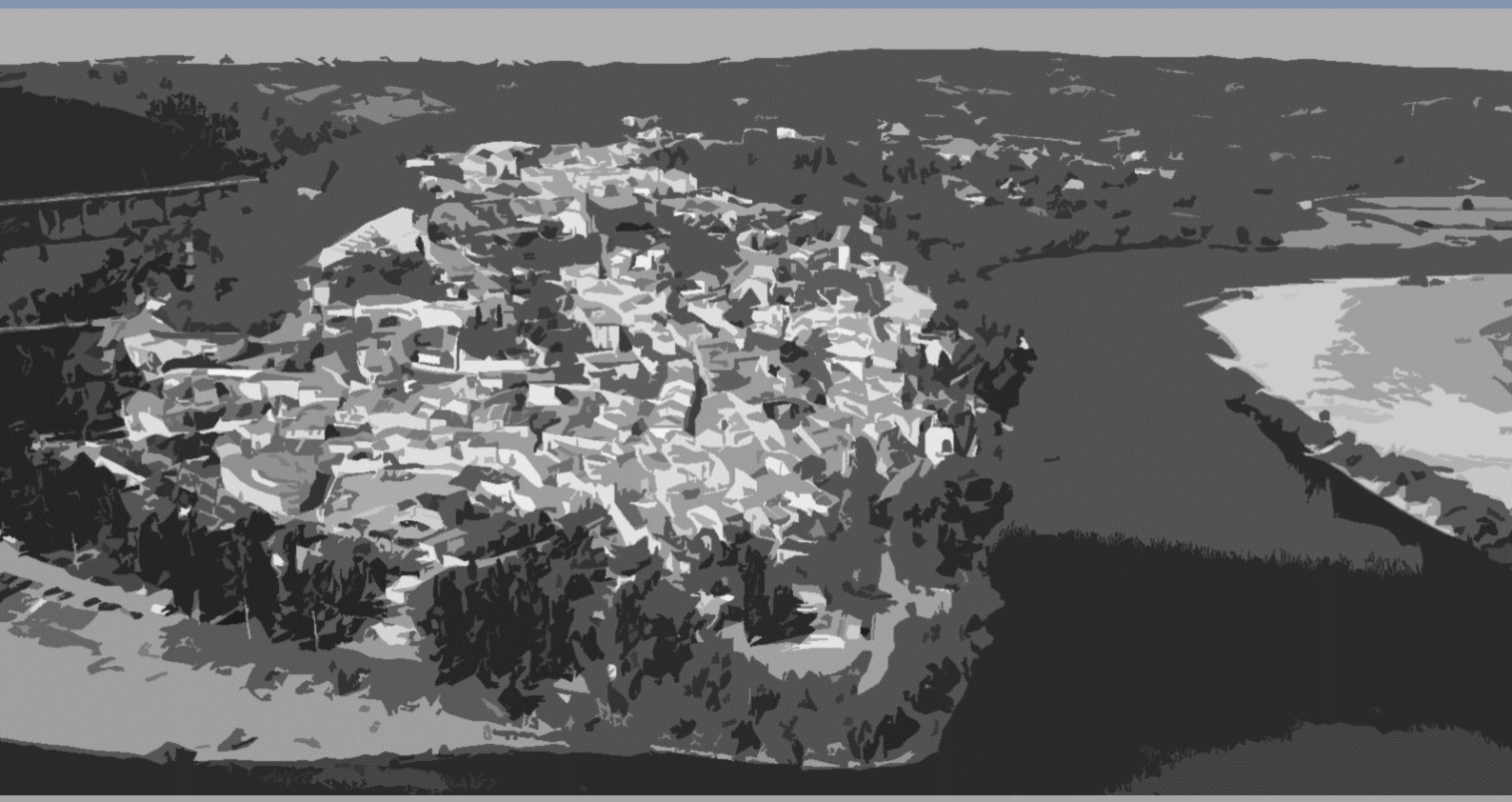
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE CONSTÂNCIA



MAIO 2018 | VERSÃO FINAL

CONSTÂNCIA
VILA POEMA
· MUNICÍPIO ·

FICHA TÉCNICA

Título

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DE CONSTÂNCIA

Maio 2018 | Versão Final

Promotor

Câmara Municipal de Constância

Elaborado por

TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

Equipa técnica

António Marques | Coordenação

Ana Gomes

Filipe Araújo

Inês Pinto

Márcio Negreiro

Rui Guerreiro

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Constância

íNDICE

FICHA TÉCNICA 2

íNDICE 3

ÍNDICE DE FIGURAS 4

ÍNDICE DE TABELAS 4

ÍNDICE DE GRÁFICOS 4

PARTE A | INTRODUÇÃO 5

PARTE B | ABORDAGEM METODOLÓGICA 7

PARTE C | DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 9

- FOCO TERRITORIAL DE INTERVENÇÃO 10
- CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA 12
- CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA 18
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO 22
- CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO 24

PARTE D | ENQUADRAMENTO CONCELHIO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 26

- CONTEXTO TERRITORIAL 27
- SISTEMA URBANO 29
- DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS 29
- ATIVIDADES ECONÓMICAS 30
- DINÂMICA URBANÍSTICA 32

PARTE E | DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 34

- ANÁLISE SOCIOLÓGICA 35
- ANÁLISE DEMOGRÁFICA 36
- CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA 38
- ANÁLISE HABITACIONAL 39
- REGIME DA PROPRIEDADE 40
- TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO 42
- REFLEXÕES CONCLUSIVAS 42

PARTE F | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 44

- ENQUADRAMENTO 45
- VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 45
- OBJETIVOS ESPECÍFICOS 48
- ENVOLVIMENTO DE ATORES 49
- OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA 51

PARTE G | PRAZO DE EXECUÇÃO 52

PARTE H | MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO 54

PARTE I | QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS 56

- BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO 57
- INCENTIVOS DE NATUREZA REGULAMENTAR 57
- PENALIZAÇÕES 59

PARTE J | PROGRAMA DE INVESTIMENTO 60

- QUADRO SÍNTESE 61
- DESCRIÇAO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS 64

PARTE K | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO 90

- A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020 91
- OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO 93

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 | Delimitação da área de intervenção da ORU de Constância.....11
Figura 2 | Os Rios e a colina - o suporte físico do aglomerado.....12
Figura 3 | As últimas ruínas que restavam da Torre foram demolidas em 1906.....13
Figura 4 | Constância – "Quando os Rios eram Estradas".....14
Figura 5 | O mercado na "Praça" (início do século XX) 15
Figura 6 | Notícia das Cheias em Constância (1912) reproduzida na publicação Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007.....16
Figura 7 | As Cheias na Praça Alexandre Herculano.....17
Figura 8 | Nos anos 40 do século XX, a Igreja Matriz ainda surge praticamente isolada no cimo da Vila.....17
Figura 9 | Ponte sobre o Zêzere 18
Figura 10 | Um exemplo de edificação de carácter marcadamente rural.....19
Figura 11 | "O Palácio", exemplo de arquitetura erudita.....20
Figura 12 | Igreja Matriz de Constância 20
Figura 13 | Exemplo de um Inquérito Arquitetónico.....22
Figura 14 | O Inquérito Social está associado ao Arquitetónico 22
Figura 15 | Exemplo de um edifício em péssimo estado de conservação.....23
Figura 16 | Estatística do Estado de Conservação dos edifícios.....23
Figura 17 | Estado de Conservação do Edificado (%).....23
Figura 18 | Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico – Seleção dos imóveis de nível de conservação péssimo – 31 edifícios 24
Figura 19 | Enquadramento do Concelho de Constância 28
Figura 20 | Sistema Urbano do Concelho de Constância 29
Figura 21 | Centro Urbano de Constância .31
Figura 22 | Centro Urbano de Constância .33
Figura 23 | Visão e objetivos estratégicos ..47
Figura 24 | Flyer distribuído à população com os benefícios fiscais da reabilitação de imóveis na ARU 49
Figura 25 | Momentos de participação nos fóruns 49
Figura 26 | Ideias recolhidas durante os momentos de participação.....50
Figura 27 | Extrato da Planta Cadastral de Constância 59

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver no contexto do PERU de Constância 62

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 | Evolução demográfica no Concelho de Constância 30
Gráfico 2 | Estrutura etária da população do Concelho de Constância (2011).....30
Gráfico 3 | Distribuição dos edifícios por época de construção | 1919-2011 32
Gráfico 4 | Variação do número de edifícios e alojamentos | 2001-2011.....32
Gráfico 5 | Uso dos alojamentos familiares clássicos.....33
Gráfico 6 | % de residentes por dimensão do agregado familiar.....36
Gráfico 7 | Idades dos Residentes.....37
Gráfico 8 | Rendimento do Agregado 38
Gráfico 9 | Proveniência dos Rendimentos 39
Gráfico 10 | Nº de IS e Nº de Fogos Devolutos 40
Gráfico 11 | Tipologia de Regime de Propriedade.....41
Gráfico 12 | Forma de Ocupação 41
Gráfico 13 | Tipologia de Habitação (1).....42
Gráfico 14 | Remodelações - Últimos 10 anos 42

PARTE A | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana corresponde a um domínio essencial para o desenvolvimento do concelho de Constância, considerando o valor arquitetónico, urbanístico e patrimonial do centro histórico da vila de Constância.

O município possui preocupações muito claras neste âmbito, as quais se encontram bem patentes num conjunto amplo de instrumentos de escala concelhia e regional, como são: As Grandes Opções do Plano e Orçamento de 2015, o Plano Estratégico do Concelho de Constância (PECC) 2020, o Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) de Constância e, ainda, o Plano Estratégico de Desenvolvimento do Médio Tejo 2014-2020.

Destacar que no contexto do PECC 2020, cuja visão estratégica é "CONSTÂNCIA, UM CONCELHO DE EXCELÊNCIA E FUTURO", encontram-se ainda elencadas um conjunto de ações relacionadas com a requalificação urbana, ao complemento, manutenção e qualificação de infraestruturas e à valorização territorial, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população residente e visitante.

Por outro lado, no PARU de Constância, que possui uma visão estratégica, particularmente dirigida à temática da reabilitação urbana - "CONSTÂNCIA 2020: UM TERRITÓRIO ATRATIVO, SUSTENTÁVEL E DINÂMICO NO QUADRO DA REGIÃO DO MÉDIO TEJO" - são também definidos um conjunto alargado de projetos/ ações dirigidas à reabilitação do edificado público e ao espaço público urbano.

A génese, morfologia e características arquitetónicas e patrimoniais, bem como o seu enquadramento territorial (no cruzamento do rio Tejo e rio Zêzere) tornam o núcleo histórico de Constância num conjunto urbano de enorme valor que importa regenerar e qualificar, tanto do ponto de vista físico como funcional, com o objetivo essencial de promover a sua projeção no contexto da região do Médio Tejo, da região Centro e do país.

As ações/ projetos elencados neste instrumento, de natureza urbanística, ambiental e infraestrutural, possuem um âmbito temporal alargado, para um período de realização global de 10 anos.

A delimitação do território de intervenção do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU de Constância tem por base a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância, versão de Maio de 2015, a qual foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Constância, a 26 de Junho de 2015.

Este território de intervenção corresponde, no essencial, à zona que é abrangida pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização (PPSV) do Centro Histórico de Constância, ratificado pela Portaria n.º 673/94, publicada a 20 de Julho de 1994.

O território sobre o qual recaiu a proposta de delimitação, corresponde a um espaço urbano que "*em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada*", conforme disposto do Artigo 12.º (Objeto das áreas de reabilitação urbana) do RJRU.

No contexto desta proposta de delimitação foi estabelecido um quadro de apoios e incentivos fiscais dirigidos aos proprietários e futuros proprietários imóveis no território delimitado, conforme previsto no Artigo 14.º (Efeitos) do RJRU.

Este PERU corresponde ao instrumento próprio, que materializa a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), conforme disposto no Artigo 16.º (Aprovação das operações de reabilitação urbana) do RJRU, cuja aprovação é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

PARTE B | ABORDAGEM METODOLÓGICA

Conforme previsto no n.º 1 do Artigo 8.º, os municípios podem optar por realizar dois tipos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU):

a) Simples; ou
b) Sistemática.

As operações simples, conforme disposto no n.º 2 do mesmo Artigo – "*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo -se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*".

Já as operações sistemáticas – "*consistem numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*".

No caso concreto do PERU de Constância, e considerando, em particular, a natureza e âmbito do quadro de ações/ projetos, previstos no ponto "Programa de investimento", ficou definido que o tipo de ORU a implementar para o território do centro histórico de Constância é do tipo Sistemática, tendo presente, nomeadamente, as intervenções previstas ao nível de infraestruturas, espaços verdes urbanos, que se encontram associadas a um programa de investimento público.

O PERU de Constância encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- Delimitação da área de reabilitação urbana, em que é apresentado o foco territorial de intervenção, onde é efetuada a caracterização urbanística e arquitetónica (incluindo a análise do estado de conservação do edificado) e indicados os fundamentos da delimitação;
- Enquadramento concelhio da operação de reabilitação urbana, em que se analisa o enquadramento territorial do concelho no quadro da região do Médio Tejo, o sistema urbano interno do concelho, a dinâmica demográfica, económica e urbanística do concelho de Constância;
- Diagnóstico e caracterização do território da operação de reabilitação urbana, onde se efetua uma análise sociológica, demográfica, socioeconómica, habitacional do território de intervenção;
- Estratégia de reabilitação urbana, onde se apresenta a visão, os objetivos estratégicos e específicos do PERU e ainda o processo de envolvimento de atores desenvolvido pelo município;
- Prazo de execução, em que se apresenta o prazo para a implementação do ORU e dos respetivos projetos/ ações;
- Quadro de apoios e incentivos fiscais, onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- Programa de investimento, em que se elenca o quadro de projetos/ ações, públicas, a desenvolver, com o respetivo valor de investimento e ano de conclusão, bem como a descrição cada um dos projetos/ ações;
- Programa de financiamento, em que são elencados o conjunto de programas e incentivos existentes em matéria de reabilitação urbana, no contexto do Portugal 2020 e desenvolvidos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

PARTE C | DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O capítulo referente à "Delimitação da Área de Reabilitação Urbana" resulta do trabalho desenvolvido pelos serviços técnicos, do Município de Constância, no âmbito do documento de "Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância", de Maio de 2015, a qual foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Constância, a 26 de Junho de 2015.

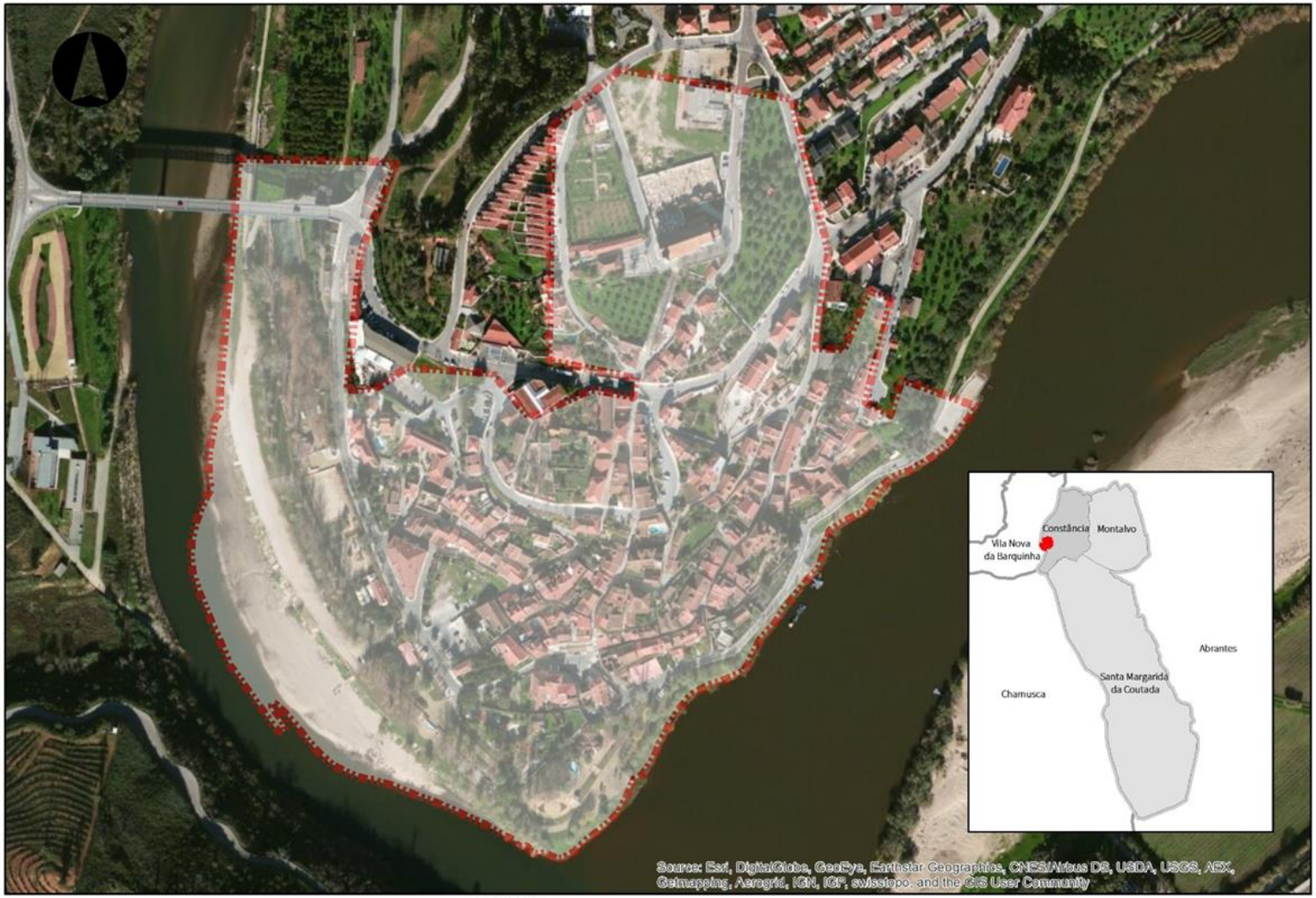
FOCO TERRITORIAL DE INTERVENÇÃO

A delimitação da ORU do Núcleo Histórico de Constância, corresponde à zona que é abrangida pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização (PPSV) do Centro Histórico de Constância, ratificado pela Portaria n.º 673/94, publicada a 20 de Julho de 1994.

Tal como é referido no *Preâmbulo – Disposições Gerais - II) Zonamento* do PPSV, a zona que se pretende limitar como ARU "*…compreende a área definida a sul da estrada nacional n.º 3 e pelos rios Tejo e Zêzere, a área a norte da mesma estrada até 40 m a norte da ponte rodoviária sobre o rio Zêzere, englobando as edificações existentes junto à estrada nacional n.º 358.2, e a área a norte da estrada nacional n.º 3, que coincide com a atual área de proteção da igreja matriz…".*

De seguida é apresentado o mapa com a delimitação da área de intervenção da ORU de Constância.

Figura 1 | Delimitação da área de intervenção da ORU de Constância



CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

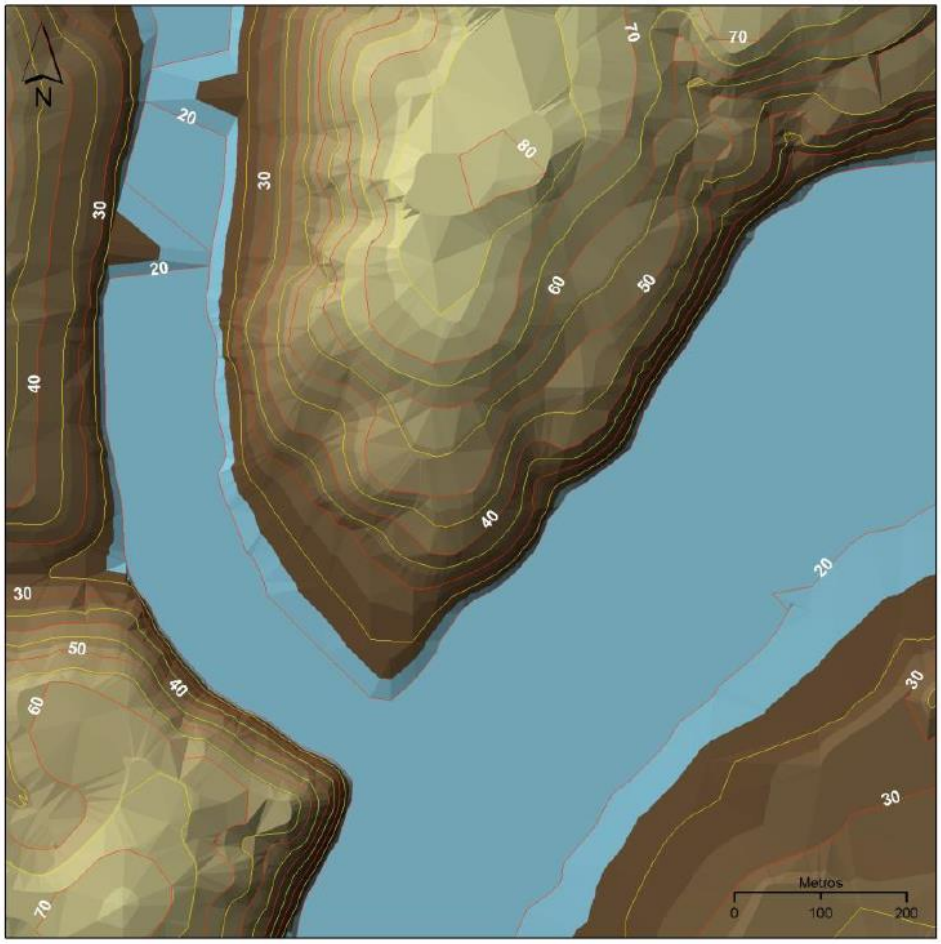
Vários são os fatores que com maior ou menor importância são decisivos na origem e no processo de crescimento de uma povoação. A variação das condições históricas, militares, geográficas, religiosas, administrativas, sociais ou económicas são suficientes para determinar o aparecimento dum centro de população, modificar a sua orgânica ou para conduzir à sua estagnação ou abandono.

Geralmente não é apenas um destes aspetos que marca o desenvolvimento de um aglomerado – pode evidenciar-se de uma forma mais destacada, num dado momento do estado de evolução da vila ou cidade, um ou outro facto, mas é o conjunto de todos eles e as diferentes relações que estabelecem entre si, que definem e orientam o processo de crescimento e a evolução do lugar.

"*A evolução de um aglomerado é um fenómeno quase biológico – na sua estrutura reflete a razão de ser, vida, declínio e ainda os fatores que condicionam essa sequência, como juventude, a doença ou a velhice marcam o corpo*."[1]

No caso da vila de Constância, diferentes fatores interferiram na sua génese e desenvolvimento. Condição geográfica determinante na origem do aglomerado, a presença e importância dos rios esteve na sua origem e modelou a sua evolução

Figura 2 | Os Rios e a colina - o suporte físico do aglomerado



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

1 A.A.P., Arquitetura Popular em Portugal, Volume 2, A.A.P., 3 ed. Lisboa, 1988

A sua posição geográfica privilegiada fez de Punhete, que foi o seu nome até 1836, durante vários séculos, um dos principais portos fluviais do Tejo, rivalizando com Santarém e Abrantes no número de barcos que asseguravam o transporte das mercadorias.

As primeiras fixações no local (nos séculos I e II a.C. - da idade do ferro e romanas) estiveram decerto relacionadas com a importância da confluência dos dois rios – Tejo e Zêzere. A grande facilidade de acessos que estes proporcionavam – excelentes meios de transporte e comunicação; fonte de alimento e meio de trabalho (construção de barcos/transporte/pesca) que constituíam, aliados à capacidade defensiva que os rios sempre proporcionaram (funcionavam como fosso natural) – foram decerto razões muito fortes não só para a fixação mas também para a permanência neste lugar. Ainda hoje os rios constituem um atrativo e incentivo à fixação pela bela paisagem que proporcionam.

As construções apareceram junto às margens – casas modestas de pescadores, muito próximo da sua fonte de subsistência. Uma construção mais nobre poderia localizar-se no ponto de encontro dos dois rios ou no cimo do planalto – locais privilegiados para observação/localização de um ponto de defesa - o Castelo de Constância[2], fortificação de eventual origem mourisca, estava integrado na linha defensiva do Tejo, e situava-se junto à confluência dos rios, no local ainda hoje conhecido por "Torre".

Destas pré-existências já nada subsiste mas elas foram decerto o primeiro foco de desenvolvimento do aglomerado. Nota-se ainda o seu impacto pois grande parte das construções de maior importância Palácio, Casa-Camões, antiga Câmara Municipal e antigo hospital, Castelo, encontrava-se muito próximo ou diretamente ligada aos rios.

Figura 3 | As últimas ruínas que restavam da Torre foram demolidas em 1906

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

À medida que o número de casas foi aumentando estas foram obrigadas a adaptar-se às vicissitudes do terreno, organizando-se ao longo das margens, em socalcos, segundo as curvas de nível. Vias mais ou menos perpendiculares a estas transpõem a encosta até ao ponto mais alto do planalto. A associação da evolução do tecido urbano ao relevo é muito evidente.

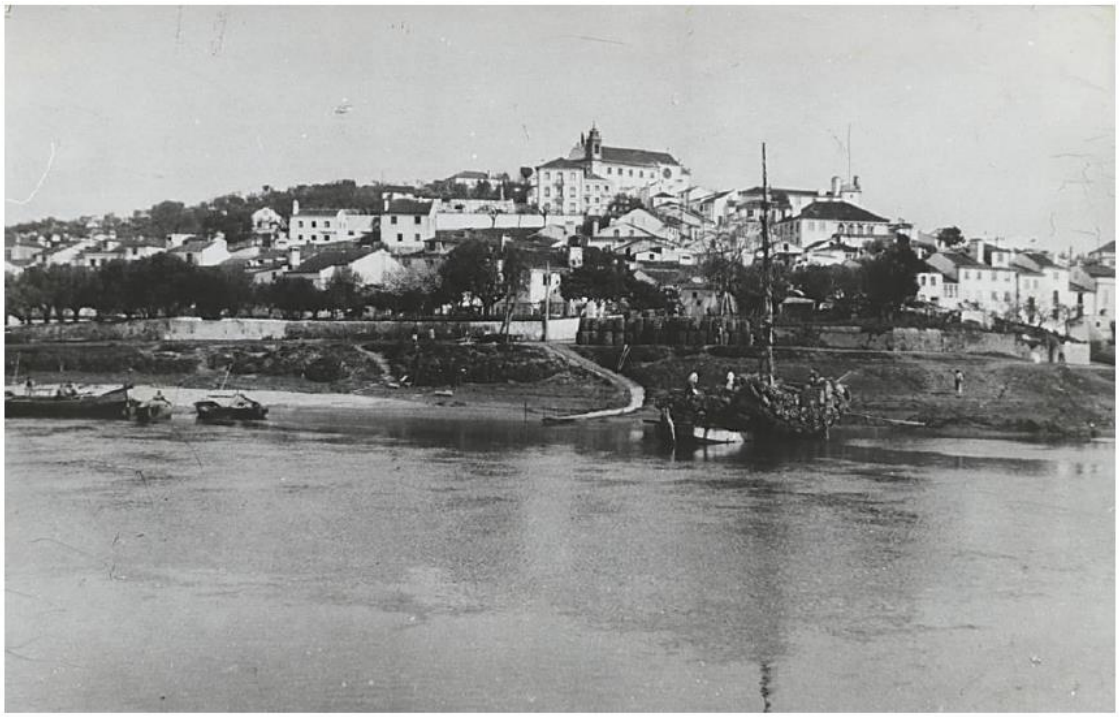
Constância é um bom exemplo do engenho do homem para ultrapassar as descontinuidades do suporte físico – os declives acentuados imprimem movimento às ruas que, para galgarem a encosta, se transformam em rampas ou escadas, contornando os obstáculos. Curvas, socalcos, superfícies empenadas, nascem espontaneamente pela necessidade de fazer concordar dois planos, ou vencer desníveis; integrando neles as próprias construções. As ruas estreitas enovelam-se ou quebram-se em

[2] O Castelo foi doado aos Templários por D. Afonso Henriques em 1169, altura em que foi restaurado por Gualdim Pais, Mestre da Ordem. Posteriormente, já no séc. XVI, foi reconstruído por D. João de Sande.

pequenos troços, na necessidade de adaptação ao terreno. Tornando-se orgânicas proporcionam novas leituras, sugerindo não um espaço em corredor, limitado e contínuo, mas uma sucessão de diferentes espaços ligados entre si; constituindo-se num jogo de inúmeros e sucessivos quadros que se descobrem ao virar de cada esquina.

Ao longe os caminhos tornam-se impercetíveis e as casas amontoam-se numa perspetiva de presépio. O enquadramento proporcionado pelos rios e a ocupação da encosta resultam assim num quadro de grande beleza.

Figura 4 | Constância – "Quando os Rios eram Estradas"



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

O planalto domina a vila e os arredores. Nele se encontram a atual Igreja Matriz (possivelmente erigida sobre ruínas de uma capela mais antiga) e o cemitério, onde os ventos sopram com mais intensidade. O incómodo da subida afastou condicionou por certo, durante muito tempo, a ocupação deste espaço; talvez apenas um caminho ligaria este local de culto à vila, lá em baixo.

Em simultâneo, condições económicas e históricas impuseram transformações na malha urbana, condicionando a sua evolução ou reestruturando e renovando o tecido existente.

Exemplos concretos destas transformações são as decorrentes da grande importância económica e comercial associada ao porto fluvial de Constância – que incentivava à fixação – situação que em dado momento foi revertida com o aparecimento do caminho-de-ferro e dos automóveis, que votaram o transporte fluvial ao esquecimento, impondo uma estagnação forçada.

Mas a história também moldou a imagem da vila. O facto de as tropas de Napoleão ficarem retidas em Constância por não conseguirem atravessar os rios, durante as invasões francesas, foi decisivo para a transformação da malha urbana.

As destruições que provocaram conduziram à reconstrução de grande parte do tecido construído da Vila, tão graves tinham sido os estragos causados.

A "Praça Velha" foi ocupada por construções e os Paços do Concelho transitaram para a Rua Grande, mais próxima da Praça Nova, aberta sobre as ruínas da Igreja de S. Julião, antiga Matriz. O Pelourinho, símbolo da dignidade municipal, também foi transferido ou, mais exatamente, reconstruído no novo centro cívico da vila, pois o primitivo também ficou destruído. "*O atual pelourinho foi fabricado de novo, em 1821, graças a uma subvenção de 200 mil réis do rei D. João VI. O facto de ter sido colocado antes da demolição das ruínas da matriz explica a sua posição excêntrica em relação à praça do nosso tempo*"[3].

A "Praça Nova" (Alexandre Herculano), vulgarmente referida como "a Praça", centro cívico e comercial do aglomerado, é então um verdadeiro espaço de dimensão coletiva, com intensa atividade comercial associada à abertura de lojas e à realização do mercado. Ainda hoje é bem visível a importância que detém como centro gerador da vivência e da atratividade da vila.

Figura 5 | O mercado na "Praça" (início do século XX)

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Durante muitos anos a disposição das casas nas margens, junto aos rios, não deve ter levantado muitos problemas aos seus habitantes. Só raramente podiam suceder cheias que invadissem esses territórios causando prejuízos para a população.

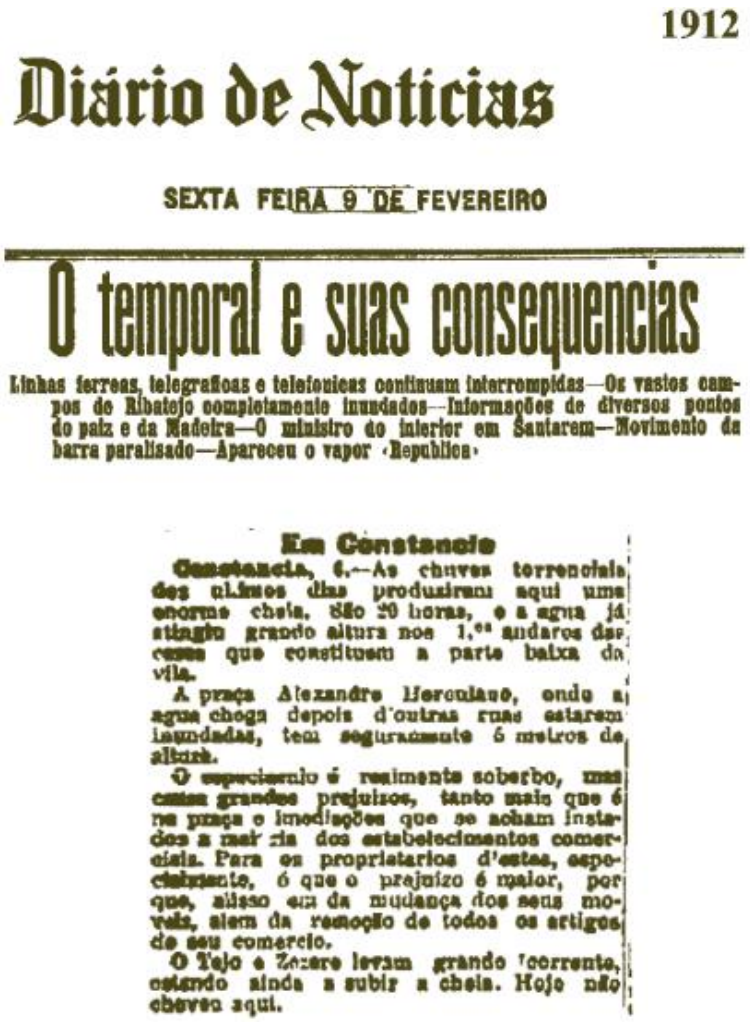
Contudo, ocasionalmente verificavam-se condições climatéricas mais rigorosas que causavam graves cheias na parte mais baixa da Vila. Existem registos das grandes cheias que ocorreram nos dias 18, 19 e 20 de fevereiro de 1855, quando "*as sucessivas chuvas que começaram em força no dia 13 deram lugar a*

[3] http://www.cm-constancia.pt

aparecer o receio do crescimento das águas do Tejo." e *"a Vila de Constância, na parte mais baixa foi vítima da inundação dos dois rios, Tejo e Zêzere: os seus habitantes tiveram de evadir-se pelas janelas e pelos telhados*." Em 1876, a 7 de dezembro, regista-se a *"…maior cheia conhecida e referenciada com as respetivas marcas…"* no Rio Tejo[4].

Durante o século XX, com a abertura regular das barragens, as cheias são muito frequentes e atingem níveis muito mais elevados. Os caudais são maiores e mais fortes; mais destruidores. Causam grandes prejuízos, obrigando a população a galgar a encosta, abandonando as casas que, muito degradadas, se transformam em ruínas ao longo das margens – esta é uma zona que agora não oferece segurança para a população.

Figura 6 | Notícia das Cheias em Constância (1912) reproduzida na publicação Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007



1912

Diário de Noticias

SEXTA FEIRA 9 DE FEVEREIRO

O temporal e suas consequencias

Linhas ferreas, telegraficas e telefonicas continuam interrompidas—Os vastos campos do Ribatejo completamente inundados—Informações de diversos pontos do paiz e da Madeira—O ministro do interior em Santarem—Movimento da barra paralisado—Apareceu o vapor «Republica»

Em Constancia

Constancia, 6.—As chuvas torrenciais dos ultimos dias produziram aqui uma enorme cheia. São 20 horas, e a agua já atingiu grande altura nos 1.os andares das casas que constituem a parte baixa da vila.

A praça Alexandre Herculano, onde a agua chega depois d'outras ruas estarem inundadas, tem seguramente 6 metros de altura.

O espectaculo é realmente soberbo, mas causa grandes prejuizos, tanto mais que é na praça e immediações que se acham instalados a maior ia dos estabelecimentos comerciais. Para os proprietarios d'estes, especialmente, é que o prejuizo é maior, porque, alem da mudança dos seus moveis, alem da remoção de todos os artigos de seu comercio.

O Tejo e Zezere levam grande corrente, estando ainda a subir a cheia. Hoje não choveu aqui.

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

De entre as cheias que maior impacto arrasador tiveram na Vila destacam-se as de 1912 (8 de fevereiro), 1940 (3 de fevereiro), 1941 (o ano do ciclone – 15 de fevereiro), 1978 (2 a 5 de março), 1979 (10 a 13 de fevereiro, a maior cheia do Rio Tejo no Século XX) e 1989 (22 a 26 de dezembro)[5].

4 LOUREIRO, João Mimoso, Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007, ARH do Tejo, I.P.,1 ed. Lisboa, outubro 2009

5 LOUREIRO, João Mimoso, Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007, ARH do Tejo, I.P.,1 ed. Lisboa, outubro 2009

Figura 7 | As Cheias na Praça Alexandre Herculano

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

As cheias reformularam a estrutura do espaço urbano – espaços que eram habitados, onde outrora existiam ruas, casas; hoje são largos e terrenos baldios. A população ocupa o planalto ou abandona a vila – os rios outrora razão para fixação (pesca, navegabilidade), representam agora um perigo, condicionando a ocupação do território e definindo novos rumos para a evolução da vila de Constância.

Só recentemente, no princípio dos anos 80 do século XX, surgem novas urbanizações (Bairros de Preanes e do Chão da Feira) que foram ocupar o planalto, por não encontrarem espaços livres na encosta – o facto de o centro administrativo, religioso, cultural, económico e social se encontrar na zona baixa da vila, também contribuiu para uma tão tardia ocupação desta área.

Figura 8 | Nos anos 40 do século XX, a Igreja Matriz ainda surge praticamente isolada no cimo da Vila

Figura 9 | Ponte sobre o Zêzere

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

A construção da Ponte sobre o Zêzere, inaugurada em 1892, conduziu à abertura de uma nova via de comunicação, rasgando a colina, atraindo a fixação de edifícios notáveis mais recentes: a Escola Primária (atual Biblioteca Municipal Alexandre O'Neill), a Casa de Preanes e, mais recentemente os Bombeiros, os Paços do Concelho, o Cineteatro e o Museu dos Rios e das Artes Marítimas.

CARACTERIZAÇÃO ARQUITECTÓNICA

O parque edificado do Centro Histórico da Vila (um território com 17,21 ha e 297 edifícios) é ainda constituído, em boa parte, por casas tradicionais, antigas e degradadas, muitas vezes sem condições de segurança e de salubridade e com graves problemas de conservação, sendo possível encontrar muitos imóveis ao abandono e alguns a ameaçar evoluir para uma situação de ruína. Propriedade de privados, grande parte das vezes habitação própria de uma população envelhecida e com fracos recursos económicos, este parque habitacional é ainda, na zona baixa da vila, fustigado periodicamente pelas cheias.

Em contrapartida, esta situação garantiu a preservação de uma homogeneidade vincada e característica e, a inexistência quase total de intervenções descaracterizadoras na malha urbana e no património construído. Essa riqueza arquitetónica e urbanística, de casas modestas, de paredes exteriores de alvenaria de pedra rebocada e caiada e pavimentos e divisórias interiores (em tabique) de madeira, cobertas de telha cerâmica de canudo, dos finais do séc. XVIII e do séc. XIX e, de ruelas estreitas e sinuosas, revestidas de pedra rolada, que galgam a encosta, associada à presença dos rios e à afortunada situação geográfica e paisagística da vila, constituí um potencial a salvaguardar na promoção do desenvolvimento sustentável da vila e do Concelho.

Numa análise do património arquitetónico do NH da vila de Constância, deparamo-nos com imóveis que podemos englobar em duas grandes categorias distintas – os imóveis de maior ruralidade, com aspetos vernáculos e, os imóveis com características mais urbanas, notando-se em alguns a presença de uma traça mais erudita.

A primeira categoria engloba todos os edifícios que apresentam de alguma maneira, quer pela sua organização funcional /disposição em

planta, quer pela linguagem/características formais exteriores utilizadas, referências a um meio rural. A sua simplicidade e sobriedade, onde mesmo assim se podem encontrar elementos ornamentais nos cunhais e beirados, transformando-os em excelentes exemplares de acompanhamento.

Podemos agrupar estes edifícios em duas classes:

De carácter marcadamente rural – Que engloba aquelas construções simples e discretas que obtêm o seu valor precisamente por assim o serem. O seu carácter popular e tradicional, ainda tão ligado ao ambiente rural de tempos idos, as suas técnicas construtivas e materiais utilizados, muitas vezes já esquecidos, tornam estes imóveis representativos da ambiência original da área e, elementos importantes na memória arquitetónica rural.

Figura 10 | Um exemplo de edificação de carácter marcadamente rural

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

De características mais híbridas – Nesta categoria podemos agrupar todos os edifícios que, ainda que com características rurais, já apresentam preocupações de integração num contexto mais urbano, numa disposição em banda, na continuidade volumétrica, na noção de rua. Podendo o seu valor como imóveis isolados ser pouco significativo, são estes edifícios que imprimem carácter à área pois permitem uma leitura de conjunto, valorizando-a.

A segunda categoria engloba muitos dos imóveis da vila de Constância. É constituída por edifícios de linhas marcadamente urbanas, na sua relação com a rua, na definição dos espaços, na continuidade dos volumes. Também neste caso podemos distinguir dois grupos de edifícios:

Arquitetura vernácula urbana – Em associação urbana, estes edifícios comportam-se extremamente bem. Dialogam calmamente e não procuram evidenciar-se. Verifica-se uma continuidade de volumes e a sucessão regular de elementos como beirados, socos e vãos. Surgem mais elementos decorativos e, os painéis de azulejos com imagens de Santos são frequentes. Deve salientar-se a facilidade com que os princípios de composição utilizados em cada edifício se associam. Embora muitos destes imóveis ainda sejam exemplo do sistema construtivo tradicional utilizado na arquitetura rural, alguns já optam por outros sistemas, tais como a estrutura de "gaiola".

Arquitetura erudita – relacionada essencialmente com as classes mais abastadas e aos edifícios religiosos, é constituída por edifícios de carácter nobre ou palaciano, pela sua pureza de formas ou pela corrente estilística adotada e sistemas construtivos utilizados. Geralmente têm dimensões avantajadas, com divisões múltiplas e mais espaçosas. É comum ao edifício principal associarem-se outros, anexos de maior simplicidade. Geralmente possuem um jardim privado, ou têm acesso direto através de um espaço público mais privilegiado.

Figura 11 | "O Palácio", exemplo de arquitetura erudita

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Esta categoria abrange os imóveis classificados, ou o clube Estrela Verde, exemplos de adoção das correntes estilísticas em voga na época da sua construção, utilizadas com mestria e arte. Dos cinco imóveis classificados que o Concelho possui, quatro situam-se no NH de Constância, encontrando-se todos classificados como Imóveis de Interesse Público. São eles, designadamente:

- Igreja Matriz de Constância/Igreja da Nossa Senhora dos Mártires (Decreto n.º 39 521, DG n.º 21 de 30 janeiro 1954, ZEP - DG n.º 67 (II Série), de 20 de março 1959);
- Igreja da Misericórdia de Constância (Decreto. n.º 95/78, DR n.º 210, de 12 setembro 1978);
- Pelourinho de Constância (Decreto n.º 23 122, DG n.º 231, de 11 outubro 1933);
- Casa Camões ou Casa dos Arcos (Decreto n.º 31/83, DR n.º 106, de 9 maio 1983).

Figura 12 | Igreja Matriz de Constância

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Na vila de Constância as construções proporcionam uma leitura de conjunto com uma dinâmica suave, que se adapta à encosta, não se destacando nenhum edifício do todo por excesso da altura. Verifica-se uma predominância das construções de 2 e 3 pisos no núcleo do centro histórico. Os edifícios de 3 pisos situam-se preferencialmente na Praça Alexandre Herculano e na Rua Cega. Os imóveis de 2 pisos são aqueles que mais uniformemente se espalham por todo o território. Quer os edifícios de 3 pisos, quer os de 2 apresentam uma tipologia e uma linguagem arquitetónica de carácter marcadamente urbano.

Nos extremos da área em análise e na zona norte, as construções de 1 só piso têm uma presença mais marcante. Estes edifícios são na sua maioria de características mais vernáculas ou então, moradias unifamiliares de construção recente.

Como consequência da sua adaptação aos acentuados declives do terreno, grande parte dos edifícios têm um número de pisos na fachada principal diferente das traseiras,

surgindo assim alguns edifícios com 3 ou até 4 pisos de um lado e 1 ou 2 no outro. No entanto, estes edifícios de maior altura encontram-se encaixados nos desníveis do terreno, por isso não constituem uma descaracterização da área, integrando-se no contínuo urbano, em escala.

Complementarmente, verifica-se que no contexto da ARU de Constância existem vestígios arqueológicos, nomeadamente:

CNS – 11327 – Constância – Praça Alexandre Herculano

Descrição: Neste local situa-se o antigo cemitério da povoação de Constância e a Igreja de São Julião, utilizados durante o século XIV ao XIX. A necrópole estendia-se pela atual Praça Alexandre Herculano, abrangendo na zona noroeste cerca de 2 m da Rua João Chagas. Exumaram-se ao longo da intervenção no local, cerca de 150 indivíduos, 109 adultos e 41 não adultos, alguns ossários e muitos ossos avulsos. A orientação Oeste-Este, o enterramento direto no solo e a deposição em decúbito dorsal foram fatores comuns a quase todos os enterramentos. As estruturas relacionadas com a Igreja de São Julião eram constituídas por pedras aparentemente de cariz xistoso interligadas por uma grande quantidade de cal hidráulica, não permitindo uma correta definição.

Tipo: Necrópole

Cronologia: Medieval Cristão e Época Moderna

CNS – 11358 – Constância – Rua João Chagas

Descrição: Muro cuja estrutura era composta por pedra solta, sendo o seu aparelho bem definido. O muro apareceu associado a tégulas, imbrices e alguma cerâmica comum atribuível aos séculos XIII/ XIV-XVI. Igualmente relacionado com a estrutura identificaram-se alguns fragmentos de terra sigillata sud-gálica. É complexo atribuir uma cronologia específica para a dita estrutura. No entanto, pressupõe-se que tenha sido consecutivamente reutilizada, possivelmente da época romana, com base nos fragmentos de sigillata, até ao período Moderno, data das mais recentes e mais completas peças identificadas. A escavação terá localizado vestígios dos séculos XIII/XIV-XVI, com materiais romanos novamente aproveitados ou que sofreram revolvimentos.

Tipo: Muro

Cronologia: Medieval Cristão

CNS – 11363 – Constância – Rua da Misericórdia

Descrição: Antigo aqueduto de saneamento que deve ter funcionado desde os finais do século XIX a cerca de meados do século XX. Este aqueduto era composto por pedras de natureza xistosa e tijolos tipo burro consolidados por cal hidráulica, embora apresente numa ou noutra zona barro avermelhado. Este aqueduto tinha duas estruturas paralelas entre si e era encimado por uma espécie de abóboda. No interior, pelo que foi possível visualizar, era revestido por uma calçada em seixos rolados.

Tipo: Aqueduto

Cronologia: Contemporâneo

CNS – 37199 – Constância – Rua Grande (Jardim Horto Camoniano)

Descrição: Os trabalhos arqueológicos realizados nos imóveis n.º 1 e 3 da Rua Grande, revelaram a presença de vários depósitos e aterros de cronologia contemporânea. No imóvel correspondente ao n.º 1 foi detetado um muro com alinhamento N-S, constituída por um aparelho com pedras calcárias de média/grandes dimensões e alguns fragmentos de xisto, interligados por uma argamassa de grão médio esbranquiçada. Este muro tinha uma espessura de cerca de 60 cm e não parece estar associado à construção atualmente visível que data de finais do século XIX/princípios do XX. O material cerâmico localizado na camada que associada à estrutura pode recuar até ao período moderno (entre a centúria de seiscentos ou setecentos). No imóvel correspondente ao n.º 2 e no espaço entre os dois imóveis foram também encontradas outras estruturas

associadas a restos de materiais de construção de época contemporânea e um piso em lajeado.

Tipo: Estrutura

Cronologia: Época Moderna e Contemporânea

CNS – Constância - Rua de Sant'Ana

Descrição: No ano de 2000 aquando da abertura d vala para infraestruturas detetaram-se alguns fragmentos de cerâmica de cronologia moderna/ contemporânea e restos osteológicos (humanos?) descontextualizados.

Tipo: Outros

Cronologia: época moderna/ Contemporânea.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Relativamente ao estado de conservação dos imóveis, este é o indicador de grande parte dos problemas do NH, possuindo a degradação dos edifícios muitas causas, desde a incorreta aplicação de técnicas ou materiais incompatíveis com o existente numa intervenção recente, até ao abandono das casas que ficam na iminência de ruína. O estado de degradação mais ou menos avançado dos imóveis traduz não só a imagem mais ou menos conservada das construções, mas também as características da própria população que as habita, as condições em que o fazem assim como os riscos que correm.

Para fazer o levantamento do nível de conservação do edificado foi realizado um Inquérito Arquitetónico a cada imóvel, totalizando para a área correspondente à Delimitação da ARU de Constância, 297 inquéritos. Para tal foi desenvolvida uma aplicação informática interativa de visualização da área em causa – Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico[6] e, de apoio à elaboração dos inquéritos, possibilitando a georreferenciação dos mesmos associados aos diferentes imóveis, a sua relação com o inquérito social e as Fichas Arquitetónicas que integram o PPSV, possibilitando a avaliação da evolução de cada imóvel, e o tratamento estatístico da informação obtida e produzida no âmbito dos levantamentos efetuados.

Figura 13 | Exemplo de um Inquérito Arquitetónico

Figura 14 | O Inquérito Social está associado ao Arquitetónico

Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

[6] Plataforma WebSig (Sistemas de Informação Geográfica)

Na análise efetuada foram utilizados os níveis de conservação identificados 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. Na sua determinação foi apenas tida em consideração a situação do imóvel através da constatação do seu aspeto exterior, com base na inspeção das anomalias visíveis na cobertura, paredes exteriores, caixilharia e portas. Os imóveis foram assim classificados com os níveis de conservação: Excelente, Bom, Médio, Mau, e Péssimo, em função do grau de gravidade das anomalias detetadas.

Futuramente, para efeitos de aplicação dos incentivos fiscais, deverá ser confirmada esta avaliação inicial através de vistoria a realizar pelos serviços competentes da CMC, utilizando a Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios, para a determinação do nível de conservação, aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Espelho da qualidade de vida dos seus habitantes, o estado de conservação do imóvel traduz a "saúde" da edificação. Assim, os três primeiros níveis são garantia de um estado estável e seguro da construção, sendo na primeira considerados apenas os edifícios que apresentam indícios de que foram alvo de uma manutenção recente e cuidada, ou aqueles que são de construção atual, não apresentando por este facto ainda quaisquer problemas. As duas categorias seguintes refletem uma necessidade mais ou menos urgente de intervenção, atendendo ao estado de degradação avançado dos seus elementos componentes, representando algumas vezes um perigo para os seus ocupantes, ou até mesmo para a via pública ou construções contíguas.

Os edifícios classificados com o nível péssimo apresentam pelo menos um dos seus elementos componentes completamente destruído, não sendo já viável a sua recuperação (na maioria dos casos verificados a cobertura).

Figura 15 | Exemplo de um edifício em péssimo estado de conservação

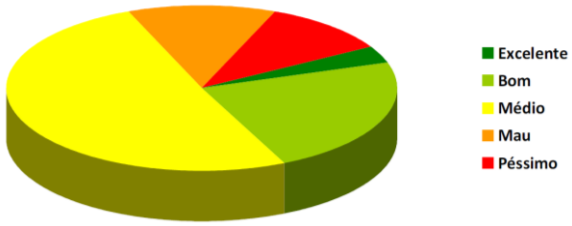
Figura 16 | Estatística do Estado de Conservação dos edifícios

Estatísticas referentes à Área de Reabilitação Urbana de Constância

Estatísticas - Inquérito Arquitetónico

N.º de Inquéritos Arquitetónicos	297
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Péssimo	31
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Mau	37
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Médio	151
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Bom	68
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Excelente	10

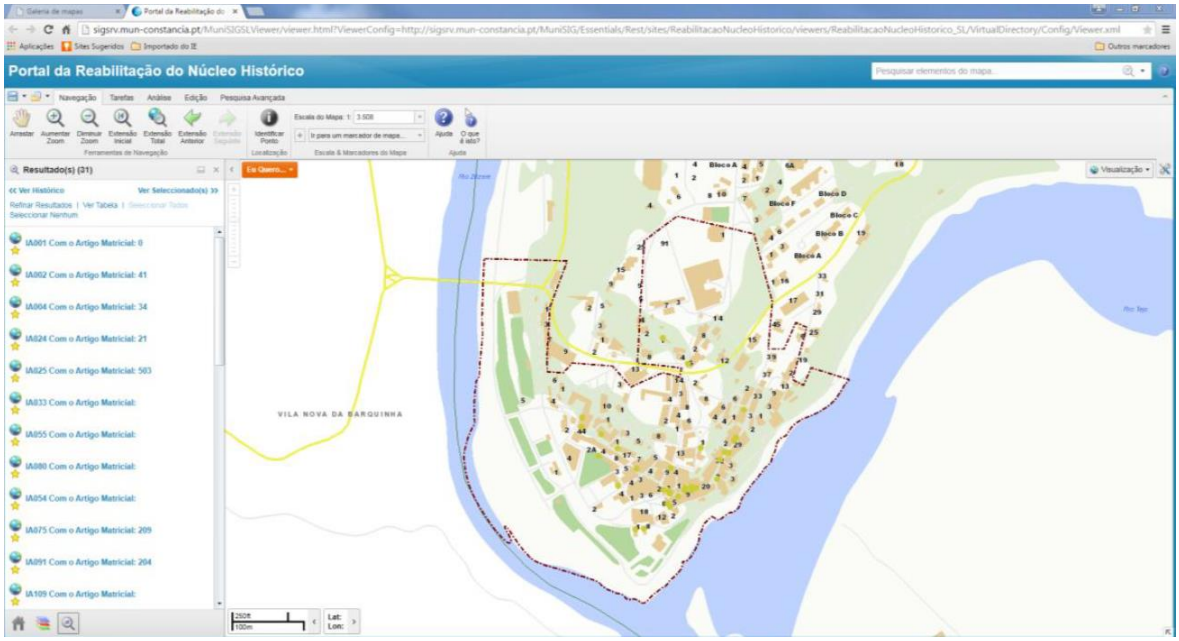
Figura 17 | Estado de Conservação do Edificado (%)



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Ao analisarmos os dados obtidos, verificamos que cerca de 51% dos edifícios do NH possuem o nível de conservação médio, aproximadamente 23% possuem o nível de conservação bom e apenas 3% possuem um estado de conservação que se pode considerar excelente. Os edifícios em mau e péssimo estado de conservação totalizam 23%, no seu conjunto. Geograficamente, os edifícios em mau estado, e particularmente os péssimos, concentram-se mais nas áreas abrangidas pelas cheias dos rios, que aceleram a degradação do património construído e fomentam o abandono das construções junto às margens.

Figura 18 | Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico – Seleção dos imóveis de nível de conservação péssimo – 31 edifícios



Fonte: Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Perante a situação preocupante em que se encontra o parque edificado da Vila, torna-se necessário intervir tentando evitar que os imóveis se degradem até à situação de ruína. Torna-se também necessária a manutenção das construções com nível médio, que ainda estão em razoável estado de conservação, para evitar que as mesmas se degradem e, a criação de condições mínimas de habitabilidade nas habitações, para manter e atrair a população para o NH, evitando o abandono das casas. Finalmente deve-se incentivar a recuperação dos edifícios que agora estão em mau ou péssimo estado, no sentido de preservar o património construído.

CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

A reabilitação e regeneração urbanas apresentam-se atualmente como elementos chave da competitividade dos núcleos urbanos num ambiente de concorrência global.

A constituição de uma zona delimitada como Área de Reabilitação Urbana corresponde a uma necessidade de identificação do núcleo histórico que faz parte integrante da memória da Vila de Constância. Importa reabilitar, conservar e valorizar.

É necessário desenvolver uma operação concertada na renovação dos edifícios, que garantam a valorização territorial e o uso

sustentável da intervenção humana. É necessário renovar, em termos populacionais, o núcleo histórico que se encontra envelhecido e com sinais de abandono e despovoamento. É necessário requalificar os equipamentos já existentes e reforçar a oferta cultural.

Já foi feita referência à atuação do Município no âmbito da reabilitação do património, e mais especificamente da regeneração urbana, nas últimas duas décadas e foi apresentado o Núcleo Histórico de Constância, ou seja, a ARU, sob o ponto de vista urbano e arquitetónico, constatando-se que permanece a necessidade de atuação na reabilitação para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos.

Pretende-se revitalizar esta área, intervindo na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioecónomicas, atuando de forma integrada atendendo aos recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que os representam para colaborarem neste processo.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se potencializar a intervenção dos privados, através da criação de estímulos à reabilitação urbana por parte destes proprietários, enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos.

Em termos físicos, a filosofia de intervenção é recuperar o património que se encontre num estado de conservação mais deficitário, viabilizando deste modo a sua preservação e reutilização, promovendo o respeito pela linguagem formal e pelos materiais tradicionais e sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes existentes.

A necessidade de investimento na reabilitação urbana do núcleo histórico de Constância traduz-se num processo fundamental para o desenvolvimento urbano integrado do aglomerado e para o pleno aproveitamento das suas potencialidades turísticas, garantido a conservação dos valores patrimoniais e da sua identidade cultural e, simultaneamente, procurando inverter a espiral de degradação do edificado e a desertificação económica e social que teima em verificar-se no nosso núcleo histórico.

PARTE D | ENQUADRAMENTO CONCELHIO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

CONTEXTO TERRITORIAL

O concelho de Constância encontra-se situado na região Centro do país (NUTII), mais precisamente na sub-região do Médio Tejo (NUTIII), da qual faz parte juntamente com outros 12 municípios: Abrantes, Alcanena, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Mação, Ourém, Sardoal, Sertã, Tomar, Torres Novas, Vila de Rei e Vila Nova da Barquinha.

Constância, à semelhança dos restantes municípios da sua envolvente territorial, possui uma inserção geográfica favorável no contexto nacional. O concelho beneficia da presença de uma rede de infraestruturas viárias estruturantes que vieram potenciar a centralidade do território e facilitar a acessibilidade aos principais centros de decisão do país (Lisboa e Porto) e a outros polos de interesse regional.

A particularidade geográfica da Vila de Constância se localizar na confluência entre o Tejo e o Zêzere, noutros tempos vias de trafego fluvial essenciais na ligação entre o centro do país e a capital, não só está na génese do atual povoamento, como também determina as caraterísticas dos seus principais aglomerados. O desenvolvimento do concelho tem sido pautado pelas diferentes formas que a relação de Constância com a sua envolvente fluvial foi assumindo ao longo dos séculos e da forma como esta relação foi marcando as etapas da história do concelho, moldando a sua paisagem e fazendo, ainda hoje, parte integrante das suas tradições.

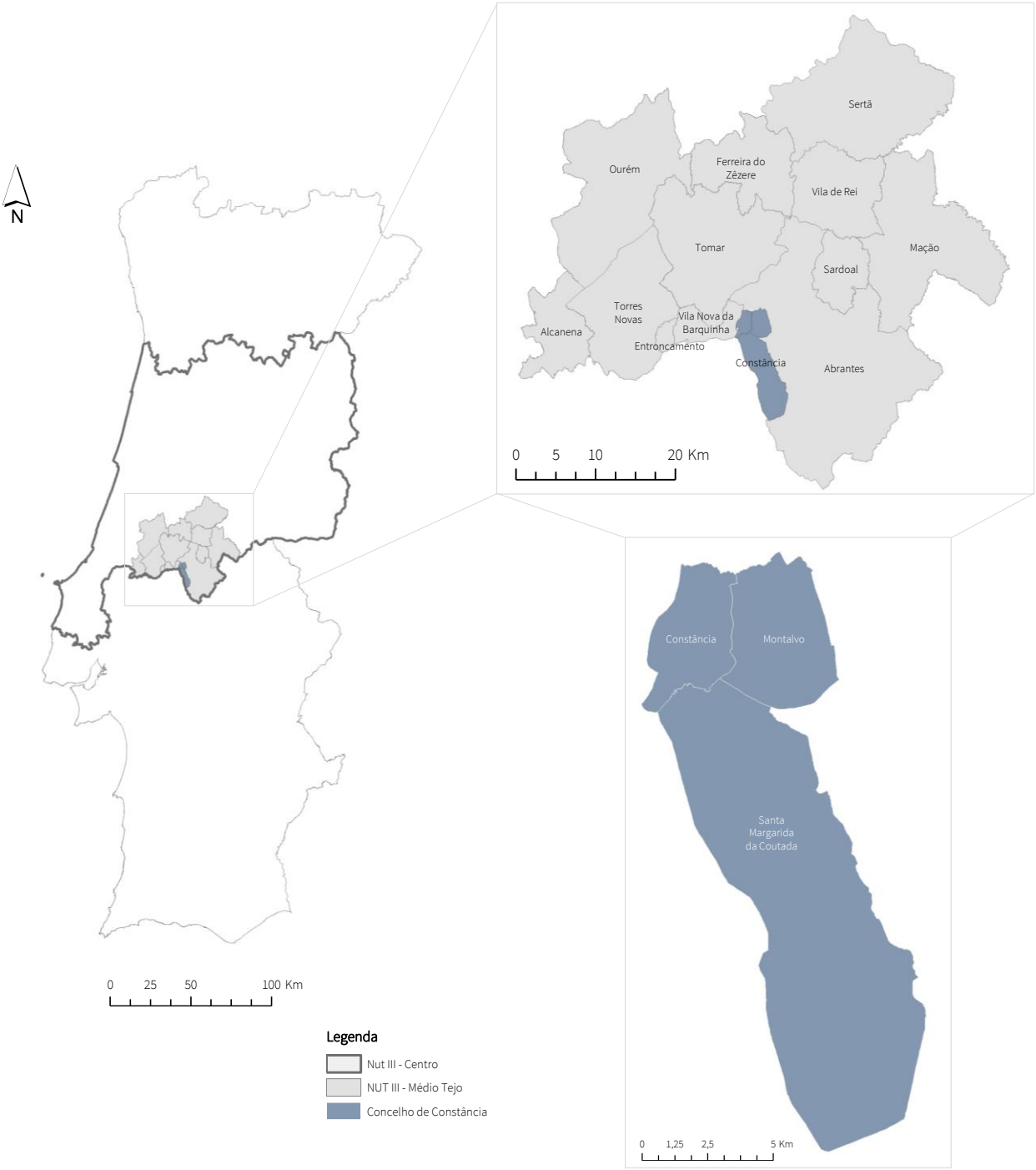
Com uma área de 80,37 km^2 consiste num dos territórios de menor dimensão da sub-região, ainda que, em virtude do seu reduzido efetivo populacional (4.056, em 2011) possa ser considerado um território de baixa densidade.

O concelho é confinado a Norte, Este, e Sul pelo concelho de Abrantes, a Noroeste pelo concelho de Vila Nova da Barquinha e a Oeste pelo concelho da Chamusca (sub-região Lezíria do Tejo).

Constância possui três freguesias: Constância (vila de Constância) e Montalvo, na margem direita do Tejo; e Santa Margarida da Coutada na margem esquerda.

A vila de Constância, apesar de ser a sede de concelho e concentrar os principais serviços e equipamentos, não é a freguesia mais populosa do município. Santa Margarida da Coutada, a freguesia mais extensa concentra cerca de metade dos habitantes do concelho embora distribuídos por pequenos aglomerados dispersos. Por outro lado, é nas freguesias da margem norte que se situam os principais aglomerados do concelho e com tal as freguesias mais densamente povoadas.

Figura 19 | Enquadramento do Concelho de Constância



SISTEMA URBANO

A consolidação do sistema urbano concelhio resulta da ação combinada de uma multiplicidade de fatores de ordem demográfica, natural, económica e social que, ao longo do tempo, vêm transformando as lógicas de povoamento e a paisagem urbana do município.

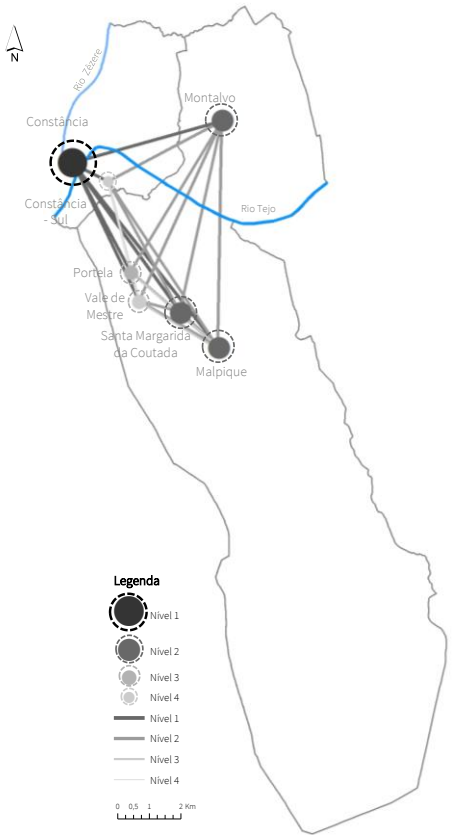
A localização dos principais edifícios administrativos e serviços na Vila de Constância nas imediações do rio evidencia a importância que, no passado, o Tejo e o Zêzere, enquanto fatores de atração e fixação de pessoas, tiveram na génese do povoamento. Porém as mudanças que foram ocorrendo na relação da população com os rios, atualmente percecionados como um perigo devido ao risco de cheias, vieram desencorajar a edificação nas zonas ribeirinhas e reorientar o desenvolvimento da malha urbana, numa primeira fase em direção ao planalto e posteriormente em direção às periferias.

Outros fatores como as alterações no perfil económico do concelho e o desenvolvimento de vias rodoviárias estruturantes introduziram novas lógicas nos padrões de organização espacial da malha urbana concelhia conduzindo ao aparecimento de novos centros urbanos, novas funções e novos pontos de interesse.

O sistema urbano definido, no âmbito do Plano Diretor Municipal, para o concelho de Constância estabelece uma hierarquia para os seus centros urbanos em função da sua população e da quantidade de funções centrais (públicas e privadas) que podem neles ser encontradas.

Nesse quadro, a vila de Constância – a sede de concelho, para além da já referida importância administrativa, concentra a maioria das funções centrais (equipamentos escolares, de saúde, desportivos, de ação social e culturais) e induz um efeito polarizador sobre as dinâmicas municipais, constituindo-se com o principal centro urbano do concelho e, por conseguinte, ocupa o nível I na hierarquia urbana.

Figura 20 | Sistema Urbano do Concelho de Constância



Fonte: CM Constância

DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

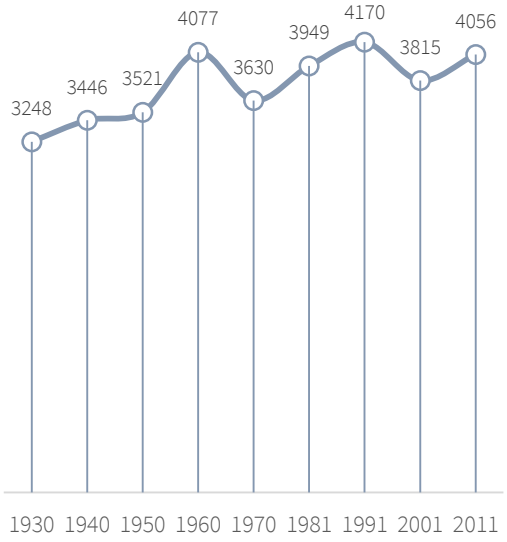
Com a exceção das décadas de 60 e de 90, períodos de perda populacional, a trajetória demográfica do concelho de Constância tem sido, desde 1930, marcada por uma tendência generalizada de crescimento demográfico.

Os mais recentes dados censitários (Censos 2011) confirmam precisamente uma retoma no crescimento que, entre 2001 e 2011 (6%) compensou, em parte, a perda populacional verificada na década anterior (-9%).

Este recente afluxo migratório ao concelho não é, porém, suficiente para contrariar a dinâmica de envelhecimento da população, que, aliás, acompanha a tendência regional e nacional. Apesar de se ter registado, entre 2001 e 2011, um aumento marginal do peso da população mais

jovem (0-14 anos; passou de 14,1 para 15 %), a evolução da distribuição da população pelos escalões etários na última década censitária, evidencia as tendências combinadas de diminuição da proporção da população em idade ativa e aumento população mais idosa.

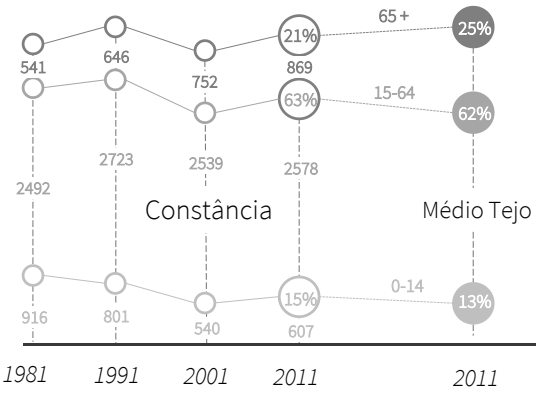
Gráfico 1 | Evolução demográfica no Concelho de Constância



Fonte: INE, Censos

As alterações na relação entre a população idosa e ativa, resultantes das transformações na estrutura etária da população, repercutem-se, naturalmente no agravamento dos índices de dependência de idosos. Segundo os dados censitários, em 2011, por cada 100 indivíduos em idade ativa, existiam 35 idosos.

Gráfico 2 | Estrutura etária da população do Concelho de Constância (2011)



Fonte: INE, Censos

ATIVIDADES ECONÓMICAS

Os rios Tejo e Zêzere, outrora principais fontes de riqueza e mais importantes meios de ligação da vila à capital, ocuparam durantes largos séculos a centralidade no quotidiano do concelho, destacando-se como os elementos em torno dos quais gravitavam todas das dinâmicas económicas de Constância.

Fatores como o declínio do transporte fluvial em favor da ferrovia e da rodovia, a generalização do automóvel, a alteração dos caudais dos rios e o perigo de cheias, abriram caminho a uma progressiva transformação da relação de Constância com a sua envolvente fluvial e, por conseguinte, introduziram também novas lógicas de desenvolvimento e de organização das atividades económicas.

Consequentemente, a partir da segunda metade séc. XX, à medida que as atividades tradicionais como a faina, o transporte fluvial e a construção e a reparação naval perdiam protagonismo, o concelho ganhava, em contrapartida peso industrial, contando atualmente com uma zona Industrial na freguesia de Montalvo.

Ainda assim e sem prejuízo da alteração na sua matriz económica, Constância conseguiu preservar grande parte dos valores naturais e conservar o seu pendor rural, que se tem refletido no crescente reconhecimento dos agentes económicos locais das potencialidades turísticas do concelho.

Relativamente ao emprego gerado no concelho de acordo com os resultados dos Censos 2011, é o sector terciário que emprega mais trabalhadores (68%) particularmente nas atividades ligadas à função pública e defesa (52%), que se destacam como as maiores empregadoras do concelho, para o efeito contribui, em particular, o Campo Militar de Santa Margarida. Já as oportunidades de emprego associadas ao comércio, serviços a empresas, restauração etc., são mais escassas e

compõem uma parcela menos significativa do conjunto das atividades terciarias do município.

Por seu turno, e apesar do contexto nacional de forte desindustrialização, Constância consegue manter um sector industrial com forte presença e tradição no concelho.

Em 2011, o sector das indústrias transformadoras gerou 27% dos empregos do concelho, afetos maioritariamente a duas grandes unidades industriais (CAIMA e Tupperware), cuja atividade assume uma importância acrescida na dinâmica económica do concelho. Por fim, no setor primário, as atividades ligadas à agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca concentram apenas 1,8% do emprego gerado no concelho.

Na última década assistiu-se a uma redução do emprego criado (-8%), o que para além de um incremento nos fluxos de saída (+18%) em direção a outros municípios vizinhos que se têm afirmado como fortemente polarizadores em termos económicos e demográficos, teve também reflexos na redução entradas no concelho por motivos de trabalho (-8%).

Ainda assim, e apesar da recente trajetória regressiva, o tecido empresarial local é ainda capaz de criar oportunidades de emprego em número superior aos ativos residentes do concelho. Da análise dos fluxos pendulares (deslocações casa/trabalho) verifica-se que dos 2.766 empregos criados no concelho, 1.777 são preenchidos por mão-de-obra oriunda de concelhos vizinhos. Se por um lado esta realidade atesta a boa capacidade de atração e de geração de emprego por parte do seu tecido empresarial local, por outro lado, denota que o dinamismo económico, que apesar de tudo ainda persiste, tem beneficiado essencialmente população residente noutros territórios.

Dos 1.777 trabalhadores que diariamente entram no concelho, a maioria vem ocupar postos trabalho nos setores dos serviços (71%) – dos quais metade encontram-se ligados à administração pública, defesa e segurança social - e das indústrias transformadoras (26%) tendo como origem, sobretudo, os municípios de Abrantes (34%), Entroncamento (11%) e Vila Nova da Barquinha (6%).

Já os fluxos de saída do concelho (3.420) têm como destino principal Abrantes (44%), Torres Novas (8%) e Entroncamento (8%). Estes trabalhadores vão ocupar, predominantemente, postos de trabalho nos serviços (79%) e nas indústrias transformadoras (14%).

A existência de movimentos pendulares bem vincados entre o concelho e os municípios da sua envolvente territorial não pode ser desligado da progressiva densificação da rede viária, que veio melhorar significativamente a acessibilidade ao concelho. Mas se por um lado as boas acessibilidades têm permitido ao tecido empresarial local desenvolver a sua atividade recrutando mão-de-obra tendencialmente mais qualificada noutros concelhos, em contrapartida tem também facilitado as deslocações da população local que, neste contexto, partem sem grandes dificuldades em busca de oportunidades de emprego noutros polos económicos regionais.

O desenvolvimento de políticas promotoras de emprego surge, neste quadro como um grande desafio para as autoridades locais. Importa, portanto, aproveitar as dinâmicas geradoras de emprego para aumentar os níveis de empregabilidade da população residente do concelho nos principais ramos de atividades.

Figura 21 | Centro Urbano de Constância

DINÂMICA URBANÍSTICA

O parque edificado do concelho de Constância, de acordo com os Censos de 2011, é composto por 1.851 edifícios, na sua grande maioria de vocação residencial e com reduzida volumetria. A habitação unifamiliar domina o conjunto edificado do concelho, embora os edifícios de habitação coletiva, ainda pouco expressivos, tenham vindo a ganhar algum protagonismo nos últimos anos.

A evolução do parque edificado apresenta diferentes ritmos de crescimento. Até 1960 aumentou a um ritmo crescente, acompanhando o crescimento populacional, sendo que a partir de 1960 e até 1990, registaram-se fases de abrandamento das dinâmicas construtivas, muito provavelmente relacionadas com os períodos êxodo de população em direção as áreas metropolitanas e para concelhos vizinhos. Curiosamente, o período de crescimento mais acentuado (11%) ocorre na década de 90 e coincide com um ciclo de decréscimo populacional.

Entre 2001 e 2011, os dados censitários confirmam a tendência de aumento que marcou a década anterior tendo o número de edifícios aumentado 10%, desta feita acompanhando o crescimento populacional verificado nesse período. De notar que esta recente dinâmica construtiva de Constância acompanha a tendência geral de crescimento do parque edificado verificada na globalidade dos concelhos da sub-região do Médio Tejo (8% entre 1991e 2001; 10% entre 2001 e 2011).

Também no que diz respeito aos alojamentos, as ultimas duas décadas censitárias são marcadas por uma trajetória de crescimento contínuo. Em 2011, o parque habitacional era composto por 2.181 alojamentos clássicos, um aumento de 14% face a 2001 que dá continuidade à tendência de crescimento evidenciada na década anterior.

Gráfico 3 | Distribuição dos edifícios por época de construção | 1919-2011

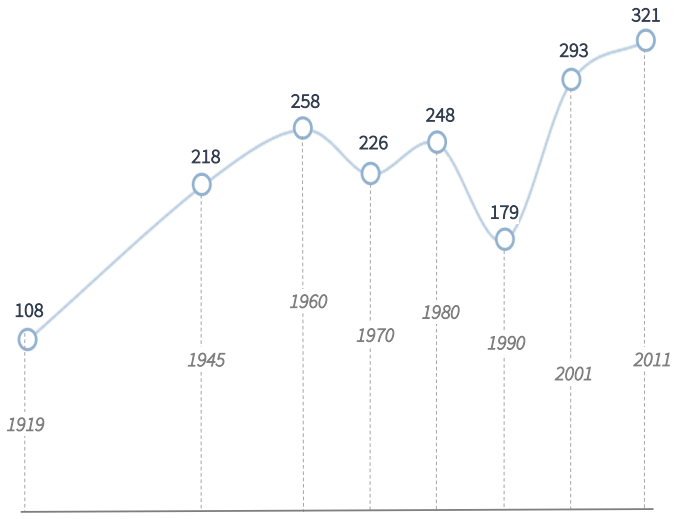
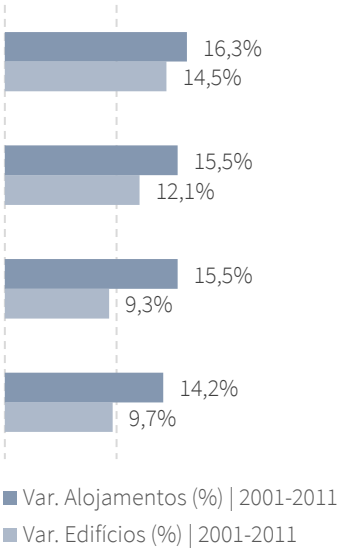


Gráfico 4 | Variação do número de edifícios e alojamentos | 2001-2011

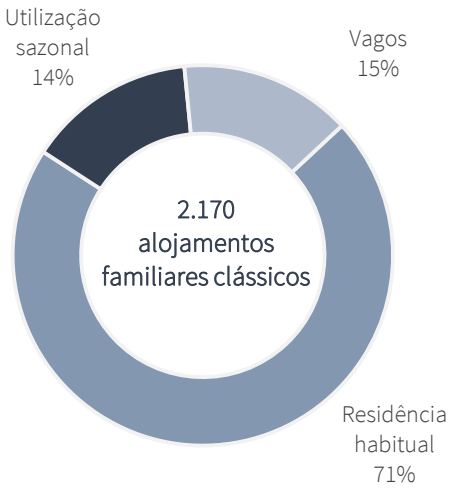


Fonte: INE, Censos

Importante notar que entre 2001 e 2011, contrariamente ao período intercensitário anterior, o crescimento dos alojamentos acompanhou a evolução populacional, sem que, no entanto, esta dinâmica positiva se tenha traduzido numa melhoria significativa nos níveis de ocupação dos alojamentos familiares clássicos.

Em 2011, o número de alojamentos vagos manteve-se praticamente inalterado face a 2001 (+1), tendo o fenómeno da segunda habitação ganho peso (+70) no parque habitacional do concelho.

Gráfico 5 | Uso dos alojamentos familiares clássicos



Assente sobretudo na construção nova, o recente impulso construtivo contribuiu para um rejuvenescimento do parque edificado, no entanto este apresenta ainda algumas fragilidades no que diz respeito ao seu estado de conservação. Logicamente, é o edificado localizado nos núcleos antigos que, em virtude da sua antiguidade e da intensificação dos processos de abandono que apresenta os sinais mais visíveis de degradação. Também o perfil da população residente nestas áreas que, por ser tendencialmente mais envelhecida e carenciada manifesta pouca disponibilidade para investir na reabilitação das suas habitações, aumenta a vulnerabilidade dos núcleos antigos ao surgimento de situações de desqualificação do edificado.

Perante isto o município tem encetado esforços no sentido de reverter as lógicas indutoras de despovoamento e desqualificação destes espaços de grande valor patrimonial, cultural e histórico. A elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Constância em conjunto com o programa REHABITA têm contribuído para uma melhoria significativa do parque habitacional e do espaço público.

Figura 22 | Centro Urbano de Constância

PARTE E | DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O capítulo referente ao "Diagnóstico e Caracterização do Território da Operação de Reabilitação Urbana de Constância" resulta do trabalho desenvolvido pelos serviços técnicos, do Município de Constância, no âmbito do documento de "Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância", de Maio de 2015, a qual foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Constância, a 26 de Junho de 2015.

ANÁLISE SOCIOLÓGICA

Segundo o PPSV de Constância (1990-1994), "*A Reabilitação de um centro histórico consiste no facto de existir um conjunto urbano - pessoas e espaços existentes e bem definidos por complexas relações sociais, económicas, jurídicas, etc. – e a exigência de intervir sem desfazer esse conjunto*" (pp.1)[7].

Salienta ainda o mesmo relatório que integra o Plano, que, "*As cidades e as vilas são constituídas pelo que foi ficando construído – o que os agentes sociais de cada época, ao relacionarem-se, aproveitaram do passado e pelo que lhe acrescentam e modificaram; na realização das mudanças sociais, na satisfação de novos valores e gostos e luta pela sobrevivência em um espaço.*

A configuração física de uma comunidade vai refletindo a mudança dos processos sociais, conservando o seu testemunho e adquirindo, por isso, um caracter próprio que enraíza e constrói a identidade dos seus habitantes; estimula e organiza os modos de vida, e os comportamentos coletivos e individuais influindo nos sucessivos modos de transformação urbana.

Existe assim a necessidade de manter o testemunho das sucessivas e antigas épocas e o modo como as resolveram; mas saber também como proceder para a restituir à estima pública, reavendo o bom conceito de habitat." (pp.1)[8].

Por tudo isto, apontado no plano de salvaguarda e por tudo aquilo que se pretende com o projeto da reabilitação urbana, é fulcral desencadear uma ação que envolva um interesse técnico, politico, administrativo e a própria ação do dia-a-dia. "*É imprescindível assimilar ao trabalho técnico novas fontes e tipos de intervenção considerados menos objetivos e aplicar métodos e técnicas que permitam explorá-los, dando-lhes consistência*" (pp.2 da parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994).

Esta informação foi fruto do trabalho de campo efetuado porta a porta. O questionário foi aplicado a toda a zona de intervenção, de forma exaustiva. No entanto e pelo facto de algumas habitações só serem ocupadas sazonalmente e/ou periodicamente (em tempo de férias e fins-de-semana), ficaram por contemplar alguns agregados familiares. No total foram feitos pessoalmente 28 Inquéritos Sociais (IS).

No contexto global constata-se que é com dificuldade que se encontram pessoas em Constância. Pessoas que se enquadrem no alvo pretendido dos objetivos da ARU: pessoas que habitem no centro histórico de Constância, no máximo dentro do limite definido geograficamente para o efeito.

São de facto poucas as habitações que indicam vida própria, e daí a dificuldade muitas vezes de desenvolver este processo de resposta ao IS. O andar na rua promove o reconhecimento de que o centro histórico está despovoado, de pessoas e serviços.

Na realidade, apenas o final do mês de julho e o mês de agosto trazem a Constância uma vivência diferença, detetada pelo aumento de turismo, mas também pelo barulho que vem de dentro das casas, outrora fechadas. Ouvem-se vozes, ruídos e vêem-se janelas abertas e carros estacionados. São alguns dos proprietários que aproveitando as férias de Verão regressam a Constância. Pessoas normalmente provenientes de Lisboa, cidade identificada como destino da maior parte das pessoas que deixam a Vila.

[7] Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994.

[8] Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994.

Foi neste *timing* que se procurou desenvolver o preenchimento dos IS, pessoalmente, visto a densidade populacional aumentar significativamente.

Segundo o trabalho de campo efetuado podemos constatar, de uma forma geral, que as habitações visitadas no centro histórico são de pequena dimensão, com divisões pequenas e muitas delas com algumas necessidades de intervenção. Naquelas que foi possível visitar as pessoas demonstraram-se disponíveis e colaborantes.

A análise sociológica é tida como um fator de importante reconhecimento, articulado para o objetivo da Área de Reabilitação Urbana com o reconhecimento arquitetónico.

É importante a análise da população, quanto à sua evolução e algumas características apreendidas através do questionário. É fulcral a produção de informação que sirva de base para o planeamento e promoção das obras de reabilitação. É precisar ter intenção de articular as vertentes económicas, sociais, culturais, profissionais e habitacionais numa perspetiva de desenvolvimento social enquanto todo.

Segundo o que o Plano de Salvaguarda (1990-1994) atesta, "*A realidade social é tão importante como a física e urbana; existindo a necessidade de conhecer e interpretar as características da sua população, pois é numa perspetiva integrada de planeamento: onde se contam as dimensões económicas, sociais, culturais (…) que é possível a execução das futuras intervenções*" (pp.4)[9].

Podemos afirmar que o projeto da ARU atesta os mesmos interesses para a população que faz parte, hoje, do centro histórico de Constância.

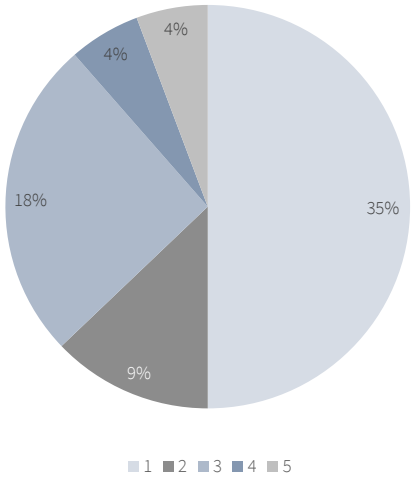
ANÁLISE DEMOGRÁFICA

Da análise demográfica identificada nos questionários podemos admitir que o centro histórico de Constância é habitado essencialmente por pessoas idosas.

Quanto aos agregados familiares e segundo informações adquiridas junto dos entrevistados os mesmos são compostos por famílias de tipologia unifamiliar ou com poucos elementos.

De facto podemos constatar em virtude do que encontramos no terreno que não existem famílias numerosas a viver na zona estudada, conforme. Dos 23 agregados familiares identificados sob os quais foi prestada informação, cerca de 35% dos mesmos são compostos apenas por 1 residente e 39% compostos por 2 elementos. Isto significa que ou as pessoas vivem sozinhas ou então são casais idosos entregues apenas um ao outro.

Gráfico 6 | % de residentes por dimensão do agregado familiar



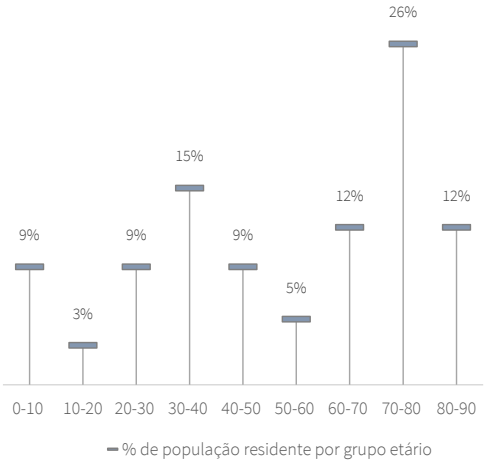
Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Quanto às idades foi perguntado ao entrevistado as idades dos membros do agregado, tendo em conta a idade do mais velho e a idade do mais novo. O resultado aparece apresentado no gráfico seguinte, tendo por base os 34 membros familiares sobre os quais se conseguiu obter informação. Constatamos que a maior percentagem dos membros familiares se situa em uma faixa etária dos 70 a 80 anos, cerca de

[9] Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994.

26% da população identificada. Apenas 9% se situa abaixo dos 30 anos e dos 10 anos.

Gráfico 7 | Idades dos Residentes



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Embora o questionário não abranja toda a vila de Constância, podemos admitir que o resultado do encontrado espelha a forma significativa como evoluiu a população.

Estamos perante um decréscimo acentuado do número de pessoas e um aumento do envelhecimento humano, como seguramente acontece em outros centros históricos de outras cidades e vilas.

O envelhecimento populacional verifica-se no centro histórico, ainda que em redor da vila vá crescendo o parque habitacional, com novas construções e edificados. A fuga de população do centro histórico agrava o abandono das habitações e por consequência a sua deterioração.

O envelhecimento humano apresenta-se hoje como um dos maiores problemas sociais da humanidade. Podemos considerar que é um problema que tem preocupações multidimensionais, pois apresenta várias noções de análise e várias perspetivas de intervenção.

Se por um lado poderemos abordar a possibilidade do envelhecimento ativo, por outro lado deveremos ter em consideração que a longevidade coloca à sociedade civil o dever de acompanhamento e cuidado aos seus idosos.

Deveremos ter a abertura de considerar os nossos velhos capazes, capazes ainda de serem autónomos, inovadores e de ensinarem os mais novos. É importante incutir às gerações vindouras a comunicação e interculturalidade com os demais idosos. O conceito velho aqui utilizado, remete para aquele que é portador de sabedoria. A infância e a velhice são duas faces da vida em constante convergência, são acima de tudo desafios da multiculturalidade.

O velho e a criança são percebidos, então, como "seres entre duas águas marginais", entre um passado e um futuro que fazem do seu presente um enigma para si mesmos e para a sociedade em que vivem[10].

A sociedade moderna é uma sociedade do hoje e agora, no entanto tece para si um discurso de sociedade do futuro, banalizando o tempo que fica por se fazer.

Aliena-se o presente, esquecendo-se do que é vivido pelos sujeitos no interior da sociedade.

Pelo risco que representa na sociedade atual, o velho torna-se alvo de procedimentos educativos que visam à homogeneização do diverso.

Nos tempos de hoje, a chamada "terceira idade" constitui uma nova etapa educativa no interior das sociedades modernas. (Giddens, 1995)[11].

O processo de envelhecimento humano faz parte integrante da vida, impondo a necessidade de nos dedicarmos àquele que está a passar por esta vivência. Cuidar consiste em valorizar a vida do outro, em acompanhar a evolução do entendimento e da compreensão das atividades do homem.

10 GUSMÃO, Neusa Maria Mendes (org), (2003), Infância e Velhice, Pesquisa de Ideias, Campinas, SP: Editora Alínea.

11 GUSMÃO, Neusa Maria Mendes (org), (2003), Infância e Velhice, Pesquisa de Ideias, Campinas, SP: Editora Alínea.

Bettinelli (1998, p.48) diz-nos "*quanto mais solidário se faz o cuidado, maior será o valor dado à vida. Quanto maior for o valor dado à vida, maior será o envolvimento, o empenho, o profissionalismo, o respeito, que fazem do cuidado um compromisso social autêntico*"[12].

É neste sentido que a aplicabilidade dos projetos de intervenção social se deverá fazer no papel das instituições públicas, privadas e sociedade civil.

CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÓMICA

Os entrevistados quando questionados sobre a sua permanência na casa, apontam diversas razões. Negativas: Não tenho dinheiro para mudar, não tenho para onde ir. E Positivas: Gosto da Vila, Acostumei-me e Razões profissionais. Estas razões representam uma realidade socioeconómica transversal a toda a conjuntura que atravessamos e conhecemos dos dias de hoje.

No que respeita à idade dos entrevistados é na maioria idosa: mais ou menos 70 anos.

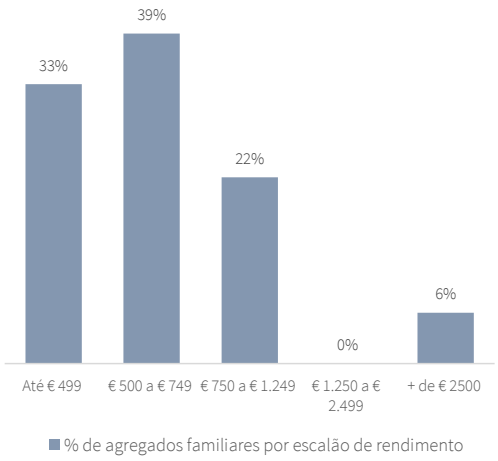
Pelas razões apontadas em cima constatamos que os idosos ficam condicionados à sua vivência com os seus parcos rendimentos de reforma, ambicionando apenas ter um resto de vida com saúde e sem grandes sobressaltos.

Quanto aos mais jovens – entre 30 a 40 anos, presos pelas questões profissionais, mas condicionados pelos baixos rendimentos, ambicionam apenas criar os mais pequenos, desejando que não lhes falte trabalho, mentalizados pelos contornos da sua habitabilidade de apoio social.

No que respeita aos rendimentos é importante referir que nem sempre as pessoas demonstram disponibilidade para dizer os valores dos rendimentos. Nestas situações teremos de respeitar, ainda que a questão dos rendimentos seja uma informação de mais-valia no caso de deteção de situações em dificuldades socioeconómicas.

Conforme os dados encontrados relativamente a 18 agregados que transmitiram os seus rendimentos (gráfico abaixo), a maior parte vive com rendimentos entre os 500 e 749 euros, cerca de 39%. Não foram detetados agregados que vivam com rendimentos superiores a 1250 euros, apenas 1 caso acima dos 2500 euros.

Gráfico 8 | Rendimento do Agregado

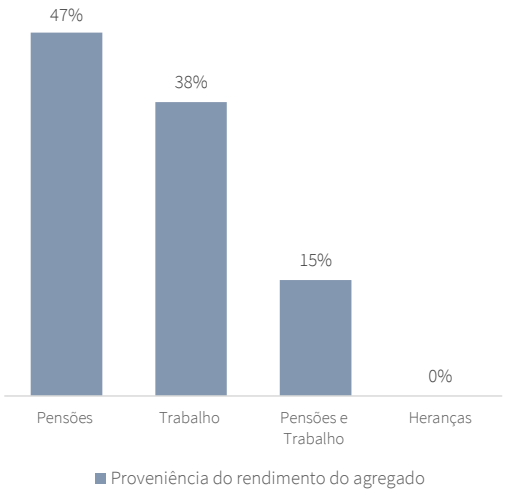


Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Quanto à proveniência dos rendimentos (Quadro seguinte) podemos admitir que associada à idade da população encontrada, a grande fonte de rendimento provém de pensões, cerca de 47%. Encontramos também 38% de proveniência relativa a trabalho, o que associamos a famílias que se encontram a viver sob a salvaguarda e acompanhamento social, na sua maioria. Neste caso conseguimos retirar informação de 21 IS.

12 BETTINELLI, Luiz António; PORTELLA, Marinele Rodrigues; PASQUALOTTI, Adriano (org) (2008), Envelhecimento Humano – múltiplas abordagens, Universidade do Passo Fundo, UPF Editora.

Gráfico 9 | Proveniência dos Rendimentos



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

O problema do isolamento e solidão foi um dos fenómenos detetados. Das poucas pessoas com que se conseguiu falar, encontraram-se idosos e idosas entregues à sua velhice, rendidos à sua vida e ao que resta daquilo que dê-la se pode esperar. Esta informação só é possível no contacto direto com as pessoas, por perceber-se pela sua narrativa.

Apesar do isolamento e solidão detetados, existem também casos felizes e bem-sucedidos. Idosos e pessoas cuidadosas e que tentam manter as suas casas limpinhas. Idosos que apesar de sozinhos diariamente têm um suporte familiar interessado, que os visitam e estão em contacto.

As posições agravam-se quando as questões de saúde e questões económicas se complicam e não existe retaguarda familiar. Nestas situações as instituições públicas, tal como o Município, têm um papel fundamental e crucial de acompanhamento e salvaguarda das condições mínimas de vivência e habitabilidade.

ANÁLISE HABITACIONAL

No que diz respeito ao enquadramento habitacional o centro histórico encontra-se particularmente envelhecido e pouco povoado, há semelhança de muitos outros centros históricos. As habitações, na sua maioria, são as que caracterizam uma vila que em outros tempos servia de entreposto comercial, por convergência dos "seus" rios: pequenas e coladas umas às outras. Por inerência dos tempos, pelo desenvolvimento dos meios de comunicação terrestes e por outras mais diversas razões (sociais, económicas e culturais) a utilidade dos rios foi sendo abandonada e à sua semelhança também as suas casas.

Segundo informações lançadas por alguns habitantes, já idosos da vila, a maioria das pessoas acabou por abandonar Constância e rumou para a grande cidade, na procura de novas formas de vida e de sustentabilidade. Para trás ficaram as casas e ficou uma vila vazia. Sabe-se que as pequenas casas são visitadas e ocupadas de forma sazonal e/ou periódica pelos seus donos, em épocas de Verão ou de descanso.

Constância é uma vila de referência para descanso e revitalização.

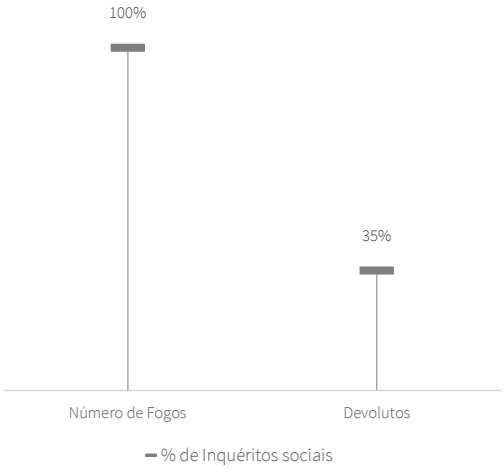
Na conjuntura socioeconómica que atravessamos, de há uns anos a esta parte, verifica-se que muitas casas, pelo seu aspeto exterior foram deixadas ao abandono pelos seus proprietários. Muitos não conseguem sustentabilidade para manter as suas habitações de ocupação sazonal, nem tão pouco para as visitarem. Foram esquecidas pelos mais velhos, pelos filhos dos mais velhos e pelos filhos dos filhos dos mais velhos. O resultado é o amontoar de casas devolutas em muito mau estado, em ruinas que caracterizam cantos e ruas da vila.

Esta é também uma preocupação do projeto da ARU que visa ultrapassar esta imagem, melhorando o que está, sem desfigurar as características e traços originais das habitações e património. "*A definição de reabilitar (…) consiste em voltar a utilizar uma estrutura no máximo da sua originalidade com vista a proporcionar-lhe uma maior resistência e durabilidade*" (Feio, 2011, in Lopes, 2011,

Seminário "Tendências e desafios para as cidades" – artigo sobre a salvaguarda do património edificado).

No contexto geral dos 340 inquéritos sociais que se encontram associados aos 297 inquéritos arquitetónicos, e com base no tratamento estatístico do Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico, criado para o efeito já referido, foram assinalados 117 fogos Devolutos. Cerca de 35% das habitações do centro histórico encontram-se abandonadas e desocupadas, conforme gráfico a seguir apresentado.

Gráfico 10 | Nº de IS e Nº de Fogos Devolutos



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

É de considerar a interpretação do conceito Devoluto segundo o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que estabelece os casos em que um prédio urbano ou fração autónoma é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis, para se entender o trabalho desenvolvido:

"…Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

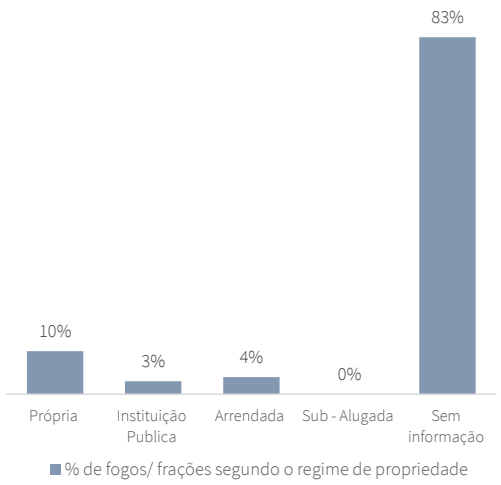
Paralelamente, enunciam-se os casos em que, mesmo que exista a desocupação durante um ano, o prédio ou fração autónoma não se considera devoluta para efeitos do presente decreto-lei, como, por exemplo: no caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano; tratar-se da residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respetivos acompanhantes autorizados, entre outras situações…"[13].

REGIME DA PROPRIEDADE

No que respeita ao Regime de Propriedade e com base nas pesquisas e dados levantados no domínio do diagnóstico, considera-se que uma grande parte dos fogos assinalados está identificada como regime de propriedade denominada própria, cerca de 30. De outro regime 13 são propriedade de instituição pública, nomeadamente o Município de Constância. Conforme se pode confirmar pelo gráfico abaixo apresentado com os dados calculados na base dos identificados 340 IS.

[13] Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

Gráfico 11 | Tipologia de Regime de Propriedade



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Para 83% dos IS, não foi identificado o regime de propriedade porque não se conseguiu chegar à fala com os responsáveis e/ou habitantes através do inquérito social. Não se conseguindo efetivar o questionário pessoalmente fica apenas a sinalização do edificado (fogo e/ou fração) e o seu diagnóstico externo. Nesta percentagem são também contemplados os edifícios que albergam comércio e serviços.

A maior parte das habitações visitadas são próprias, sendo que algumas são arrendadas. No caso das arrendadas na sua maioria são casas pertencentes à Câmara Municipal de Constância, que foram reconstruídas/ reabilitadas e depois arrendadas, na maioria em regime de renda apoiada, de acordo com a análise e avaliação económica de cada agregado. Das visitadas nestas condições as rendas variavam entre os 5 euros e os 300 euros, sendo que a maior parte se situa entre os 5 e os 100 euros.

Neste contexto podemos também abordar o projeto Viver Constância, numa ótica de reabilitação em virtude de apoiar agregados familiares em situação de fragilidade económica. Este Programa é nesta medida um incentivo à reabilitação do edificado que se estende a todo o Concelho.

Com base nos Inquéritos Sociais efetuados pessoalmente (28), e no que respeita à forma de ocupação, esta é na sua maioria de forma permanente, atendendo a que as pessoas entrevistadas são idosas e habitam vai para muitos anos nestas casas – entre 10 a 20 anos e/ou mais de 20 anos, cerca de 89%.

No caso de habitarem há menos tempo significa que são casas arrendadas dentro da lógica da habitação social – habitadas entre 1 a 5 anos. Nestes casos os agregados familiares são compostos por pais e filhos, na sua maioria com rendimentos baixos e daí atenderem a este apoio social e económico.

Depois existem ainda situações familiares complicadas, de âmbitos complexos que são inteiramente acompanhados pelo Gabinete de Ação Social. Famílias num contexto de "*multidesafios*", pela sua fragilidade social e económica.

Gráfico 12 | Forma de Ocupação

Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

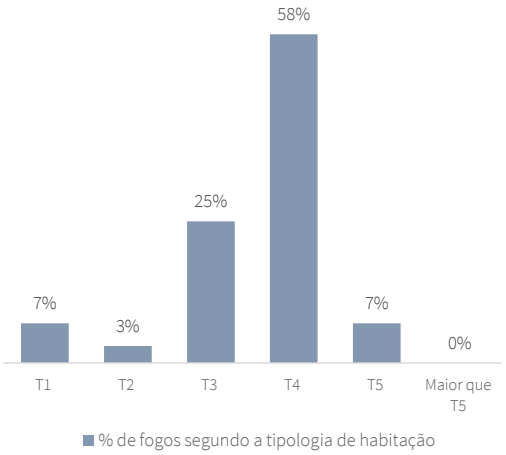
Em função do gráfico anterior, a interpretação de ocupação periódica/2ª habitação e sazonalidade é no senso comum facilmente confundível, o que por si só e em função das respostas conseguidas possa estar na origem de encontrarmos 0% de fogos em regime de ocupação sazonal. Ou então, podemos considerar que as habitações em regime de

ocupação não permanente se encontram completamente abandonadas e nem o regime de sazonalidade faz sentido no centro histórico de Constância, apenas os períodos de fins-de-semana e férias. Na realidade identificámos fogos de ocupação sazonal e/ou periódica, só que por esse efeito nunca se conseguiu chegar à fala com os proprietários a fim de efetuar o IS pessoal (ISP).

TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO

Quanto à tipologia encontramos fogos caracterizados com todos os tipos de tipologia, com exceção do maior que T5, do qual não foi identificado nenhum, conforme se pode visualizar pelo gráfico apresentado.

Gráfico 13 | Tipologia de Habitação (1)



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Os alojamentos (gráfico acima) são na sua maioria parte considerados Tipologia – T2, cerca de 43% daquilo que se retira na base dos IS efetuados pessoalmente, 28.

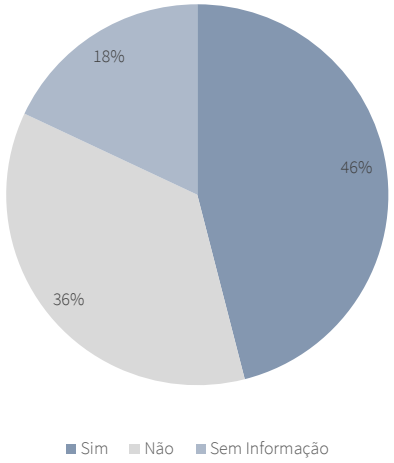
Os alojamentos são na sua maioria constituídos por pequenas divisões, à luz da caracterização das casas antigas, onde encontramos pequenos espaços de arrumação: sótão e garagem.

Ainda quanto à Tipologia foi pedido no questionário para se identificar a habitação quanto à estrutura e preenchimento familiar. Se no fogo habita apenas uma família, duas famílias ou se a o espaço é repartido coletivamente.

Os alojamentos são na sua maioria constituídos apenas por 1 fogo ao qual está associado a vivência de apenas um agregado familiar, cerca de 100% são casas unifamiliares.

Quanto a remodelações foi perguntado aos entrevistados se houve alterações efetuadas nos últimos 10 anos. No geral os moradores apenas efetuaram obras de manutenção.

Gráfico 14 | Remodelações - Últimos 10 anos



Fonte: Adaptado de Proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Constância, Maio 2015

Conforme podemos constatar pelo gráfico acima apresentado cerca de 46% dos entrevistados afirmam ter efetuado remodelações, pelos próprios, pelos senhorios ou mesmo pelos arrendatários mais velhos.

As remodelações mais profundas são assinaladas quanto às coberturas e paredes exteriores. Algumas alterações de calhas e substituição de janelas. A conservação das habitações é sempre feita dentro das possibilidades dos seus habitantes, mediante a sua condição financeira e ajudas externas.

REFLEXÕES CONCLUSIVAS

Desta análise, consta considerar que o centro histórico de uma vila e/ou cidade é muito mais do que o património edificado que a preenche.

São as casas, os monumentos, as ruas, as travessas, as calçadas e as estátuas (….) um infinito de histórias que se conhecem ao romper de cada questão e de cada curiosidade. Mas o centro histórico de uma vila é muito mais que isso, são pessoas, são histórias de vida, tristezas e alegrias por detrás das portas e janelas, no interior das casas.

Cada visita, a cada casa, considera-se um exemplo de vivências emocionais e de constante partilha de quem não conhece e de quem se conhece. São formas de registo fidedignas de passar para o papel a memória de quem ainda habita, pelas mais diversas razões, o centro histórico da vila de Constância.

A sociedade que preenche cada centro histórico é um conjunto de elementos culturais, que se propagam através dos seus símbolos e tradições. "*Os centros históricos são hoje, os testemunhos mais complexos das sociedades que, um dia, elegeram um lugar para viver e implementar as suas condições, que são económicas, sociais, habitacionais, políticas e culturais, em respeito mutuo. Como documentos vivos, representam autênticas crisálidas do património cultural, da organização do espaço urbano, dos sistemas e dos materiais de construção, dos valores estéticos de referência, da cor e da imagem da vila e da cidade, das relações de vizinhança aí contraídas e dos sistemas de relação e de comunicação.*" (Fernandes, 2008, p.25)[14].

É interessante constatar, que de uma forma geral e abrangente historicamente muitos elementos e interesses se cruzam entre aquilo que se definiu no Plano de Pormenor e Salvaguarda da Vila de Constância, para aquilo que se deseja e espera conseguir com o projeto da Área de Reabilitação Urbana de Constância. Apesar dos anos que separam os dois processos, PPSVC (1990-1994) e a ARU (2014-2015), muitos fatores e necessidades cruzam a importância de diagnóstico, caracterização, preparação e concretização da natureza destes projetos de intervenção urbana.

No contexto de envelhecimento humano é necessário devolver aos centros históricos a permanência dos seus habitantes, melhorando essa mesma permanência, utilizando para isso o veículo da reabilitação. Sem ser exageradamente tradicional, poder-se-á criar melhores condições de habitabilidade sem prejudicar o património cultural.

"*Em suma, é necessário defender o património, com ideias, indicações e regulamentos, de modo a reabilitar, preservar e conservar estes agradáveis lugares. Com objetivo de pensar na sociedade primeiramente, e por último nos serviços. Assim, só nos afirmaremos se conseguirmos defender e preservar a nossa identidade*" (Fernandes, 2008, p.23)[15].

A reabilitação dos centros históricos é um tema e assunto de interesse público e por isso ninguém deve ficar indiferente a esta realidade. Olhado por muitos ainda com alguma dúvida e desconfiança deverá ser abraçado por todos, mediante a intervenção multidisciplinar de várias profissões e profissionais. Está implícito à natureza do projeto a opinião de várias áreas e isso foi um registo do trabalho desenvolvido em torno da Área de Reabilitação Urbana de Constância.

[14] FERNANDES, Cármen, (2008), Reabilitação dos Centros Históricos, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

[15] FERNANDES, Cármen, (2008), Reabilitação dos Centros Históricos, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

PARTE F | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

ENQUADRAMENTO

As nossas vilas e cidades enfrentam atualmente um conjunto amplo de desafios estratégicos que importa considerar e aprofundar no sentido de promover a sua salvaguarda e projeção social e económica. Verifica-se, globalmente, que estes espaços têm vindo a perder o dinamismo que os caraterizava em momentos anteriores, refletindo-se na sua vivência (social e cultural), na oferta/ procura comercial, e também no estado de conservação do tecido edificado (público e privado).

Neste sentido, foi criado recentemente um quadro estratégico pelas Cidades 2020 (DGT, 2015) "*As cidades (…) são os lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação, mas também aqueles onde se concentram complexos fenómenos de exclusão social e graves problemas de sustentabilidade ambiental (…)*".

A formulação da estratégia do PERU de Constância privilegiou o alinhamento e a coerência com a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Médio Tejo, com o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) OVT, com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Constância, com o Plano Estratégico do Concelho de Constância (PECC) 2020 e com as Grandes Opções do Plano e Orçamento de 2015.

Destacar que o desenvolvimento deste instrumento estratégico foi encarado como um processo que envolveu a análise de instrumentos de planeamento territorial (de escala regional, concelhia e local), trabalho de campo desenvolvido, de reuniões com o executivo municipal, dos fóruns temáticos realizados (que envolveram vários atores do território) e do diagnóstico prospetivo.

VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Com base no processo descrito foi possível determinar uma visão estratégica para o território da ORU do Centro Histórico de Constância, a qual corresponde:

CONSTÂNCIA 2020: UM TERRITÓRIO ATRATIVO, SUSTENTÁVEL E DINÂMICO NO QUADRO DA REGIÃO DO MÉDIO TEJO.

Tendo por base a visão definida foram identificados quatro Objetivos Estratégicos (OE) que vão ao encontro das questões ligadas à dimensão da reabilitação urbana, mobilidade sustentável, inclusão social e governação.

OE.1 | Promover a reabilitação física e funcional do tecido edificado e do espaço público

A qualificação física e funcional do tecido edificado da dimensão urbana (público e privado) assume-se como um imperativo para o desenvolvimento do concelho de Constância, representando uma melhoria expressiva da imagem dos aglomerados urbanos e de aumento da qualidade de vida da população residente.

O Município encara este processo como a grande alavanca de desenvolvimento e projeção do tecido social e económico, tendo em vista atrair residentes, investidores e visitantes, tornando a rede urbana mais viva, dinâmica e atrativa, contrariando a dinâmica do despovoamento e desertificação que representa a principal externalidade dos centros históricos.

As debilidades do espaço público associadas, por exemplo, à sobrecarga introduzida pelo automóvel, à persistência de alguns obstáculos arquitetónicos e ao mau estado do piso, justificam a implementação de um conjunto de medidas corretivas empenhadas em melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos, bem como em criar as condições adequadas a uma fruição saudável do ambiente urbano. Estas ações prendem-se essencialmente com a

redução/eliminação das barreiras arquitetónicas, regularização de pavimentos e com a introdução de sinalética eficaz.

Adicionalmente as intervenções no espaço público urbano assumem uma importância fundamental pelo facto de "impulsionarem" a regeneração e qualificação do tecido edificado envolvente, demonstrando o início de novo ciclo de desenvolvimento urbano, tendo como base a participação e integração dos promotores privados neste processo.

OE.2 | Incrementar a mobilidade urbana sustentável

A mobilidade urbana sustentável assume uma importância vital para o desenvolvimento territorial de um concelho com as caraterísticas de Constância, desde logo pela sua ampla relação com um conjunto alargado de polos urbanos (de maior e/ ou menor dimensão) que se inserem na NUT III do Médio Tejo.

Neste âmbito a implementação de medidas relacionadas com a promoção dos modos suaves (pedonal e ciclável) é essencial para a projeção de um ambiente urbano mais sustentável e qualificado, representando ganhos reais para o ambiente natural.

O uso expressivo do veículo próprio, com particular ênfase ao nível dos movimentos pendulares (casa-trabalho), tem significado um aumento dos níveis de emissão de gases de efeito estufa, o crescimento da carga energética e o aumento dos índices de sinistralidade rodoviária, facto que reforça a necessidade de afirmar um novo paradigma em termos de mobilidade.

OE.3 | Apostar na regeneração das comunidades desfavorecidas locais

A dimensão urbana também possui fortes desafios ligados com a exclusão social, isolamento e desemprego, particularmente nos focos espaciais ligados a comunidades desfavorecidas.

É neste âmbito que é fundamental que estes espaços urbanos (p.e. os bairros sociais) sejam possuidores de condições condignas ao desenvolvimento de um sentido de comunidade viva e saudável, fomentando a coesão e a inclusão social. O espaço público, assente numa lógica inclusiva e segura, afirma-se como um fator central para a integração da população que ai reside, como é o caso da população emigrante e/ ou das minorias étnicas.

As ações de qualificação urbana permitirão potenciar a dinâmica económica nas comunidades desfavorecidas, fomentando a criação de emprego e de novas oportunidades de desenvolvimento social.

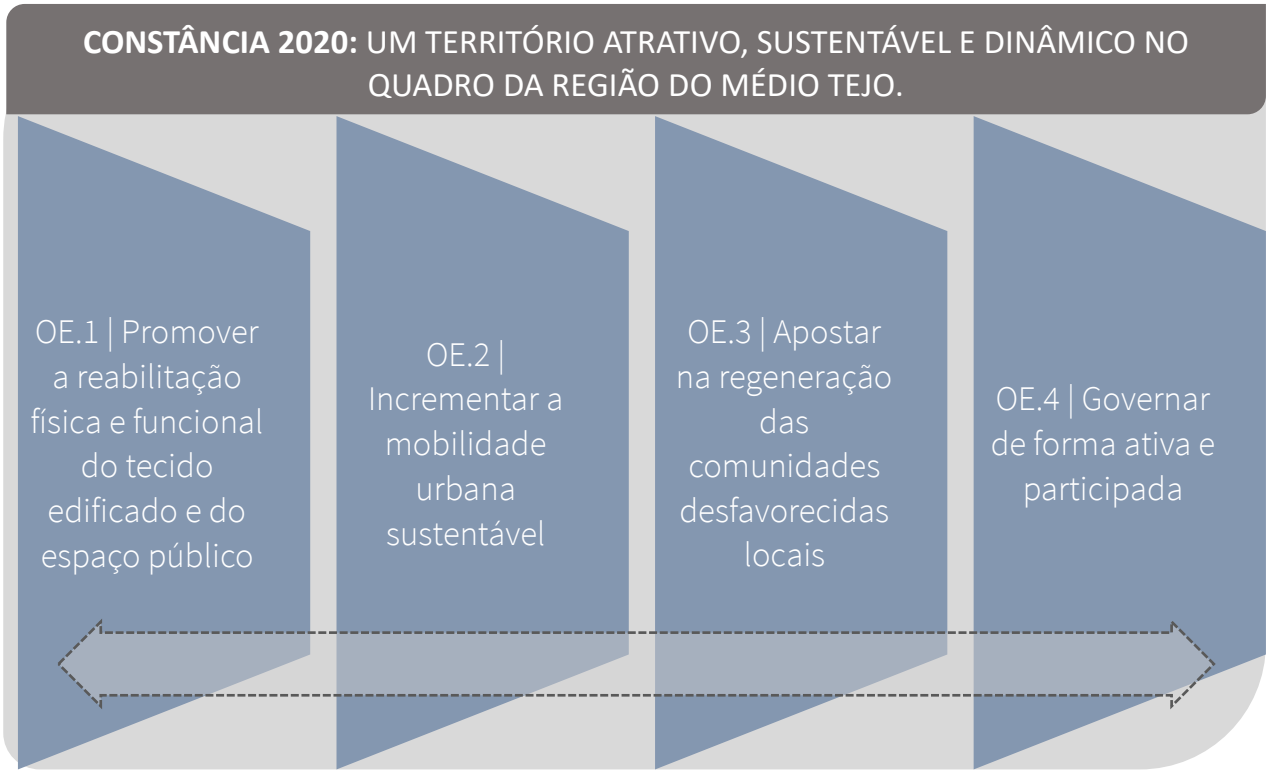
De referir que o Município de Constância no sentido de responder às necessidades sociais emergentes no território, tem mantido uma atuação consistente quer através de instrumentos de intervenção próprios, como os seus serviços de Ação Social, quer concertando a sua ação no quadro de parcerias estabelecidas com outras entidades locais (Rede Social).

Deste modo, o presente objetivo estratégico ao colocar a intervenção física e socioeconómica ao serviço da melhoria da qualidade vida da população residente, sustenta-se também numa lógica de complementaridade com objetivos gerais delineados no Plano de Desenvolvimento Social (2015/2018), como os de melhorar as condições habitacionais da população e o de aumentar a mobilidade da população no espaço publico reforçando, desta forma, a capacidade de resposta social prevista no Eixo de Intervenção IV- Habitação, Urbanismo e Reabilitação, do referido Plano.

OE.4 | Governar de forma ativa e participada

A Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Constância assenta numa matriz em que os atores fundamentais do território (públicos e privados) encontram-se integrados numa rede colaborativa e coesa, fomentando as lógicas do projeto coletivo e da participação pública. A definição dos projetos de desenvolvimento urbano é estabelecida através da auscultação dos atores do território, tendo em vista determinar as suas ambições e expectativas, consolidando a importância de alguns projetos para o desenvolvimento social, económico e urbano.

Figura 23 | Visão e objetivos estratégicos



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos do PERU de Constância, encontram-se ancorados com o conjunto de objetivos estratégicos apresentados, desde logo, pelo seu amplo espectro estratégico, indo ao encontro dos domínios ligados com a requalificação do edificado, espaço público, património, mobilidade, eficiência energética e coesão territorial.

Destacar que estes objetivos específicos encontram-se patentes no documento de "Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância", de Maio de 2015, a qual foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Constância, a 26 de Junho de 2015.

Os objetivos específicos articulam-se integralmente com aqueles para os quais, segundo o artigo 3.º - Objetivos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a reabilitação urbana deve contribuir.

Os objetivos específicos do PERU de Constância, são:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

ENVOLVIMENTO DE ATORES

Considerando que o envolvimento e a participação dos atores que atuam, interagem e usufruem do território é crucial para a resolução dos constrangimentos que existem em Constância e para o sucesso da implementação desta estratégia, o município tem promovido, nos últimos anos, vários momentos de auscultação/ debate sobre o tema da reabilitação urbana.

Estes esforços traduzem-se, por exemplo, na divulgação de informação relativa aos benefícios fiscais decorrentes da reabilitação de imóveis na ARU de Constância e na realização de momentos de auscultação dos atores.

Neste sentido, os atores locais foram mais uma vez convidados a estar presentes num momento de auscultação, desta vez para contribuírem para a elaboração do presente PERU.

Para o efeito, foram realizados dois fóruns:

- O fórum "Habitar e Fruir o Centro Histórico;
- O fórum "Desenvolver negócios e investir no Centro Histórico ".

Figura 24 | Flyer distribuído à população com os benefícios fiscais da reabilitação de imóveis na ARU

Estes momentos de participação tiveram uma considerável afluência, o que permitiu recolher contributos cruciais para fortalecer a estratégia definida.

Figura 25 | Momentos de participação nos fóruns

Figura 26 | Ideias recolhidas durante os momentos de participação

Ideias recolhidas nos fóruns

- Para se melhorar a atratividade do centro histórico é necessário **fixar ou atrair população jovem**, **requalificar o espaço público** e **reabilitar o edificado**;
- As **principais atividades** a **alavancar para o incremento dos negócios** e a **criação de emprego** no **centro histórico** são: a realização de **eventos e animação turística, o desenvolvimento do comércio local** e a realização de **iniciativas de cultura e lazer**;
- Para a qualificação do centro histórico é necessário intervir principalmente no **parque habitacional**, no **espaço público** e na **imagem do comércio e dos serviços**;
- Os **principais constrangimentos** que afetam o desenvolvimento do centro histórico são a **reduzida rentabilidade dos investimentos**, a **reduzida diversidade de comércio e restauração** e os **horários restritos de funcionamento dos estabelecimentos comerciais**;
- Para dinamizar o centro histórico é necessário **apoio financeiro ao desenvolvimento de projetos**, a **diversificação da oferta comercial** e o **estímulo do mercado de arrendamento**.

OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A materialização desta estratégia, tendo por base um processo de articulação entre o município e os vários atores locais, irá proporcionar:

- O reforço da identidade e a preservação da memória;
- A reabilitação e requalificação urbana como instrumento para uma política de desenvolvimento sustentável e de conservação integrada do património cultural e edificado;
- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação e reconstrução dos edifícios de sua propriedade (públicos e destinados a habitação) e, em espaço urbano, como motor impulsionador da reabilitação urbana;
- A dinamização económica e social apoiada no turismo;
- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- A mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente através do recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Estimular a participação e o envolvimento da população em todo o processo.

PARTE G | PRAZO DE EXECUÇÃO

Do ponto de vista temporal **a ORU em questão será operacionalizada num período total de 10 anos**, a contar da data da referida aprovação.

Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que após a aprovação da ORU a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Constância, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- **Elabora anualmente** um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- **A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana**, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, bem como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

PARTE H | MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora, assumindo a Câmara Municipal de Constância esta função, nos termos do n.º 1 do Artigo 10.º (Tipos de entidade gestora).

Neste contexto, a Câmara Municipal de Constância, enquanto entidade gestora, irá possuir um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, previstos no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, a saber:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

PARTE I | QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

O capítulo referente ao "Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais" do PERU de Constância é integralmente retirado do documento de "Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância", de Maio de 2015, a qual foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Constância, a 26 de Junho de 2015, e que define os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações a contemplar para a ORU.

BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De harmonia com a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição 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).

Desse modo promove-se a distinção positiva dos prédios urbanos reabilitados no que aos impostos sobre património diz respeito, associando a atuação do Município à discriminação positiva que o próprio Estatuto dos Benefícios Fiscais desde há alguns anos vem consagrado, no sentido de incentivar a reabilitação urbana.

Assim, de acordo com o Despacho datado de 12-05-2015 da Exma. Sr.ª Presidente, nesse sentido, nos termos estabelecidos nos n.os 7 e 8 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos previstos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Constância, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação[16].
- São isentas de 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 ARU.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) indicando a localização e os limites cadastrais do mesmo. Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município.

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Constância, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

INCENTIVOS DE NATUREZA REGULAMENTAR

Extensivos a todo o território concelhio, existem já há alguns anos incentivos de natureza regulamentar associados à reabilitação urbana,

[16] Destacar que este benefício fiscal, estabelecido em Despacho de 12-05-2015, encontra-se em concordância com o Artigo 236.º da Lei n.º 114/2017, de 20 de Dezembro (Orçamento de Estado para 2018), atribuindo a isenção de IMI por um período de cinco anos aos prédios objeto de ações de reabilitação.

que naturalmente têm aplicação direta na ARU de Constância.

Assim, encontra-se já prevista na Tabela anexa ao *Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças, e Posturas Municipais*, designadamente nas Observações ao *Capítulo VIII – Urbanização, edificações e fiscalização*, a isenção do pagamento de taxas nas seguintes situações:

- *1- "As obras de reconstrução com preservação das fachadas e as obras de alteração em todos os edifícios situados no Concelho encontram-se isentas do pagamento das taxas previstas nos números 11.2, 11.3, 12.2, 12.3, 13.1.2, 13.1.3, que se encontram associadas à entrada dos respetivos processos, bem como à emissão do correspondente alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia.*
- *2- As obras referidas no ponto anterior, bem como as obras de conservação e obras de escassa relevância urbanística, que se encontrem isentas de licença ou comunicação prévia, encontram-se isentas do pagamento das taxas previstas nos números 19.1, 19.2 e 19.4."*[17].

Este Regulamento foi aprovado pela Câmara Municipal a 18-02-2010, e pela Assembleia Municipal a 26-02-2010, tendo a respetiva Tabela sido publicada no Diário da República (2.ª série) através do Edital n.º 213/2010, a 16 de março.

Encontram-se ainda definidas comparticipações financeiras para obras de conservação de habitações degradadas das famílias de mais fracos recursos do Concelho, no âmbito do Programa de Apoio à Conservação de Habitações Degradadas de Pessoas Carenciadas (Projeto Viver Constância), cujos montantes e tipos de intervenção apoiáveis são fixados em cada ano por deliberação da Câmara Municipal.

O Regulamento deste Programa foi aprovado pela Câmara Municipal a 28-04-2011, e pela Assembleia Municipal a 25-06-2011.

[17] Correspondendo os n.os 19.1, 19.2 e 19.4 do Capítulo VIII aos diferentes tipos de ocupação da via pública por motivos de obras.

Figura 27 | Extrato da Planta Cadastral de Constância

PENALIZAÇÕES

Atendendo que um dos principais objetivos da delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção privada no património particular, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação. Assim, no sentido de sensibilizar os proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção dos prédios urbanos, é proposto o agravamento da taxa de IMI, nos seguintes moldes:

Majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis devolutos e em 50% no caso de imóveis em ruínas (estado de conservação de nível péssimo).

Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos é da competência da CMC, de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que estabelece os casos em que um prédio urbano ou fração autónoma é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), ao abrigo do disposto no artigo 112.o do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e, a identificação dos prédios ou frações autónomas com estado de conservação de nível péssimo deverá ser confirmada através de vistoria a realizar pelos serviços competentes da CMC, utilizando a Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios, para a determinação do nível de conservação, aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

PARTE J | PROGRAMA DE INVESTIMENTO

QUADRO SÍNTESE

No contexto da abordagem estratégica desenvolvida foram definidos um conjunto de ações/ projetos prioritários que procuram afirmar a visão e a ambição estratégica definida para o território de intervenção do PERU de Constância.

Foram definidas vinte e cinco ações/ projetos públicos, especificamente ligados à reabilitação/ regeneração do edificado e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de cerca de 3,3 milhões de euros.

No que se refere concretamente à esfera privada, e de acordo com o levantamento efetuado pelos serviços técnicos do município de Constância, foram identificadas cerca de 50 intenções de investidores. Este conjunto de intervenções ascende a cerca de 7,8 milhões de euros de investimento (valor previsional).

De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das ações/ projetos públicos e o valor de investimento total (valor previsional).

No ponto seguinte é apresentada uma descrição pormenorizada das ações/ projetos públicos.

Tabela 1 | Quadro de ações/ projetos públicos a desenvolver no contexto do PERU de Constância

Designação da ação/ projeto	Promotor	Investimento total (previsional)	Ano de conclusão (expectável)
Op.1_Requalificação do Jardim dos Correios	CM Constância	20 000 €	2017
Op.2_Largo Cabral Moncada - Requalificação de Espaço Multiusos	CM Constância	150 000,00 €	2018
Op.3_Requalificação do ambiente urbano e equipamentos públicos de utilização coletiva na margem do Zêzere	CM Constância	99 296,85 €	2018
Op.4_Requalificação do Cineteatro de Constância	CM Constância	256 929,68 €	2018
Op.5_Zêzere - Requalificação da Frente Ribeirinha	CM Constância	100 000,00 €	2018
Op.6_Requalificação de equipamento de apoio ao desenvolvimento das atividades náuticas na margem do Zêzere	CM Constância	60 000,00 €	2019
Op.7_Requalificação do Parque de Campismo de Constância	CM Constância	75 000,00 €	2019
Op.8_Requalificação do ambiente urbano e de equipamentos públicos de utilização coletiva na margem do Tejo	CM Constância	150 000,00 €	2019
Op.9_Tejo - Requalificação da Frente Ribeirinha	CM Constância	150 000,00 €	2019
Op.10_Recantos - Vila florida	CM Constância	110 000,00 €	2020
Op.11_Requalificação da Torre do Relógio/Miradouro do Tempo	CM Constância	35 000,00 €	2020
Op.12_Requalificação do Jardim dos Poetas	CM Constância	190 000,00 €	2020
Op.13_Recuperação da antiga Escola Primária de Constância	CM Constância	50 000,00 €	2021
Op.14_Requalificação de equipamento de apoio ao desenvolvimento das atividades náuticas na margem do Tejo	CM Constância	75 000,00 €	2021
Op.15_Requalificação da Praça Alexandre Herculano	CM Constância	130 000,00 €	2022
Op.16_Requalificação do espaço público envolvente à antiga Escola Primária de Constância	CM Constância	200 000,00 €	2022
Op.17_Reabilitação do Museu dos Rios	CM Constância	85 000,00 €	2023

Designação da ação/ projeto	Promotor	Investimento total (previsional)	Ano de conclusão (expectável)
Op.18_Rede Criativa - Espaço Jovem do Centro Histórico de Constância	CM Constância	340 000,00 €	2023
Op.19_Requalificação da zona envolvente à Igreja Matriz	CM Constância	90 000,00 €	2024
Op.20_Requalificação do Jardim do cineteatro	CM Constância	50 000,00 €	2024
Op.21_Reabilitação da Biblioteca Municipal de Constância	CM Constância	110 000,00 €	2024
Op.22_Requalificação do edifico da Antiga Cadeia	CM Constância	35 000,00 €	2025
Op.23_Reabilitação do Arquivo Histórico Municipal	CM Constância	85 000,00 €	2025
Op.24_Requalificação do Jardim Horto de Camões	CM Constância	110 000,00 €	2025
Op.25_Requalificação de dois edifícios contíguos pré-existentes para a instalação do Centro Interpretativo do Tejo e do Zêzere	CM Constância	550 000,00 €	2025

DESCRIÇAO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS

De seguida passamos a apresentar, de forma pormenorizada, as ações/ projetos que compõem o PERU de Constância.

As fichas em questão para além de apresentarem a designação do projeto e uma breve descrição do mesmo, fornecem ainda informação quanto à sua (1) prioridade, (2) custo estimado, (3) fonte de financiamento, (4) data de conclusão, (5) contributo para a estratégia do PERU de Constância, (6) localização, (7) abrangência territorial e (8) promotor.

No tocante à (1) prioridade do projeto/ ação é definida uma escala que se deve considerar como:

- ⊙⊙⊙ – a curto prazo (2017 - 2019);
- ⊙⊙ – a médio prazo (2020 - 2022);
- ⊙ – a longo prazo (2023 - 2026).

Já no que respeita ao contributo para a estratégia do PERU é igualmente definida uma escala que deve ser considerada como:

- ○ – contributo reduzido;
- ○○ – contributo médio;
- ○○○ – contributo forte.

OP.1_REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM DOS CORREIOS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	20 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2017

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
A requalificação do Jardim dos Correios será realizada através do embelezamento cénico, da colocação de mobiliário urbano, de iluminação e do ajardinamento do espaço.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 2	∞
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	∞

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.2_LARGO CABRAL MONCADA – REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS MULTIUSOS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	150 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2018

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação de um largo situado no coração do Centro Histórico de Constância. Sendo um espaço público multiusos destinado a atividades de lazer e cultura, continuará a ser o local da realização de muitas atividades das Festas do Concelho e da Nossa Senhora da Boa Viagem. A intervenção será ao nível dos pavimentos, zonas ajardinadas, iluminação, espelho de água e eventual implantação de elemento escultórico que valorize cenicamente este espaço nobre.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.3_REQUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA NA MARGEM DO ZÊZERE

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	99 296,85 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2018

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação da zona onde estão implantados os equipamentos públicos de utilização coletiva (campo multiusos, campo de voleibol, parque infantil, parque de merendas, sanitários públicos); intervenção ao nível de pavimentos, sinalética, iluminação, mobiliário urbano e espaços verdes.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.4_REQUALIFICAÇÃO DO CINETEATRO DE CONSTÂNCIA:

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
◎◎◎	256 929,68 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2018

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Pretende-se realizar obras de conservação e requalificação do edifício do cineteatro, por forma a cumprir a legislação em vigor para recintos de espetáculos, nomeadamente: segurança contra incêndios, condições acústicas e acesso a pessoas com mobilidade condicionada. Pretende-se ainda proceder à substituição da cobertura para resolver problema de infiltrações no interior, assim como a reabilitação das fachadas.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	◎◎◎
Objetivo Estratégico (OE) 2	◎◎
Objetivo Estratégico (OE) 3	◎
Objetivo Estratégico (OE) 4	◎◎

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR	OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância	--

OP.5_ZÊZERE - REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	100 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2018

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

A frente Ribeirinha do Zêzere necessita de conservação e consolidação das margens e taludes que suportam a plataforma de estacionamento existente; de melhoria/qualificação dos acessos à margem do Rio Zêzere; de reformulação dos espaços verdes de sombreamento, de colocação de mobiliário urbano de apoio aos utentes, de sinalética e de iluminação.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.6_REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES NÁUTICAS NA MARGEM DO ZÊZERE

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	60 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação de equipamento de apoio às atividades náuticas que se desenvolvem na frente ribeirinha do Zêzere. Este equipamento tem vindo a deteriorar-se e, por isso, necessita de obras de conservação na cobertura, no interior e exterior e nos sanitários. Pretende-se ainda adaptar o equipamento às atuais normas legislativas para a confeção de refeições rápidas.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.7_REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE DE CAMPISMO DE CONSTÂNCIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	75 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

O parque de campismo de Constância situa-se na ARU, mais especificamente na zona ribeirinha, que é confinante com o centro histórico. Este espaço necessita de requalificação das zonas verdes e dos pavimentos, no seu interior, assim como de substituição da sinalética e iluminação. Necessita ainda da requalificação dos edifícios de apoio.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.8_REQUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE URBANO E DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA NA MARGEM DO TEJO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	150 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
Intervenção nos espaços verdes e qualificação do anfiteatro dos rios (espaço público) com eventual colocação de cobertura, de iluminação e sinalética; valorização da zona com colocação de um monumento alusivo aos marítimos.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.9_TEJO - REQUALIFICAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙⊙	150 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2019

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

A Frente Ribeirinha do Tejo necessita de conservação e consolidação das margens e taludes que suportam o arruamento existente (Rua do Tejo); Sendo necessário proceder à melhoria/ qualificação dos acessos à margem do Rio Tejo, com a recuperação/construção/aquisição de 4 cais para embarcações e da requalificação dos acessos pedonais ao local de embarque/desembarque de passageiros para a outra margem. É também fundamental proceder à requalificação da cobertura da zona de construção e reparação de barcos, à construção de pesqueiros; à reformulação dos espaços verdes existentes, colocação de mobiliário urbano de apoio aos utentes, sinalética e iluminação.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.10_RECANTOS - VILA FLORIDA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	110 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2020

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Pretende-se a qualificação do espaço público e o embelezamento cénico de pequenos canteiros dispersos pela malha urbana do Centro Histórico da Vila de Constância, tendo em vista criar um ambiente urbano mais apelativo e atrativo, dando uma leitura coerente e consistente em continuidade a todo o espaço. Esta operação integra 9 pequenas intervenções, com área mínima de 100 metros e máxima de 230; Pretende-se ainda a colocação de mobiliário urbano, de iluminação e de sinalética.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.11_REQUALIFICAÇÃO DA TORRE DO RELÓGIO/ MIRADOURO DO TEMPO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	35 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2020

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
Reparações e conservação, de todo o espaço, necessárias para torná-lo acessível, visitável e interessante como ponto de atração turística.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.12_REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM DOS POETAS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	190 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2020

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Situado entre o edifício da Câmara Municipal, o Museu dos Rios e o Arquivo Histórico Municipal, este é um ponto privilegiado de observação do Rio Tejo. Com efeito, pretende-se com a sua requalificação criar uma zona de lazer e aprendizagem relacionada com a fauna e a flora dos rios Tejo e Zêzere, assim como criar um espaço de homenagem aos escritores e poetas que viveram, passaram e escreveram sobre Constância.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.13_RECUPERAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE CONSTÂNCIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿⦿	50 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

O edifício da antiga Escola Primária de Constância, onde atualmente funciona a Loja Social e o CPCJ, necessita de obras de requalificação com vista a melhorar as condições de funcionamento, assegurando-se uma melhor qualidade no atendimento aos utentes, em cumprimento da legislação atualmente em vigor (ao nível térmico, acústico, de acessibilidades e de risco de incêndios).

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.14_REQUALIFICAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES NÁUTICAS NA MARGEM DO TEJO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	75 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2021

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
Requalificação de equipamento de apoio às atividades náuticas que se desenvolvem na frente ribeirinha do Tejo. O equipamento tem vindo a deteriorar-se e por isso necessita de obras de conservação na cobertura, no interior e exterior e nos sanitários.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.15_REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA ALEXANDRE HERCULANO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	130 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2022

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Intervenção com afetação de área à instalação de esplanadas e mobiliário urbano, de ordenamento da circulação viária e pedonal (por forma a tornar o espaço mais atrativo), de requalificação do telheiro, colocação de iluminação pública (para criar efeito cénico nas fachadas dos imóveis que circundam a praça), intervenção ao nível da sinalética, mobiliário urbano e ajardinamento de canteiros.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.16_REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO ENVOLVENTE À ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DE CONSTÂNCIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙⊙	200 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2022

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço envolvente à antiga escola primária, onde funciona atualmente a Loja Social e a CPCJ, através do seu embelezamento cénico, por via de uma intervenção ao nível dos pavimentos, mobiliário urbano, sinalética, iluminação e ajardinamento.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.17_REABILITAÇÃO DO MUSEU DOS RIOS

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	85 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2023

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

O Edifício do Museu dos Rios necessita de intervenção ao nível da cobertura e fachadas, assim como da substituição de vãos. Para além disso é também necessário intervir nos pavimentos, paredes interiores e iluminação. Necessita ainda da implementação de medidas de melhoria da eficiência energética e acessibilidades.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.18_REDE CRIATIVA - ESPAÇO JOVEM DO CENTRO HISTÓRICO DE CONSTÂNCIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	340 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2023

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação de edifício que necessita de reparação na cobertura, fachadas, paredes interiores, pavimentos, vãos, etc. para a implementação de um espaço multiusos, destinado à promoção de atividades desenvolvidas por várias associações locais.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	⦿⦿⦿
Objetivo Estratégico (OE) 2	⦿
Objetivo Estratégico (OE) 3	⦿
Objetivo Estratégico (OE) 4	⦿⦿

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.19_REQUALIFICAÇÃO DA ZONA ENVOLVENTE À IGREJA MATRIZ

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	90 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2024

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
Obras de requalificação e conservação da zona envolvente à Igreja Matriz, nomeadamente a Rua de Sant'Ana, Rua da Roda e o Largo da Igreja; Reabilitação dos muros que confinam estas ruas; Colocação de sinalética, substituição de iluminação e recuperação de espaços ajardinados.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.20_REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM DO CINETEATRO

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	50 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2024

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

Requalificação do espaço público envolvente ao Cineteatro, nomeadamente, recuperação de zonas ajardinadas, espelho de água, mobiliário urbano, iluminação e sinalética.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	∞∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 2	∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 3	∞
Objetivo Estratégico (OE) 4	∞∞

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.21_REABILITAÇÃO DA BIBLIOTECA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	110 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2024

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

O edifício da Biblioteca Municipal de Constância necessita de intervenção ao nível da cobertura e fachadas, assim como da substituição de vãos. Para além disso é também necessário intervir nos pavimentos, paredes interiores e iluminação. Necessita ainda da implementação de medidas de melhoria da eficiência energética e acessibilidades.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.22_REQUALIFICAÇÃO DO EDIFICO DA ANTIGA CADEIA

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	35 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
O edifício da antiga Cadeia de Constância necessita de intervenção ao nível das fachadas, implementação de medidas de melhoria de eficiência energética e acessibilidades.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	∞∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 2	∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 3	∞
Objetivo Estratégico (OE) 4	∞∞

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.23_REABILITAÇÃO DO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	85 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:

O edifício do Arquivo Municipal necessita de intervenção ao nível da cobertura, fachadas, paredes interiores, substituição dos vãos e da implementação de medidas de melhoria da eficiência energética.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:

Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.24_REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM HORTO DE CAMÕES

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⦿	110 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
O Jardim Horto de Camões necessita de requalificação ao nível dos arruamentos, dos canais, lagos e espelhos de água, assim como dos canteiros que o constituem, replantando as espécies em falta citadas nos lusíadas e recuperando os restantes espaços verdes.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	∞∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 2	∞∞∞
Objetivo Estratégico (OE) 3	∞
Objetivo Estratégico (OE) 4	∞∞

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

OP.25_REQUALIFICAÇÃO DE DOIS EDIFÍCIOS CONTÍGUOS PRÉ-EXISTENTES PARA A INSTALAÇÃO DO CENTRO INTERPRETATIVO DO TEJO E DO ZÊZERE

PRIORIDADE	CUSTO ESTIMADO	FINANCIAMENTO	ANO DE CONCLUSÃO
⊙	550 000,00 €	Comunitário (PT2020) + Municipal	2025

DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO:
Requalificação de dois edifícios contíguos pré-existentes, que se encontram em elevado estado de degradação, para a instalação de um centro interpretativo do tejo e do Zêzere.

CONTRIBUTO PARA A ESTRATÉGIA:	
Objetivo Estratégico (OE) 1	○○○
Objetivo Estratégico (OE) 2	○
Objetivo Estratégico (OE) 3	○
Objetivo Estratégico (OE) 4	○○

LOCALIZAÇÃO	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	PROMOTOR
Centro Histórico de Constância	ARU de Constância	Município de Constância

PARTE K | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020

No Acordo de Parceria (AP) Portugal 2020 é dado particular relevo ao desenvolvimento urbano, tendo presente a importância que a regeneração e revitalização urbana possuem "*nos principais nós estruturantes do sistema urbano nacional, contribuindo não só para a competitividade económica e para a atratividade desses centros, como também pelo impulso que proporciona à qualidade de vida e bem-estar dos seus habitantes, numa lógica de promoção de cidades mais compactas, privilegiando um uso mais eficiente do solo (…)*" (pp. 88).

Neste âmbito são identificados alguns constrangimentos que o sistema urbano nacional detém, em matéria de sustentabilidade no uso de recursos, como a "*elevada intensidade energética da economia portuguesa, ineficiências na utilização e gestão de recursos, vulnerabilidades face a diversos riscos naturais e tecnológicos e debilidades na proteção dos valores ambientais*". (pp.60).

Para responder a estes constrangimentos foram definidos alguns vetores que levaram à mobilização de fundos comunitários no novo ciclo de programação. Concretamente no que se refere à temática da reabilitação urbana foi definido o vetor iii) "*A proteção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano*".

Tendo presente a relevância da reabilitação urbana neste ciclo de programação o município de Constância desenvolveu, em Junho de 2016, a sua proposta de Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), a qual foi submetida no âmbito do Aviso de concurso CENTRO-16-2016-01, lançado pela Autoridade de Gestão do Programa Operacional do Centro 2020, para investimentos relacionados com a prioridade de intervenção 6.5 (6e) "***Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído***".

No contexto desse Aviso de concurso foram consideradas elegíveis as seguintes tipologias de ação/ projetos:

- Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano;
- Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes;
- Qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas (indústrias criativas, mostras de atividades e de produtos, soluções de *co-work*, etc.), e da criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do *networking* e da inovação social.

Neste Aviso de concurso eram também enquadráveis as intervenções em edifícios incluindo habitação ou edifícios para outros usos (exemplo: público, comércio, serviços), desde que a ação de reabilitação seja integral e que o edifício possua idade igual ou superior a 30 anos.

A proposta de PERU de Constância integra a totalidade dos investimentos previstos no PARU de Constância.

Destacar ainda que no âmbito da temática do desenvolvimento urbano o município pode aceder, complementarmente, a fundos no âmbito das seguintes prioridade de intervenção:

- 4.5 (4e) "*Promoção de 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 – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a descarbonização da economia e da sociedade e a redução de emissões de CO2 e de outros poluentes atmosféricos, apoiando o desenvolvimento de modelos e sistemas de transportes ecológicos com baixo teor de carbono, e novos padrões de consumo energético*", que enquadra a proposta de Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Médio Tejo, que se encontra a ser desenvolvido pela CIM do Médio Tejo;
- 9.8 (9b) "*Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais – procurando apresentar intervenções que concorram para promover a inclusão social em territórios urbanos desfavorecidos, através de ações de regeneração física, económica e social*", que enquadra a figura do Plano de Ação de Intervenção para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e que será operacionalizado através de Aviso autónomo a lançar pela Autoridade de Gestão do PO Centro 2020.

Por outro lado, no que respeita ao investimento privado foi criado o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), o qual é financiado pelos Programas Operacionais Regionais, bem como pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR).

Os apoios, concedidos através do IFRRU, correspondem a produtos financeiros "*criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado (…), focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios*".

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

Neste âmbito é importante ainda referir a criação do Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas, nomeadamente mais limpas, procurando ao mesmo tempo alavancar um mercado de eficiência energética dinâmico e sustentável.

OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Existem, para além dos fundos existentes no PO Centro 2020 e no PORSEUR, outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível[18]: tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana[19]: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

PROHABITA[20]: tem como objetivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

18 www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

19 www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html

20 www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/programasapoio/prohabita.html

De acordo com o Art.º 12º do DL 54/07, ao abrigo do Prohabita, poderão ser concedidos financiamentos para os seguintes fins:

- Aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas;
- Aquisições de Empreendimentos Habitacionais de custos controlados;
- Aquisição e infraestruturação de terrenos e / ou construção de empreendimentos de custos controlados;
- Aquisição de Edifícios e realização de obras para a sua reabilitação;
- Arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação.

CONSTÂNCIA
VILA POEMA
· MUNICÍPIO ·