÇÃO AO ERGES

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 1, Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Objetivo 4. Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

No sentido de reforçar a aproximação ao meio natural envolvente à ARU, considera-se que a intervenção na margem do Erges, na periferia do Complexo Termal é fundamental, promovendo a revitalização de uma zona de interesse excecional.

Para isso, dotar esta zona de infraestruturas delicadas, arranjo de percursos, criação de momentos de paragem são formas de proporcionar a o equilíbrio ecológico, mas sobretudo, o respeito e contacto com natureza.

Objeto/ Categoria

Edifícios, infraestruturas urbanas

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

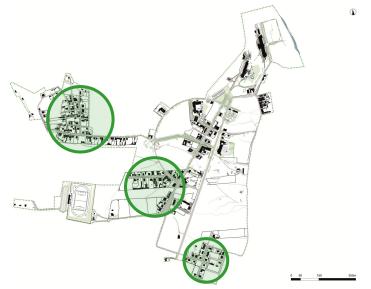
Entre 100.000 € e 250.000 €

Prazo estimado implementação



6. DOTAR AS ZONAS HABITACIONAIS DE ESPAÇOS PÚBLICOS DE PERMANÊNCIA

Localização







Objetivos específicos

Objetivo 2, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

Objetivo 4. Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental

Descrição

Implementar nos três principais núcleos habitacionais, Bairro Engenheiro Resende, Zona da Rua das Fragueiras, espaços públicos de permanência dotados de mobiliário urbano adequado, promovendo a vivência de comunidade e do espaço público.

Objeto/ Categoria

Equipamentos, Espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

Tipo financiamento

Municipal e comunitário

Orçamentação

Entre 25.000 € e 100.000 €

Prazo estimado implementação



7. DINAMIZAR ZONAS PÚBLICAS COM ATIVIDADES - ATIVAÇÃO DO QUIOSQUE NO RECINTO DE FESTAS E IMPLEMENTAÇÃO DE PARQUE INFANTIL



Objetivos específicos

Objetivo 1, Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Descrição

Sendo evidente a inexistência de um centro de centro cívico formalizado, é importante promover um local que albergue essas funções. Identificam-se no recinto de festas as condições necessárias, apesar de por si só insuficientes. Assim a implementação de uma cafetaria com uma esplanada e/ou um pequeno quiosque, poderiam potenciar a atratividade necessária para promover aí um ponto de encontro da comunidade. Outro elemento que poderia contribuir para este efeito seria um parque infantil.

Objeto/ Categoria

Equipamentos e atividades económicas

Tipo financiamento

Municipal

Orçamentação

Inferior 25.000 €

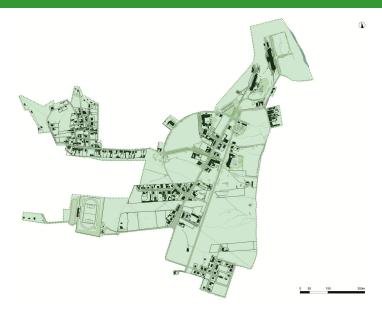
Prazo estimado implementação

Dois anos, 2019-2020



8. REABILITAÇÃO DO EDIFICADO DA ARU

Localização



Objetivos específicos

Objetivo 1, Potenciar a atratividade turística de Termas de Monfortinho e diversificar a oferta funcional

Objetivo 2, Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado

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 e instrumento financeiro

Orçamentação

Superior a 250.000 Euros

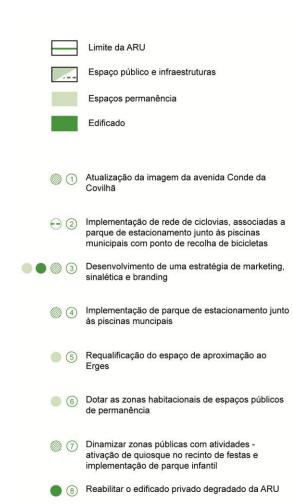
Prazo estimado implementaçã

Dez anos - 2019 a 2028

o



Figura 130- Planta Síntese das ações estruturantes





4.2. Programa de Investimento

A Operação de Reabilitação Urbana concebida para a ARU de Termas de Monfortinho 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, destaca-se uma ação que pelos seus objetivos específicos, se prolonga a todo o período de implementação da Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente a **ação nº 8** que se refere à reabilitação do parque edificado da ARU.

Tabela 2 - Prazo estimado implementação de ações

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AÇÕES	Atualização da imagem da avenida conde da Covilhã										
	2. Implementação de rede de ciclovias, associadas a parque de estacionamento junto às piscinas municipais. ponto de recolha de bicicletas										
	3. Desenvolvimento de um estratégia de marketing, sinalética e branding										
	4. Implementação parque de estacionamento junto às piscinas municipais										
	5. Requalificação do espaço de aproximação ao Erges										
	6. Dotar as zonas habitacionais de espaços públicos de permanência										
	7. Dinamizar zonas públicas com atividades - ativação do quiosque no recinto de festas e implementação de parque infantil										
	8. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU										



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

4.3. Estimativa de Investimentos

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho 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 Termas de Monfortinho. 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	Atualização da imagem da avenida Conde da Covilhã	×	×		
	2. Implementação de rede de ciclovias, associadas a parque de estacionamento junto às piscinas municipais. ponto de recolha de bicicletas	×	×		
	3. Desenvolvimento de um estratégia de marketing, sinalética e branding	×			
	4. Implementação parque de estacionamento junto às piscinas municipais		×		
	5. Requalificação do espaço de aproximação ao Erges	×	×		
	6. dotar as zonas habitacionais de espaços públicos de permanência	×	×		
	7. Dinamizar zonas públicas com atividades - ativação do quiosque no recinto de festas e implementação de parque infantil	×			
	8. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU			×	×



4.4. Fontes de Financiamento

A concretização do programa de investimento deste plano exige o envolvimento institucional das entidades publicas 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.¹¹

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 Termas de Monfortinho, 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"

83

¹¹ 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.



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

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 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 publicas sem restrições, que permite alavancar a sustentabilidade e melhoraria 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
	Atualização da imagem da avenida conde da Covilhã				×
	2. Implementação de rede de ciclovia e ponto de recolha de bicicletas				×
	3. Desenvolvimento de um estratégia de marketing, sinalética e branding		×	×	
AÇÕES	4. Implementação parque de estacionamento junto às piscinas municipais	×	×		
	5. Requalificação do espaço de aproximação ao Erges			×	
	6. Dotar as zonas habitacionais de espaços públicos de permanência		×		
	7. Dinamizar zonas públicas com atividades - ativação do quiosque no recinto de festas e implementação de parque infantil	×			
	8. Reabilitar o edificado privado degradado da ARU				×



4.5. Apoios e Incentivos à Reabilitação

	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	Isenção de IMI		
		Isenção de IMT		
4.5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	Redução da taxa de IVA		
		IRS		
		IRS e IRC		
	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		
4.5.2. OUTROS ESTÍMULOS À		Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.		
REABILITAÇÃO URBANA		Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.		
	Potenciais medidas a adotar pelo Município	Majoração da taxa de IMI para os prédios urbanos degradados ou em ruina		
		Majoração da taxa de IMI fixada casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruinas		
		Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.		



4.5.1. Benefícios fiscais 12

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 Fiscais¹³ (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 imóveis¹⁴

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 Termas de Monfortinho, os seguintes benefícios fiscais:

¹² O quadro de benefícios fiscais, prossegue o documento elaborado para a proposta de delimitação da ARU, Março 2016.

¹³ 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

¹⁴ 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)



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

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 Termas de Monfortinho 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 Termas de Monfortinho. ¹⁵

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 Termas de Monfortinho 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

88

¹⁵ No caso do imóvel se encontrar inserido dentro do limite da zona classificada como Monumentos Nacionais fciará 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

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

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 Termas de Monfortinho 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 Termas de Monfortinho 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



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Termas de Monfortinho

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 contitulares.

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 IFFRU 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 IFFRU 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 Termas de Monfortinho:

- 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.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU Termas de Monfortinho



- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruina 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 ruinas, 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.