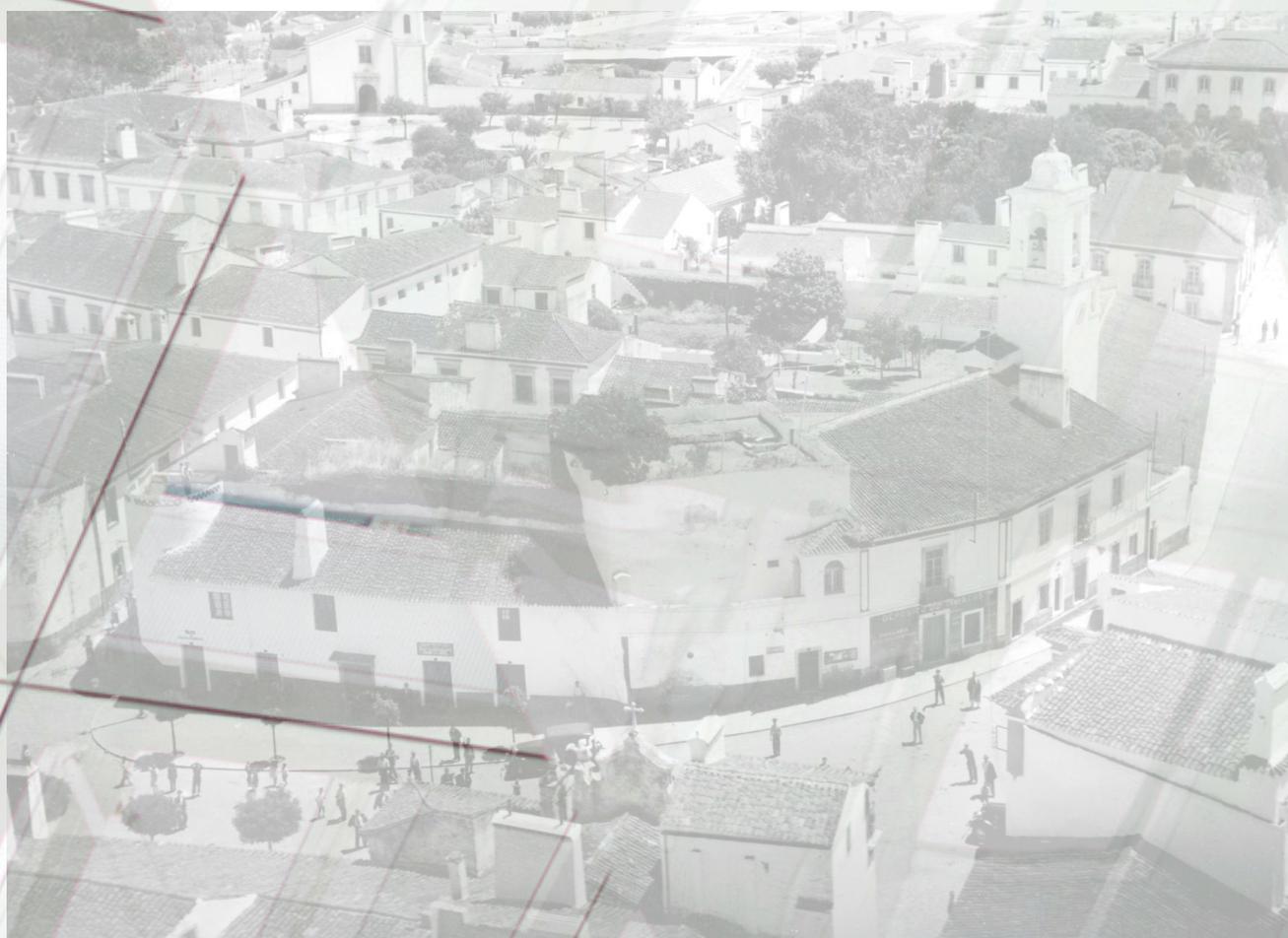


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

MUNICÍPIO DE BORBA



Índice:

0. INTRODUÇÃO	4
1. ENQUADRAMENTO NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)	6
a. Enquadramento Territorial	6
b. Enquadramento nas Figuras de Plano informais	8
c. Enquadramento nos IGT em vigor	9
d. Delimitação da ARU	11
i. Critérios Subjacentes à Delimitação	11
ii. Área de Delimitação	12
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	12
a. Caracterização Territorial	12
b. Caracterização Demográfica	13
i. População	13
ii. Quadro sócio económico	16
c. Caracterização Urbanística	18
d. Áreas Territoriais Prioritárias	24
e. Diagnóstico das Áreas Territoriais Prioritárias de Intervenção	26
3. ESTRATÉGIA de OPERACIONALIZAÇÃO	26
a. Análise SWOT	26
i. Principais oportunidades	26
ii. Principais ameaças	27
iii. Principais pontos fortes	28
iv. Principais pontos fracos	28
b. Objetivos Estratégicos	29
c. Eixos de Intervenção	33
i. PROMOVER AS VIVÊNCIAS URBANAS	33
1. Qualificação das Praças e Largos	33
2. Valorização de espaços de proximidade	33
3. Estruturação e qualificação de espaços de referência	34
4. Incentivos a ações de dinamização e apropriação do espaço público	34
5. Promoção de mecanismos de participação e auscultação da comunidade	35
6. Apoio ao desenvolvimento económico local	35
ii. PROMOVER A QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO	35
1. Garantia das condições de habitabilidade, segurança, ventilação e iluminação	35
2. Requalificação das redes de infraestruturas	36

3. Criação de incentivos à Eficiência Energética e de utilização de recursos	36
iii. GARANTIR A COESÃO DOS DIFERENTES TERRITÓRIOS	36
1. Qualificação de vias, garantindo o fecho e clarificação da rede	36
4. REFORÇAR E VALORIZAR AS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DE BORBA	37
a. Estudar e orientar intervenções para as áreas expectantes	37
b. Clarificação e qualificação do centro de Borba, pela sua vertente pedonal e cultural	37
c. Transformação dos eixos históricos em eixos partilhados	37
5. VALORIZAR O EDIFICADO E O PATRIMÓNIO HISTÓRICO	38
a. Promoção de novas funções ou a revitalização das existentes em edifícios que pelo seu valor e dimensão sejam emblemáticos	38
b. Criação de novos equipamentos culturais, identitários de Borba	38
c. Apoio a operações de reabilitação e recuperação de edifícios	39
6. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E OPERACIONALIZAÇÃO	39
a. Quadro de Incentivos	40
b. Benefícios Fiscais na ARU	40
i. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	40
ii. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	41
iii. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	41
iv. Imposto sobre os Rendimentos Singulares (IRS)	41
c. Benefícios Fiscais em vigor com relevância no âmbito das políticas de Reabilitação Urbana	42
i. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	42
ii. Isenção de taxas municipais	43
d. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	43
e. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais e isenção de taxas municipais	44
f. Programa de Investimento Público	44
g. Modelo de operacionalização	45
7. DESCRIÇÃO DOS OBJECTIVOS E ACÇÕES PROGRAMADAS	46
a. reabilitação e qualificação de infraestruturas	46
b. sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana	47
c. reabilitar o Castelo de Borba	48
d. reabilitação e reorganização do Largo Sacadura Cabral	49

e.	reabilitação e reorganização da envolvente à Igreja de S. Bartolomeu	49
f.	reabilitação e reorganização da envolvente à igreja matriz	49
g.	reabilitação e reorganização envolvente à piscina descoberta de Borba	50
h.	requalificação faixa pedonal av. D. Dinis de Melo e Castro	50
i.	requalificação da R. das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas)	51
j.	Ligação do Centro Histórico ao Pavilhão de Eventos	51
k.	reabilitação de edifícios particulares para habitação - execução coerciva pelo Município, estratégia local de habitação, apoio municipal a indivíduos e famílias carenciados e venda ou arrendamento forçado	51
l.	criação de percursos patrimoniais	53
m.	criação de eventos culturais	53
n.	desenvolvimento e integração da parte da Estratégia local de habitação	54
o.	defesa e fomento de arvoredo urbano	54
p.	gabinete de reabilitação e habitação	55
8.	PRIORIDADES DAS ACÇÕES	56
9.	CONCLUSÕES	57

Peças gráficas:

Enquadramento em IGT em vigor

Planta delimitadora da ARU (desenho 1)

Plantas de caracterização da área de intervenção, com identificação de:

- i. Usos (desenho 2)
- ii. Habitação usos mistos de habitação e não habitacionais (NH) (desenho 3)
- iii. Usos não habitacionais (NH) (desenho 4)
- iv. Plantas de estado de conservação do edificado (desenho 5)
- v. Imóveis devolutos (desenho 6)
- vi. Localização das intervenções propostas (desenho 7)

0. INTRODUÇÃO

Apresenta-se a OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana de Borba, delimitada a 22 de setembro de 2016, de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as últimas alterações dadas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio. **“A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática consiste 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.”**

A lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo estabelece como um dos objetivos de gestão territorial a reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção. Neste sentido, preconiza que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deve promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território e a segunda como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial. Como tal, articula-se o ordenamento do território com os instrumentos fiscais que incidem sobre o imobiliário, enquanto instrumentos de política de solos, a fim de racionalizar a tributação, pretendendo que seja mais justa e adequada ao objetivo de aproveitamento dos recursos do solo.

Na sequência dos últimos documentos estratégicos e de ordenamento do território, dos quais se salienta a Revisão do Plano Diretor Municipal em curso, este programa reforça e dá

continuidade às linhas gerais orientadoras, garantindo a articulação entre as diferentes estratégias e intervenções.

O desenvolvimento da ORU e do PERU constitui uma oportunidade de definição de novas ações, permitindo a concretização dos objetivos, definindo as prioridades e prevendo a sua implementação, com o envolvimento e contributos de um conjunto de entidades parceiras.

É dedicada especial atenção à participação dos moradores, proprietários, associações, outras entidades e de investidores privados, que interessa envolver para que possam fazer parte do processo e contribuir para a execução das ações de reabilitação urbana de uma forma consistente e regular.

Num contexto em que a velocidade das novas dinâmicas urbanas traz mudanças radicais na ocupação e expansão urbana, a regeneração e reabilitação urbana representam um desafio e oportunidade para reinventar as ocupações humanas dos centros urbanos. A ORU e o PERU centram-se na necessidade de requalificar o núcleo urbano para as vivências urbanas atuais.

A alteração das lógicas de mobilidade, a proteção ambiental e a ativação dos equipamentos são essenciais para adaptar o território às necessidades atuais.

Por último, refere-se que a aprovação de operações de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer e, em simultâneo, é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

1. ENQUADRAMENTO NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

a. Enquadramento Territorial

O concelho de Borba, como se pode observar na figura 1.1, localiza-se no distrito de Évora e integra a região do Alentejo (NUTII) e a sub-região Alentejo Central (NUT III), ocupando, de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal de 2020, uma área de 145,19 km².

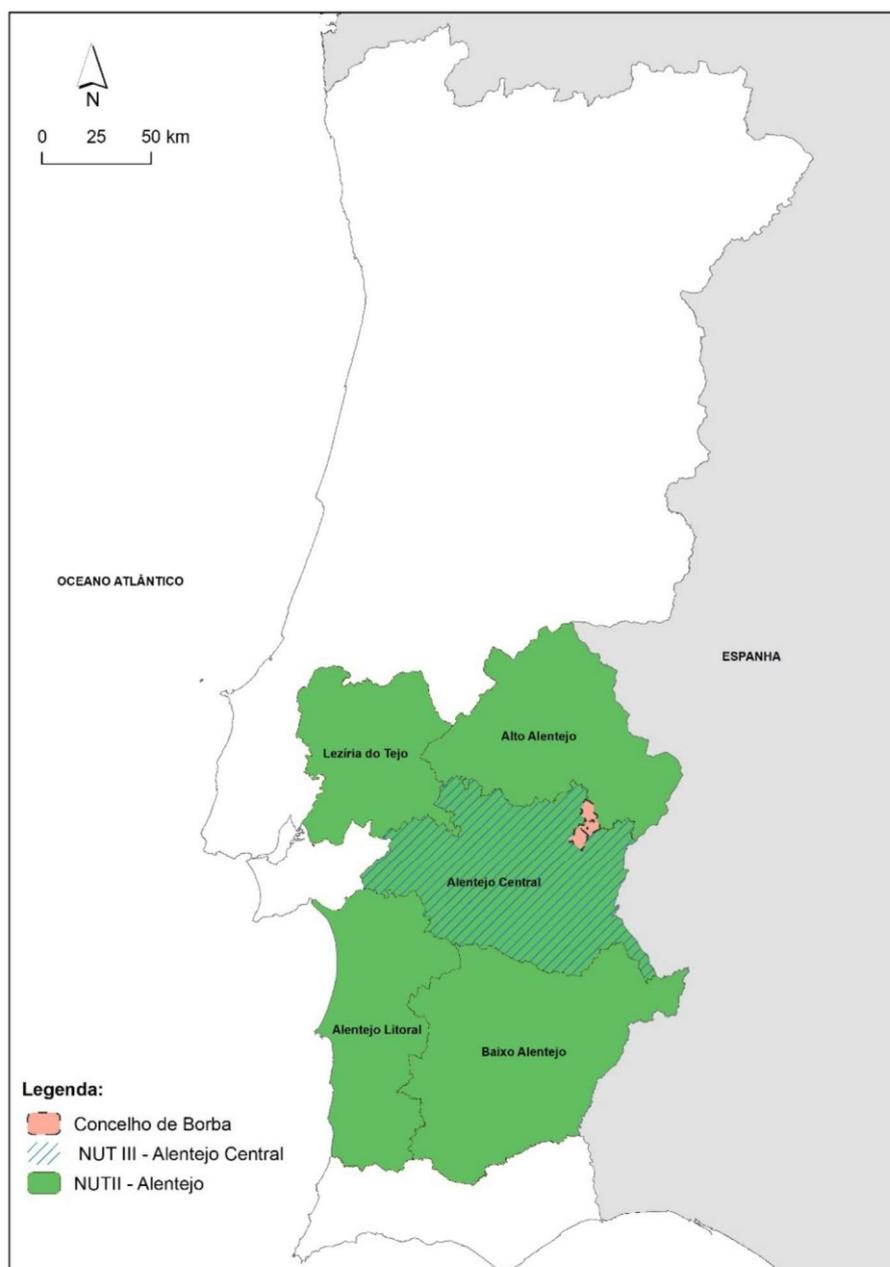


Figura 1

O concelho de Borba, confina a Norte e a Nascente com o Distrito de Portalegre e o Concelho de Vila Viçosa, a Sul com os municípios do Alandroal e Redondo e a Poente com o Concelho de Estremoz.

No contexto da Região Alentejo, o concelho de Borba possui uma posição geográfica privilegiada, estando equidistante (cerca de 50 km) de dois centros urbanos de grande importância regional e transfronteiriça, designadamente, Évora e Badajoz.

Ao nível regional, Borba integra a “Zona dos Mármore”, sub-região marcada por uma especialização produtiva sustentada na extração e transformação dos mármore.

Borba localiza-se numa zona de declives planos/ quase planos e suaves/ moderados, e como será demonstrado posteriormente este facto é de extrema importância no desenvolvimento do tecido urbano, incluindo naturalmente os espaços abertos e a forma como estes surgem e se desenvolvem.

O relevo foi um fator decisivo tanto na localização do centro urbano, como na forma como se estruturam as suas relações com a envolvente, e subsequente desenvolvimento e crescimento. Além disso revela-se de extrema importância, já que determina muitos dos pontos mais importantes e interessantes em termos paisagísticos, no que diz respeito a aspetos como vistas e locais de interesse para contemplação, perceção e fruição da paisagem.

Fisiograficamente, a cidade de Borba localiza-se numa concha suave virada a Norte, e formada pela serra de Borba (que se desenvolve na direção Noroeste/ Sudeste).

É pela carga cultural e patrimonial que a paisagem “carrega”, que importa tomar medidas urgentes no sentido de a reabilitar preservar e conservar. Mas tal não pode ser feito ignorando que o espaço urbano faz parte de uma unidade muito maior que é o próprio território e que o desenvolvimento de um traz implicações diretas no outro. O meio urbano é diretamente influenciado pelas características naturais do sítio em que se desenvolve, sendo através da morfologia, funções e significados atribuídos por quem dele participa, que surge um centro urbano no seu verdadeiro significado.

b. Enquadramento nas Figuras de Plano informais

Com a criação da Adega Cooperativa em 1955 a riqueza motivada pelo vinho passa a estar mais distribuída e assiste-se a novos planos de urbanização da envolvente e do interior da cidade. Nos anos cinquenta vai-se tentar urbanizar o Rossio de Cima, através da construção de diversas habitações segundo projeto previamente definido. Pela planta de 1957 sabemos que tanto a área da Cerca como a do Barreiro eram consideradas “zonas a urbanizar”.

No interior de Borba pretendeu-se dar uma feição “monumental” aos arruamentos. Esteve prevista a demolição do pequeno quarteirão que existe entre a Igreja de São Bartolomeu e o Largo dos Combatentes da Grande Guerra para fazer uma avenida monumental que “libertasse” a igreja. Nos anos 70, no seguimento desta política “monumentalista” procedeu-se à “libertação” do castelo, obra executada pela DGEMN que não foi concretizada até às últimas consequências pela crise económica que o país viveu nos finais dos anos setenta. Ainda assim, procedeu-se à demolição de diversos edifícios de valor, tais como o “edifício guia” que possuía um cunhal em mármore na esquina entre a rua Humberto Silveira Fernandes e a Avenida 25 de Abril, a capelinha das Almas, o cemitério da Misericórdia, etc.

Neste mesmo espírito esteve prevista nos anos 80 a demolição do atual Centro Cultural de Borba com o objetivo de fazer uma grande avenida a ligar a Praça à E.N. 4. Felizmente, este projeto não foi concretizado já que o edifício em questão data de finais do século XVIII e fazia parte do projeto de urbanização do “Assiqueiro”.

Nas últimas décadas tem-se vindo a proceder à urbanização da envolvente de Borba. Edificaram-se os bairros da Cerca, do Chalé, e mais recentemente a Horta do Rossio, as urbanizações junto à Estrada Nacional e a Horta do Picadeiro.

Contudo, a edificação destes novos bairros não significa um planeamento racional como se verificou no passado de Borba. Não se contemplou a construção de novos acessos e saídas da cidade de Borba, sendo que a maioria do tráfego passa ainda pela apertada rua Dr. Ramos de Abreu. A urbanização da Cerca não se liga com o traçado do Centro histórico,

impede a construção de uma via de saída da cidade, destruiu um sítio arqueológico e o desenho urbano existente impõem uma distorção dissonante da malha.

c. Enquadramento nos IGT em vigor

De momento a zona é regulada pelo PDM de Borba, (atualmente em processo de revisão) e integrada no perímetro urbano de Borba.

A cidade de Borba, sede de Município e sede das freguesias de Borba (São Bartolomeu) e Borba (Matriz), apresenta um perímetro no PDM em vigor, com cerca de 180,6 ha, correspondendo ao maior aglomerado urbano do Município.

Como seria expectável, o perímetro de Borba é o aglomerado que apresenta uma maior concentração de equipamentos, a destacar a existência de equipamentos no domínio da saúde (Centro de Saúde e Farmácias), no domínio da segurança pública, administrativo, educação e desporto.



A parte deste perímetro abrangida pela ARU encontra-se classificado como solo urbanizado, conforme peça desenhada abaixo (figura 2):

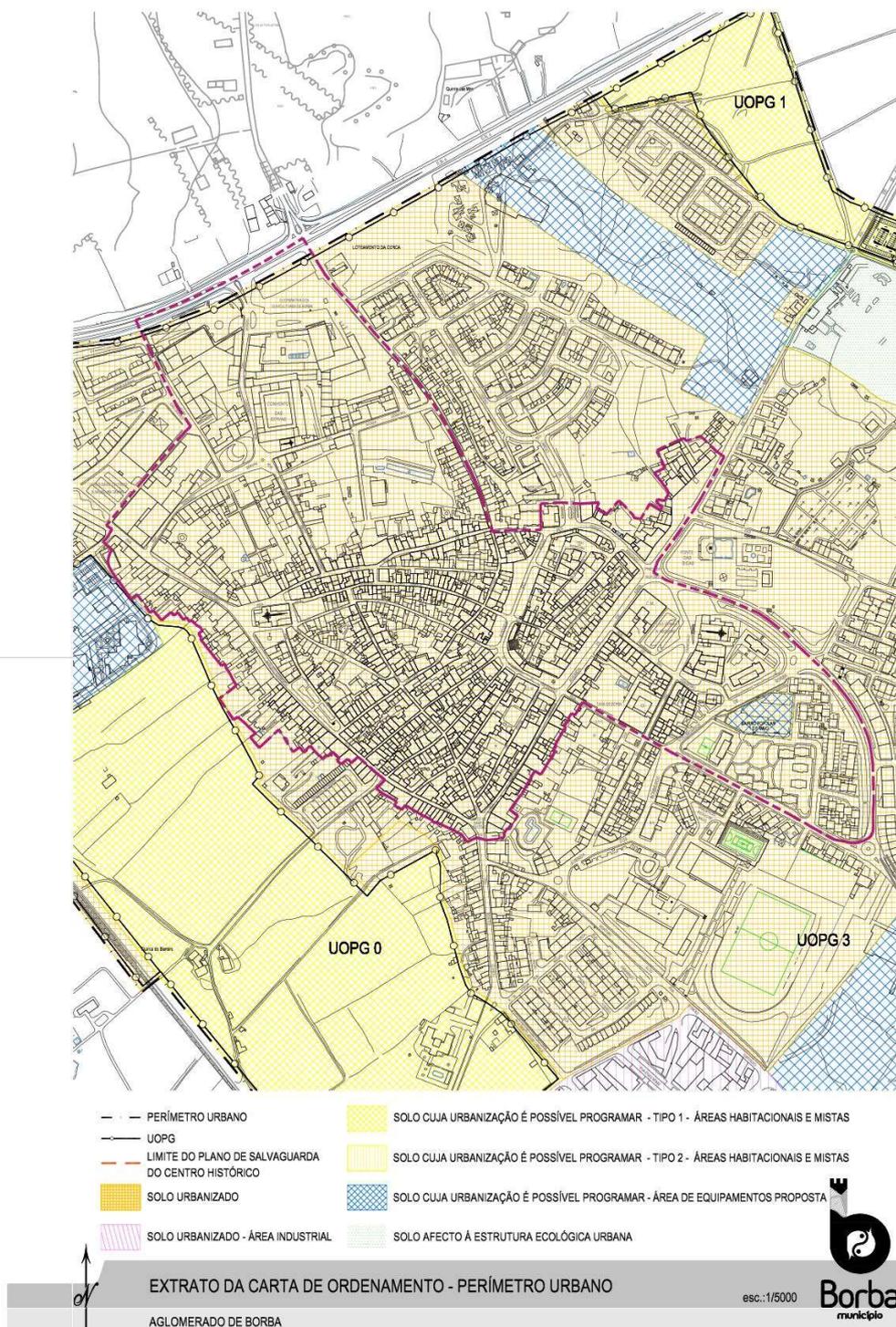


Figura 2

Grande parte da área sujeita a ARU inclui a delimitação de centro histórico sujeito, nos termos do PDM, a Plano de Pormenor de Salvaguarda, que não se encontra em vigor, embora tivesse sido elaborado em 2001.

Deve-se destacar a delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Borba, com cerca de 41 ha, abrangendo o centro histórico da cidade e grande parte das áreas consolidada em seu redor, resultando da integração (alteração) das três ARU (I, II e III) que se encontravam delimitadas e aprovadas desde fevereiro de 2016. A alteração da ARU de Borba, também designada por ARU Conjunta de Borba, foi aprovada em Assembleia Municipal, no dia 18 de janeiro de 2019, e publicada pelo Aviso n.º 5743/2019 - DR n.º 63/2019, Série II de 2019-03-19, já caducada dando consequentemente origem ao presente documento como processo de desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que resultará na ORU.

d. Delimitação da ARU

i. Critérios Subjacentes à Delimitação

A delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, teve por base os seguintes critérios:

- encontrar soluções mais estruturadas e operacionais para os constrangimentos existentes na área central da cidade;
- Identificar espaços abandonados, degradadas e desadequadas às exigências de um centro urbano;
- Requalificação e valorização do espaço público como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando e apoiando o investimento privado;
- Promoção da ocupação dos alojamentos vagos ou a sua reconversão;
- legibilidade de construções, topografia e elementos notáveis presentes no território;
- relevância patrimonial, histórica e urbanística.

ii. Área de Delimitação

O território abrangido pela ARU tem uma área total de 41,69ha

(ver planta 1 anexa)

Em termos de delimitação geográfica a ARU tem as seguintes Referências:

- Área total expectante de elaboração de Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico
- Área a Nordeste na qual se referenciam a Fonte das Bicas classificada como Monumento Nacional o lago e jardins contíguos e a frente urbana oitocentista junto ao cemitério;
- Área a Oeste com significativo interesse patrimonial e histórico, nomeadamente no conjunto de referências comerciais e industriais associadas às atividades da produção de vinho e azeite.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

a. Caracterização Territorial

A área de intervenção representa um território onde ressalta um conjunto de potencialidades e oportunidades de transformação urbanística e de valorização da imagem e ambiente urbanos, alguns dos quais constituem hoje espaços desintegrados, degradados e desqualificados.

O tecido tradicional mais antigo da cidade e as áreas consolidadas, convivem hoje com várias formas de ocupação que foram preenchendo o território.

O núcleo central da cidade integrando a estrutura urbana mais antiga (interior da muralha). Na continuidade desta zona urbana mais antiga, integrou-se também uma área que abrange para além de um conjunto habitacional, alguns equipamentos públicos, a Igreja Matriz e a Igreja de S. Sebastião.

A Rua de S. Bartolomeu, Rua dos Terreiros e Rua 1 de Maio e perpendiculares envolventes, e caracteriza-se por uma malha urbana consolidada, que liga visual e funcionalmente com a estrutura urbana mais antiga.

As Ruas Terreiro das Servas, Rua de Nossa Senhora, Rua D. António de Melo e Castro, a Rua Convento da Servas, apresentam algum alinhamento contínuo representativo do valor de conjunto, interrompido por muros de logradouros ou edifícios dissonantes: a área afeta à Cooperativa dos Olivicultores, a área correspondente às oficinas da Câmara Municipal de Borba e área industrial abandonada contigua à EN 4.

b. Caracterização Demográfica

i. População

A demografia, em Portugal, tem sofrido alterações significativas, nas últimas décadas, que têm estado ligadas, essencialmente, a mudanças de paradigmas e formas de vida, assim como, a variações conjunturais.

Como principais tendências demográficas em Portugal destacam-se:

- “A desaceleração do crescimento demográfico e, mais recentemente, o decréscimo populacional, a par de um contínuo processo de envelhecimento demográfico (...);
- O saldo natural tem apresentado uma tendência de decréscimo continuado, tendo atingido valores negativos em 2007, ano em que pela primeira vez, nas últimas décadas, se registou em Portugal um número de óbitos superior ao de nascimentos (...);
- As estimativas sobre as migrações internacionais para os anos mais recentes apontam para um recrudescimento dos fluxos emigratórios e para quebras dos fluxos imigratórios, configurando, assim, o regresso a saldos migratórios negativos.”

(INE (2013) “Famílias nos Censos 2011: Diversidade e Mudança”)

A presente análise demográfica e habitacional versa a área delimitada para a ARU de Borba, e apoia-se no Relatório de Estudos de Caracterização e Diagnóstico da revisão do PDM em curso.

O Município de Borba registou, segundo os Censos de 2011, 7333 habitantes, sendo que, relativamente aos Censos de 2001, se verificou um declínio populacional. A variação

populacional do Município de Borba entre 2001 e 2011 foi negativa, de -5,8%, na qual as freguesias de Orada, Rio de Moinhos e Borba (São Bartolomeu) contribuíram para este decréscimo, com variações populacionais igualmente negativas. A freguesia de Borba (Matriz) que concentra o maior número de população, obteve um acréscimo populacional de 2,1%, (considerando a totalidade da área da freguesia).

Segundo as estimativas da população residente, estas apontam para 6736 habitantes em 2019 no município de Borba, representando assim um decréscimo populacional, verificado também a nível da NUT I, II e III.

Considerando a área total de 41,69ha da ARU, e a sua localização que abrange a freguesia de São Bartolomeu (100% - 20,38 ha) e parte da freguesia de Matriz (0,52% - 21,31ha), estima-se que a população residente seja de 1550 habitantes na área de intervenção.

Em relação à Estrutura das Famílias, o número de famílias clássicas aumentou de 2001 a 2011, no município de Borba, com mais 146 famílias, sendo que na zona da ARU se verifica uma diminuição estimada de 24 famílias...

A evolução da dimensão média das famílias clássicas no município de Borba, em oposição ao número de famílias clássicas, obteve um decréscimo entre 2001 e 2011. Esta tendência foi semelhante à escala das freguesias de Borba, como também nas escalas superiores, para o Alentejo, Alentejo Central e Portugal, e na zona em estudo foi de 2,01%.

No município de Borba verifica-se que as famílias mais numerosas, especialmente as que possuem mais de 4 indivíduos, foram as que tiveram as maiores reduções, algo que sucedeu também em Portugal, Alentejo e Alentejo Central. Existe nestas escalas geográficas, uma maior presença de famílias unipessoais e monoparentais.

Á escala de área da ARU, o aumento foi de 11.3% em famílias unipessoais e 4.1% em famílias de 2 pessoas.

No que diz respeito à taxa de crescimento das famílias clássicas segundo dimensão, constata-se que no concelho de Borba registou-se um aumento de 2.2% entre 2001 e 2011. Este comportamento positivo foi igualmente verificado no Alentejo Central, Alentejo e Portugal, apesar de com o elevar da escala, maior foi este crescimento.

Mais uma vez na escala de área da ARU verificou-se a maior quebra do concelho com -6,1%.

O declínio demográfico, causado pelo envelhecimento da população e reduzido saldo natural e migratório, implicou um aumento do índice de envelhecimento à escala municipal, sendo superior aos valores observados às escalas nacional, regional e sub-regional.

O aumento deste indicador nas várias escalas geográficas entre os momentos censitários de 2001 e 2011, demonstra que cada vez mais, existe um predomínio da população idosa relativamente à população jovem, apresentando a ARU um índice de envelhecimento de 446.

Na pirâmide etária do município de Borba é evidente um envelhecimento demográfico, marcado pela base mais estreita e um topo mais alargado. É visível também uma classe oca dos 65-69 anos. Em termos globais, existe um maior número de efetivos do sexo feminino, principalmente acima dos 65 anos, enquanto na zona da ARU a pirâmide apresenta o seguinte formato (figura 3):

Pirâmide etária da população residente da ARU:

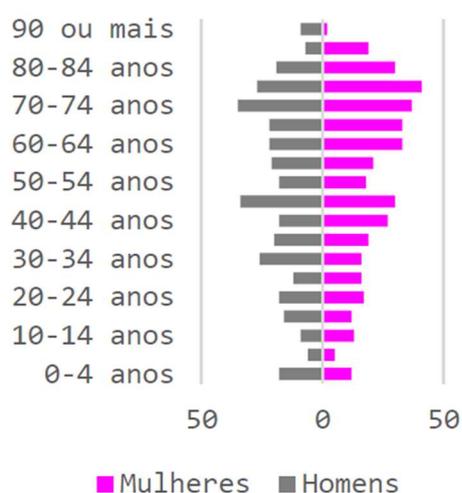


figura 3

Da análise dos números consultados, constata-se a tendência de perda crescente de população residente nos próximos anos, pois entre os momentos censitários a evolução da maioria dos indicadores é desfavorável, nomeadamente:

- Crescimento negativo da população residente;
- Aumento do número da população idosa por cada 100 jovens em mais de 29 pontos percentuais;
- Diminuição do número total de nascimentos por cada 1000 habitantes em quase 30%;
- Decréscimo número médio de crianças vivas nascidas por mulher em idade fértil (dos 15 aos 49 anos de idade) em mais de 7%;
- Apesar do aumento em mais de 21 pontos percentuais do Saldo Natural, o número de óbitos em 2011 continuava a ser superior ao de nascimentos;
- Constata-se assim um decréscimo superior na zona à média municipal, de 18.67%, (a população residente do município de Borba obteve um declínio de 5.77%).

Perante o cenário apresentado nos parágrafos anteriores depreende-se que a ARU necessita de uma estratégia de ordenamento territorial que contribua para a atração e fixação de população em geral, de forma a inverter esta tendência de perda de número de habitantes e consequente definhamento social da zona.

ii. Quadro sócio económico:

A análise do quadro social na ARU toma em consideração não só as taxas de atividade e de desemprego, mas também a distribuição da população ativa por sectores de atividade e a análise do poder de compra, sendo precedida da análise do nível educacional da população, com base na informação disponibilizada pelo relatório síntese da revisão do PDM em curso.

Nas últimas décadas tem se verificado uma melhoria nos níveis de instrução e qualificação da população, apresentando como consequência a redução da taxa de analfabetismo, no global do município, sendo que na área específica da ARU esta tendência é inversa.

Nas últimas décadas tem se verificado uma melhoria nos níveis de instrução e qualificação da população, apresentando como consequência a redução da taxa de analfabetismo e associado à tendência decrescente da taxa de analfabetismo, está a redução da taxa de abandono escolar.

O município de Borba apresentou, entre 2001 e 2011, uma redução do abandono escolar de 2,27%, mas ainda elevado relativamente às escalas geográficas superiores no global, e refira-se que Borba, enquanto a área da ARU apresenta um crescimento da sua taxa em 1%.

A percentagem de população residente com ensino superior teve um aumento no município de Borba, de 6,27%, entre 1991 e 2011 e esta tendência de crescimento foi semelhante na NUT II Alentejo, NUT III Alentejo Central e Portugal, a área da ARU teve um crescimento aproximado de 6,79%.

O município de Borba registava, em 2001, uma taxa de atividade de 47.4%, ligeiramente superior ao Alentejo e Alentejo Central. Esta tendência sofreu uma ligeira redução em Borba, e nas escalas geográficas superiores.

A diminuição da taxa de atividade está associada ao envelhecimento da população, à redução de indivíduos em idade ativa e à própria diminuição da população total. Este declínio pode também estar associado ao pós crise económica, que começou a ter consequências a partir dos anos de 2010 e 2011.

Atualmente na zona da ARU a taxa de atividade é de 37,99%.

Relativamente à taxa de desemprego, esta teve um aumento e situa-se na área da ARU em 16,39%...

A maior fatia da população ativa no município de Borba encontrava-se à data dos censos de 2011 empregada no setor terciário, com 1693 habitantes, ou seja, 60.53%. Esta tendência observou-se de igual forma ao nível das escalas territoriais superiores (NUTIII Alentejo Central, NUTII Alentejo e território Nacional).

Na área da ARU quer em 2001 e 2011, a população temo maior peso no setor terciário, seguido do secundário e primário.

O índice do poder de compra era 73.86%, em 2017.

O número de beneficiários do rendimento social de inserção no município de Borba apresentou valores mais elevados que a média nacional, regional e sub-regional.

Em 2019, registou cerca de 44% de beneficiários do RSI por cada 1000 habitantes, um valor que observou um declínio gradual desde 2010, ano em que atingiu o máximo de beneficiários (63.08%).

c. Caracterização Urbanística

A zona da ARU possui inúmeras potencialidades por explorar e promover derivadas da sua “urbanidade”.

Esta promoção, aliada a uma divulgação, poderia restabelecer uma relação de afecto residente/património para que pudesse ser invertida a tendência de esvaziamento do núcleo histórico, com consequência no número de visitantes e na qualidade de vida.

No centro económico e social da cidade – a “Praça” – encontramos o castelo medieval, demarcado com alguns troços de muralha a descoberto. É na sua envolvente que se desenvolvem os espaços urbanos de expressão significativa.

No entanto, o castelo é um nódulo no tecido urbano, onde não existe qualquer comércio ou serviço relevante, verificando-se também o seu abandono que resulta no grande número de imóveis devolutos e em degradados no seu interior, como se percebe das peças desenhadas.

Grande parte da zona corresponde à parte mais antiga de Borba, expandindo-se o aglomerado desde as muralhas do Castelo na primeira metade do Século XIV.

A tendência foi um crescimento orientado para Noroeste pela antiga Porta de Estremoz, sendo posteriormente orientado para sul.

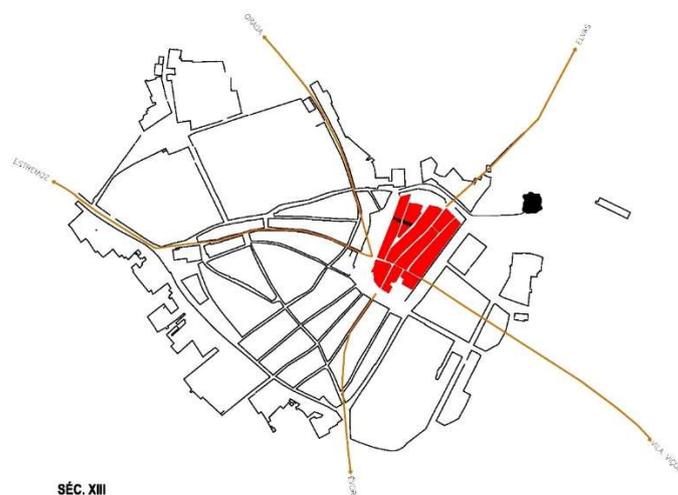


figura 4

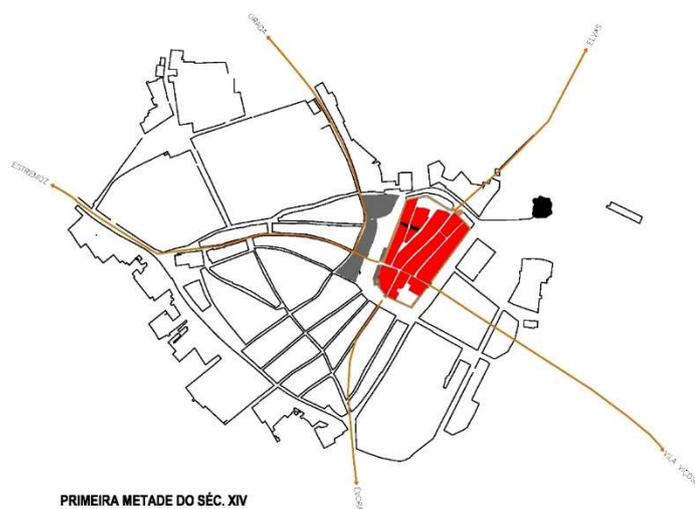


figura 5

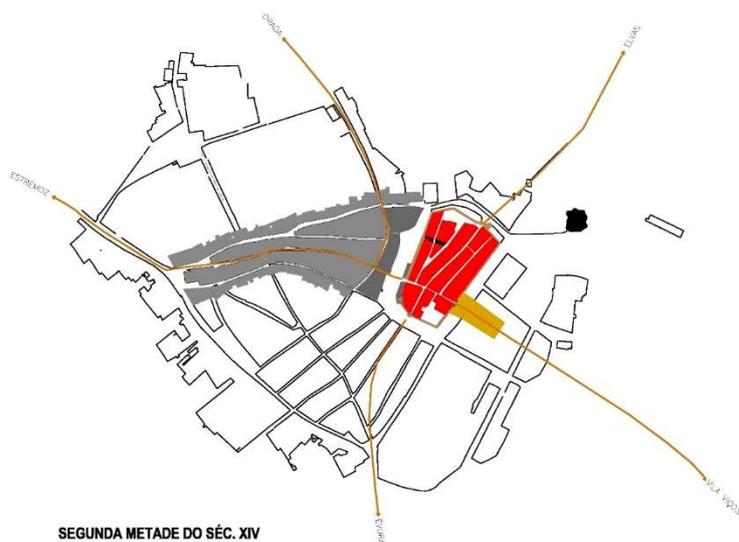


figura 6

Do ponto de vista arquitetónico, Borba possui grande interesse e potencialidade. É o caso da igreja de São Bartolomeu, da Matriz ou dos Passos do Senhor, património religioso, de relevância nacional, ainda hoje fruído e utilizado pela população.

A Igreja Matriz é um dos primeiros templos em estilo-chão construídos em Portugal.

A Igreja de São Bartolomeu possuiu uma cobertura de abóbadas polinervadas tipicamente gótica, mas do século XVII, duzentos anos depois de se ter deixado de usar este sistema.

Este património constituiu uma riqueza histórica e artística da cidade de Borba, com relevância nacional que deve ser estudada, dinamizada e constituir um polo atrativo.

No tecido Urbano o número de edifícios no município de Borba, apresentou um crescimento de 13.8%, no período entre 2001 e 2011, passando de 2885 edifícios para 3284, sendo que a zona da ARU obteve o menor crescimento de edifícios, no período analisado.

Os edifícios com uma utilização “Principalmente Residencial” têm mais expressão nas freguesias de Borba (Matriz) e Borba (São Bartolomeu) (zona da ARU) superando a realidade para a escala do município.

A evolução do número de alojamentos familiares clássicos registou um acréscimo de forma generalizada entre 2001 e 2011, sendo na zona da ARU de 9,7%.

Para além da importância do acesso à habitação, as condições que estas apresentam, contribuem para a aferição do grau de conforto que as mesmas oferecem para a população residente e do peso do seu contributo para o bem-estar e qualidade de vida dessas mesmas populações.

Deste modo, as carências quantitativas de habitação registadas no último momento censitário de 2011, onde se observa que no município de Borba ocorreu um défice de 17 alojamentos, sendo 15 na zona da Aru.

Entre o ano de 2001 e 2011, assistiu-se a uma melhoria da infraestruturação dos alojamentos familiares no município de Borba. Através dos dados dos últimos censos, constatou-se que os níveis de infraestruturação se encontravam acima dos 99%, quer na existência de água canalizada, como no sistema de drenagem de águas residuais nos alojamentos. Em termos de instalação de banho ou duche, os valores rondavam os 96%.

Ao nível dos três tipos de infraestruturação, zona em estudo apresentava valores acima dos verificados à escala municipal.

Observou-se um decréscimo de 3% nos edifícios de residência habitual e de 12.8% nos edifícios de uso sazonal ou residência secundária, entre 2001 e 2011 e os alojamentos vagos tiveram um

aumento, importa salientar, o fato de número de edifícios licenciados estarem maioritariamente associados a uma maior preponderância das ampliações, alterações e reconstrução, acompanhando a tendência observada ao nível da sub-região.

Quanto á realidade do número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar ao nível do concelho, constatou-se que Borba (Matriz) e Rio de Moinhos concentraram 83% dos fogos licenciados, tendo maior preponderância para este cenário os valores registados em Borba (Matriz) fora da zona da ARU.

Outro aspeto a realçar, prendeu-se com o fato de somente 3% do número de licenças associadas a este indicador terem ocorrido na zona da ARU apesar desta integrar a maioria da área afeta ao perímetro urbano da cidade, o que confirma um cenário de estagnação verificado na última década.

Em termos de tecido urbano estudou-se a sua dinâmica urbanística e podemos referir que a ocupação territorial tem a seguinte distribuição funcional:



figura 7

Verifica-se uma grande predominância de uso habitacional, que nos pode dar uma dinâmica social bastante positiva e é um fator indutor de reabilitação, considerando que a tendência de abandono pode ser invertida.

Podemos também salientar que dentro da ARU existem indústrias ativas, como duas adegas, Adega de Borba e Sovibor, um lagar da cooperativa de Olivicultores de Borba e uma indústria devoluta, (despertadora de Borba) ocupando grande parte da área norte da ARU.

A quantidade de prédios devolutos é uma preocupação, considerando que estes são quase 1/4 dos prédios existentes na zona da ARU.

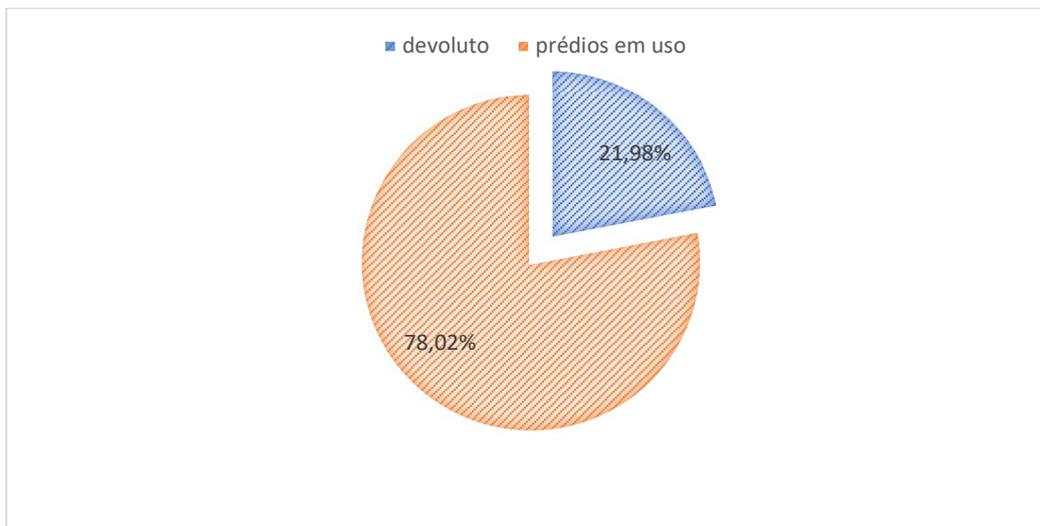


figura 8

Em termos de conservação dos imóveis, o panorama é preocupante:

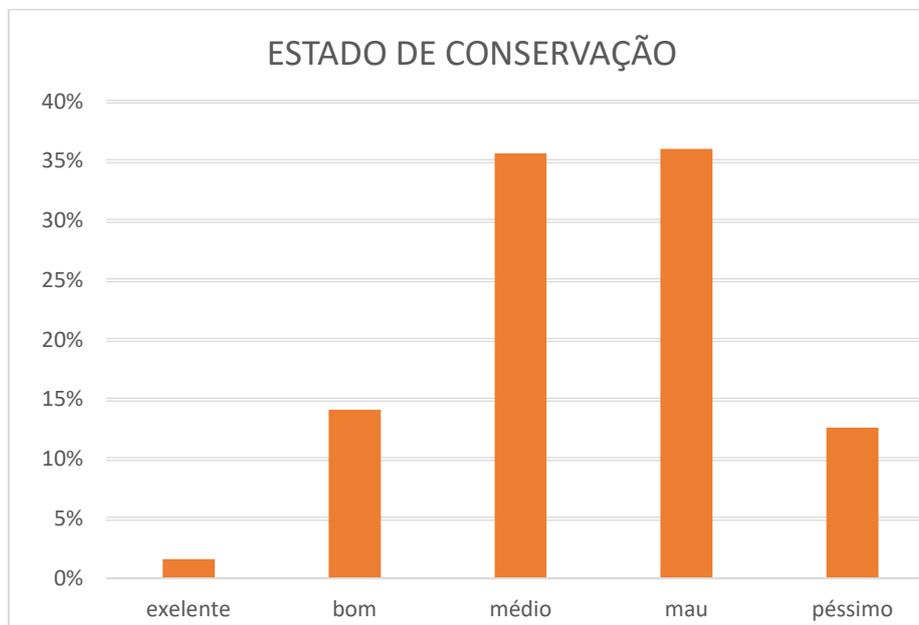


figura 9

Infere-se destes dados que 49% dos imóveis estão em mau estado de conservação ou mesmo arruinados.

As peças desenhadas anexas dão a noção do impacto dos dados dos gráficos acima no território.

Se conjugarmos estes dados com os dados demográficos acima referidos percebe-se a urgência da necessidade de inversão da tendência de desertificação pelas condições de habitação.

Na análise efetuada, verificou-se a quase total ausência de mecanismos de conforto térmico, o que sobrecarrega o território em gasto energético e com a natural falta de conforto das habitações.

Naturalmente que as causas que levaram ao atual estado de conservação do edificado, entre fatores como a idade do imóvel ou a gestão pública do território são passíveis de reversão com várias ações entre as quais este documento, contudo devemos considerar a evolução urbana e dos métodos construtivos existentes.

Em termos de métodos construtivos, ainda temos uma elevada percentagem de estruturas tradicionais.

Até fins do século XVII a construção é tradicionalmente em paredes autoportantes em taipa e coberturas em vigas e forros de madeira.

Contudo, na generalidade, verificou-se que a maioria dos imóveis têm tido sempre algum grau de intervenção desde a sua génese até aos dias atuais, também essas intervenções são caracterizadoras da época em que sucederam, sendo que é usual encontrar algum edificados em paredes de taipa, com bastantes intervenções e reconstrução em tijolo burro, e mais recentemente, com a inclusão de lajes maciças e betão pré-esforçado e/ou lajes aligeiradas com abobadilhas cerâmicas, muitas vezes sem a adequada ligação mecânica entre materiais.

A substituição das coberturas leves por coberturas mais pesadas, acarretou sempre problemas adicionais para as paredes que sendo originalmente de taipa, muitas vezes tiveram de ser reforçadas, ou com reconstrução em tijolo burro, ou mais recentemente com reconstrução em tijolo furado, frequentemente com inclusão de elementos estruturais em betão armado ou perfis metálicos.

Nos dias atuais, a substituição de coberturas por perfis metálicos e painéis tipo “sandwich” é também uma realidade.

No geral as intervenções ainda são tecnicamente muito simples e a sua adequação aos atuais padrões legais e de exigência qualitativa não são no global satisfatórios, sendo que as entidades a quem compete o controle prévio das intervenções deverão promover um apoio técnico e pedagógico de forma a que estas exigências se integrem mais facilmente na dinâmica urbanística.

d. Áreas Territoriais Prioritárias

Considerando que a Área de Reabilitação Urbana deve abranger “áreas e centros históricos, património imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”, em função das especificidades urbanas, históricas e identitárias e de acordo com a caracterização territorial apresentada delimitaram-se áreas prioritárias (AP) de intervenção e de estruturação.

Estas áreas são a reabilitação do Castelo de Borba e a implementação de um sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana.

O Castelo de Borba constitui uma malha urbana estabilizada, para a qual se pretende desenvolver ações integradas que visem a afirmação das suas características específicas de centralidade e de clarificação das inerentes relações espaciais e funcionais, bem como a promoção da utilização do seu interior com a instalação equipamentos e habitação em imóveis atualmente devolutos e muito degradados.

Esta área é composta por um tecido urbano com alguma coerência e de especial relevância na formação e desenvolvimento urbano, desde a sua génese até a épocas modernas.

Representa, por isso, território tradicional de consolidação populacional ao longo tempo, que teve como suporte os eixos viários principais e como referência a presença de equipamentos estruturantes.

O sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, visa minimizar constrangimentos atuais de circulação e estacionamento ao mesmo tempo que requalifica o ambiente urbano em termos formais e espaciais, melhorando as infra estruturas enterradas e de superfície quando necessário.

Naturalmente o objetivo desta área territorial leva-nos a um novo esquema de circulação que:

- Modere os volumes de tráfego na zona de intervenção (segregação do tráfego com recurso á reorganização dos percursos de entrada na cidade);
- Conduza a novos parques de estacionamento (pelas vias que menos prejudiquem o funcionamento do trânsito local e constituindo alternativas de estacionamento, nos pontos de maior solicitação da procura e onde exista disponibilidade de espaço físico).
- Reduza o número de pontos de conflito de veículos com peões
- Promova uma melhoria das condições de circulação pedonal e acessibilidades.

Tendo em conta a população residente, com índices e tendências elevadas para o envelhecimento, e a população visitante, bem como as características das malhas anteriores ao século XIX, será necessário compatibilizar as utilizações de modo a privilegiar os espaços de estadia, promover a acessibilidade, melhorar as condições para os modos suaves, promovendo a qualidade de espaços e aumentando a atratividade, fundamental também para captar novos residentes.

Preconizam-se investimentos públicos de natureza material e imaterial, de modo a promover a revitalização urbana desses espaços e a necessária dinamização económica como suporte às atividades aí existentes. Pelo seu valor histórico e paisagístico, bem como pelas implicações que têm ao nível da mobilidade, tomam particular destaque: os eixos históricos, nomeadamente os que possuem larguras que não permitem a separação dos vários modos de deslocação, ou os que permitem a separação do modo pedonal sem que este esteja dignificado;

e. Diagnóstico das Áreas Territoriais Prioritárias de Intervenção

Este território pela posição que ocupa enquanto centro de identidade cultural e polarizador da vida económica e social da cidade, onde as funções acontecem, abrangendo diferentes níveis e escalas territoriais, constitui o motor da vida urbana.

O princípio primordial é a afirmação e preservação das especificidades morfológicas deste território, como prevenção de processos de descaraterização que têm acontecido, potenciando estes valores com uma reabilitação programada.

2. ESTRATÉGIA de OPERACIONALIZAÇÃO

a. Análise SWOT

i. Principais Oportunidades:

- Valorização patrimonial e paisagística, potenciando os valores e recursos endógenos, fundamentais para a promoção do património e reforço da identidade;
- Novos modos de utilização e apropriação dos espaços, associados a níveis de instrução da população elevados o que poderá significar maior facilidade de alteração de comportamentos ao nível da mobilidade;
- Fortalecimento de interesse no Concelho, através da localização na área de influência entre polos urbanos com mais relevância produtiva, cultural e patrimonial (Elvas, Évora e Badajoz);
- Associação das políticas de dinamização económica do setor da construção civil e de dinamização do emprego com as políticas de reabilitação urbana;

- Aumento da qualidade de vida dos residentes, através da qualificação dos espaços públicos e edificado, aumentando em simultâneo a capacidade de atração e a oferta turística;
- Possibilidade de implementação de uma estratégia e gestão integradas, associando a requalificação do edificado e espaço público com a possibilidade de envolvimento da população;
- Possibilidade de potenciar mercado de arrendamento através da reconversão de espaços, associada a políticas de incentivos.
- Valor específico nas áreas de urbanismo, construção e reabilitação urbana, com aplicação direta na investigação e inovação;

ii. Principais Ameaças:

- Agravamento dos fenómenos de gentrificação e exclusão social;
- Falta de diversidade social e etária de habitantes, por unidade territorial, face às dinâmicas verificadas e com potencial de crescimento;
- Risco da monofuncionalidade, pela concentração do setor terciário e pela oferta de habitação desadequada às necessidades;
- Decréscimo e envelhecimento da população;
- Resistência à mudança por parte da comunidade e instituições, com hábitos enraizados;
- Dependência de agentes externos (entidades e instituições) para a efetiva implementação das ações;
- Forte dependência do transporte individual;
- Tendência de envelhecimento da população;
- Abandono das áreas rurais e urbanas;
- Fraco desenvolvimento de produtos turísticos e culturais de excelência em rede com outros municípios e outros parceiros;
- Debilidade na construção da marca de Borba, circunscrita aos vinhos;
- Conjuntura financeira global atual, desmobilizadora do investimento imobiliário;

- Complexidade regulamentar e legislativa, bloqueadora de iniciativas municipais para correção dos hábitos sociais nos grupos de maior capacidade económica, quanto a conservação e manutenção regular do edificado;
- Políticas urbanísticas deslocadas da utilização do edificado devoluto;
- Ambivalência dos instrumentos de apoio à eficiência energética na área da reabilitação.

iii. Principais Pontos Fortes:

- Riqueza dos recursos endógenos, a par de uma forte herança do património cultural, material e imaterial;
- Proximidade às vias de comunicação (EN4 e A6) com ligação aos centros urbanos mais relevantes a nível regional e suprarregional – Évora, Elvas e Badajoz, Lisboa;
- Enquadramento estratégico do concelho em IGT's de nível superior – PROT Alentejo;
- Atividade vinícola com boa produtividade, e de referência nacional;
- Identidade cultural do aglomerado, associado ao Património imóvel localizado no Centro Histórico;
- Manifestações culturais locais associadas ao Património Imaterial;
- Rede consolidada de estruturas locais para resposta aos problemas sociais;
- Evolução positiva em matéria de equipamentos coletivos e taxas de cobertura satisfatórias;
- Existência de atividades associativas solidificadas nas áreas de desporto, cultura e lazer;
- Crescimento de oferta turística em espaço rural;
- Existência de pequenas agroindustriais representativas das atividades endógenas.

iv. Principais Pontos Fracos:

- Limitações financeiras do Município;

- Excesso e complexidade do quadro legal, que dificulta a resolução de alguns desafios;
- Desarticulação entre intervenções e ações, geridas por distintos níveis de governação (CMB, Freguesias ou Governo Central);
- Oferta cultural não integrada devido ao tipo de envolvimento, mobilização e articulação entre os seus agentes que origina ações isoladas, sobrepostas ou sem impacto;
- Falta de sentido de pertença e de apropriação por parte dos novos residentes;
- Dependência do automóvel, pelos hábitos e rotinas, e pela fraca oferta de alternativas.
- Fraca oferta para instalação de PME's;
- Empreendedorismo empresarial pouco expressivo associado a dificuldades de concertação entre possíveis parceiros;
- Relevante nível de envelhecimento da população e isolamento no Centro Histórico;
- Rede interna de transportes públicos praticamente inexistente;
- Necessidade de reforçar e qualificar alguns equipamentos coletivos;
- Fraco dinamismo do mercado imobiliário;
- Crescimento urbano difuso e pouco estruturado, contribuindo para o abandono das áreas centrais dos aglomerados;
- Débil mobilidade nos centros históricos, com incidência na segurança, ambiente e qualidade de vida;
- Grande número de fogos devolutos e em mau estado de conservação;
- Escassa participação das comunidades locais nas decisões concelhias.

b. Objetivos Estratégicos

O posicionamento geoestratégico, o enquadramento paisagístico e a diversidade de acessibilidades conferem a Borba uma elevada preponderância, centralidade e capacidade para melhorar o poder de fixação e atração de investimento e de pessoas.

Porém, existem várias fragilidades e oportunidades que carecem de intervenção para que Borba possa assumir os novos desafios de desenvolvimento.

Destacam-se a necessidade de valorização dos elementos diferenciadores da imagem da cidade, da sua identidade e de qualificação dos espaços públicos, atraindo população e investimento ao centro e a resolução de questões ambientais e de problemas/conflitos de circulação rodoviária e descontinuidades da rede pedonal e a inexistente ciclável.

Apesar de requalificar, revitalizar e reabilitar serem conceitos transversais aos diversos planos e programas municipais, quer no modelo de organização territorial preconizado pelos instrumentos de planeamento, quer nas opções estratégicas delineadas pelos planos estratégicos e nos programas e ações promovidas, os resultados obtidos refletem um desfazamento relevante e a necessidade fundamental de revisão da compatibilização e adequação das estratégias e políticas de desenvolvimento do Município, expressas nos diferentes instrumentos com os objetivos e estratégias fundamentais de reabilitação.

É por esse facto que a CMB decidiu proceder à Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) e de todo o Planeamento Municipal, o que tem vindo a decorrer nos últimos anos e que se encontra em fase final de elaboração, prevendo-se a sua entrada em vigor até ao fim do corrente ano.

No atual quadro, as opções estratégicas de intervenção para a área delimitada, incidem, fundamentalmente, na requalificação e revitalização do espaço da ARU e na circulação nesta área, numa perspetiva de inserção e integração num tecido urbano coeso.

São assim propostos os seguintes **OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**:

PROMOVER as VIVÊNCIAS URBANAS: O alcance da Qualidade Urbana, decorrente da crescente consciência e exigência da qualidade dos espaços urbanos públicos e privados, pelos utentes e residentes da cidade constituiu um dos princípios orientadores das opções das intervenções. Urge reinventar a Cidade, preenchendo os “vazios urbanos” e resolvendo as descontinuidades, resultantes dos processos de crescimento ao longo dos tempos. Importa privilegiar a criação de mais e melhores espaços públicos e reforçar as suas características multifuncionais, devolvendo esses espaços para que as relações humanas ocorram. Têm de ser garantidas as condições necessárias para a sua apropriação continuada, para o exercício de urbanidade e cidadania, fundamental à

qualidade de vida dos cidadãos, privilegiando a resposta aos grupos mais desfavorecidos: idosos, crianças, pessoas com dificuldade de mobilidade, em risco de pobreza ou isolamento, entre outros.

A apropriação humana deste território não deve ter no património edificado o seu único testemunho, uma vez que o património imaterial é também um campo de referência da identidade local a valorizar, consolidando, no seu todo, o sentido de memória coletiva. Assim, será fundamental promover e incentivar um conjunto de ações e atividades de animação urbana, que desenvolvam uma cultura de pertença e comunidade, fundamentais para a prevenção da exclusão social.

PROMOVER a QUALIDADE do AMBIENTE URBANO: A habitabilidade e utilização dos espaços urbanos é tanto mais intensa e atrativa, quanto maior a qualidade ambiental que oferecem, pela resposta adaptada às necessidades atuais. A promoção do sequestro de carbono, privilegiando medidas que conduzam à redução das emissões de gases com efeitos de estufa, pela diminuição do tráfego automóvel dependente dos combustíveis fósseis, e a valorização e reforço da rede ecológica urbana, como elementos potenciadores da dispersão atmosférica e da regeneração do ar, como barreira ao ruído e de melhoria do enquadramento paisagístico e aumento exponencial de “ilhas de sombra” são, em conjunto, vetores fundamentais no alcance da qualidade do ambiente urbano. A adoção de mecanismos e soluções mais eficientes e inovadores e o desenvolvimento de boas práticas (eficiência energética, adaptação às alterações climáticas), sustentadas em plataformas que permitam o cruzamento de soluções para resolver problemas urbanos, com impacto na qualidade de vida e do ambiente, são contributos para a construção de um território mais sustentável.

GARANTIR a COESÃO dos DIFERENTES TERRITÓRIOS: A cidade beneficia de um território com escala e geografia apropriadas para os movimentos pedonais e cicláveis, promovendo a continuidade e a permeabilidade da malha.

Deve estruturar-se e implementar a rede municipal de mobilidade e clarificar e dar continuidade a percursos pedonais (acessibilidade universal) e criar a rede ciclável garantindo assim maior equilíbrio entre os modos de transporte.

REFORÇAR e VALORIZAR as CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS de Borba: A importância do património arquitetónico, pertença coletiva de uma identidade, deverá ser resgatada e conseqüentemente valorizada como vetor de promoção/marketing, de projeção internacional, pelos valores memoriais, estéticos e pela dimensão económica que lhe está subjacente. Por outro lado, o vinho, com especial relevo para a Adega de Borba, e a particular cooperação com o tecido social e económico, constituem um importante recurso, com um papel crucial na atratividade e promoção deste território.

Também o reconhecido ambiente humano, de comunicatividade interpessoal, alegria, genuinidade, transmissão de conhecimento ancestral, é um valor a que interessa dar um enquadramento para não desaparecer. Um espaço urbano que responda com mais qualidade às necessidades físicas, sociais e culturais dos cidadãos, é necessário.

A promoção da identidade e características únicas de um território excelente para viver, trabalhar e visitar, necessita de uma estratégia integrada de reforço e promoção da riqueza natural e patrimonial, associada às opções de acesso ao conhecimento e conseqüente desenvolvimento económico, garantindo a atratividade para a captação de novos investimentos, visitantes e habitantes.

VALORIZAR o EDIFICADO e o PATRIMÓNIO HISTÓRICO: O conceito de Património reúne edifícios e conjuntos edificados, que formatam o tecido urbano em quarteirões e bairros, de arquitetura comum ou monumental, e congregam o sentido de pertença coletiva a um passado e ao testemunho da interação entre as pessoas e os lugares. A valorização do património edificado e a salvaguarda do património arqueológico, face aos valores históricos, sociais e de memória, associados ainda aos valores estéticos e científicos que encerram, contribuem para manter e preservar a identidade da comunidade.

Pelo seu valor histórico e de contexto urbano e pela sua relevância na economia local, é fundamental garantir a sua conservação, revitalização e valorização. Adequar o património às exigências atuais, criando novas âncoras dinamizadoras e promotoras de vivências urbanas, garante a sua continuidade enquanto Património, como forma que guarda a riqueza e particularidades que distinguem os territórios, e que regista as evoluções. As transformações que possam ocorrer terão ainda de considerar a melhoria

das condições de segurança, conforto e habitabilidade e, em simultâneo, refletir as questões inerentes à eficiência energética.

Deve-se promover a (re)funcionalização de edifícios singulares/ âncora da Cidade garantindo a reabilitação e revitalização do parque edificado, privilegiando tipomorfologias, materiais e técnicas construtivas tradicionais.

Tem de se implementar e gerir medidas de apoio e incentivo à revitalização física e funcional do parque edificado.

c. Eixos de Intervenção

i. PROMOVER AS VIVÊNCIAS URBANAS

1. Qualificação das Ruas e Praças e Largos:

Implementar o sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, insistindo na reabilitação das Ruas e antigas praças e largos, que correspondem ainda aos centros funcionais e simbólicos, reforçando-os enquanto referência da identidade cultural de Borba.

Qualificar do espaço público, mantendo ou recuperando a memória dos lugares, preservando-os enquanto espaços de socialização.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, reabitar o Castelo de Borba, ampliação do Largo Sacadura Cabral, envolvente à Igreja de S. Bartolomeu, envolvente à piscina descoberta de Borba, requalificação faixa pedonal Avenida D. Dinis de Melo e Castro, requalificação da Rua das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas) e criação de bolsas de estacionamento nos logradouros entre Rua Fernão Penteado e Avenida D. Dinis de Melo e Castro.

2. Valorização de espaços de proximidade:

Aumentar o número de espaços suporte de vivências, reforçando a sua proximidade e facilidade de utilização pela população. A rede estreita da malha desenha cruzamentos

que permitem uma valorização e utilização mais diversificada. Esta ação é transversal a diferentes intervenções.

Colocação de mobiliário de conforto e estadia multifuncionais, garantindo a partilha do espaço público.

Introdução de espaços verdes de proximidade quando possível, reforçando práticas saudáveis de lazer.

Ações: Tratamento destes espaços nas intervenções programadas

3. Estruturação e qualificação de espaços de referência:

Reformulação de espaços públicos desocupados ou com ocupações pouco qualificadoras que permitem novas utilizações. Estruturação e modernização de espaços ou “vazios” face a novas exigências.

Qualificação do espaço público, em especial em áreas de acesso a edifícios históricos, culturais ou equipamentos.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, reabitar o Castelo de Borba, ampliação do Largo Sacadura Cabral, envolvente à Igreja de S. Bartolomeu, envolvente à piscina descoberta de Borba, requalificação faixa pedonal av. D. Dinis de Melo e Castro, requalificação da R. das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas), envolvente à Igreja Matriz.

4. Incentivos a ações de dinamização e apropriação do espaço público

- Incentivos a ações de dinamização e apropriação do espaço público rehabilitado através da promoção cultural ou outra;

- Espaços desenhados para absorver as atividades várias e ocupação da população, incluindo “ilhas de sombra”, equipamento e mobiliário urbano adaptados ao uso natural desses espaços.

5. Promoção de mecanismos de participação e auscultação da comunidade:

Comunicação das ações a desenvolver, criação de mecanismos de participação e auscultação da comunidade no acompanhamento das intervenções.

Ações a desenvolver no âmbito municipal: atualização de informação disponível no site do Município, comunicação aos moradores das intervenções previstas, organização de sessões de participação.

6. Apoio ao desenvolvimento económico local:

Afirmação do comércio local, dos mercados municipais e de eventos que promovam a captação de novos investimentos e dinâmicas.

Garantir uma comunicação integrada de todo o centro urbano contribuindo para a atração de clientes e adoção de uma identidade e referência por parte da população e dos visitantes.

ii. PROMOVER A QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO

1. Garantia das condições de habitabilidade, segurança, ventilação e iluminação:

Estabelecimento de regras | Regulamentação PDM:

- Aumento ou garantia de índice mínimo de permeabilidade do solo;
- Manutenção ou reconversão de logradouros, ocupados com áreas verdes e utilizando materiais permeáveis ou semipermeáveis nas áreas pavimentadas;
- Resposta eficiente às condições mínimas de salubridade e de segurança de pessoas e bens;
- Refuncionalização de edifícios, como fator de preservação e valorização do tecido edificado, do ambiente e da imagem urbana;
- Privilegiar as características e os materiais originais| Reutilização de técnicas construtivas originais visando o aumento da reutilização dos recursos.
-

2. Requalificação das redes de infraestruturas

Introdução de boas práticas ambientais que valorizem as soluções de infraestruturas públicas. Implementar estratégias para a redução dos consumos e emissões, visando a utilização sustentável dos recursos naturais.

Garantir soluções adequadas para as infraestruturas em falta ou a requalificar, nomeadamente a rede de águas, águas residuais e residuais pluviais.

Avaliação do estado de conservação na requalificação das redes existentes, verificando os elementos obsoletos ou desadequados (ex. redes de eletricidade aéreas, redes de comunicação obsoletas), prevendo a sua remoção ou a resolução das situações descaracterizantes.

Avaliação e implementação de sistemas alternativos de fornecimento de energia elétrica.

(Ações a desenvolver em articulação com os restantes eixos de intervenção).

3. Criação de incentivos à Eficiência Energética e de utilização de recursos:

Implementação de uma estratégia de diminuição de resíduos e aumento de recolha seletiva multimaterial, através da promoção de projetos piloto de recolha seletiva na origem.

Garantir o aumento da eficiência energética dos edifícios municipais intervencionados.

iii. GARANTIR A COESÃO DOS DIFERENTES TERRITÓRIOS

1. Qualificação de vias, garantindo o fecho e clarificação da rede.

Garantir um primeiro esquema de circulação interna na ARU capaz de distribuir de forma adequada a circulação automóvel. Completar e qualificar os eixos identificados, bem como implementar nova sinalização, permitindo o correto encaminhamento do tráfego.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana

4. REFORÇAR E VALORIZAR AS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIADORAS DE BORBA

a. Estudar e orientar intervenções para as áreas expectantes:

Dignificar as entradas e a imagem da cidade, valorizando e qualificando a paisagem.

Estruturar e qualificar as antigas áreas industriais abandonadas, como áreas de referências que necessitam de reconversão para potenciar a transformação urbanística.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana

b. Clarificação e qualificação do centro de Borba, pela sua vertente pedonal e cultural:

Qualificação do espaço público, de forma integrada com as intervenções previstas para o edificado, procurando garantir a continuidade de percursos, com soluções e materiais que dignifiquem o contexto urbano e proporcionem conforto de uso e circulação.

Constituir corredores de mobilidade suave entre o centro, os principais pólos geradores de deslocações e o território alargado. Qualificação dos corredores e áreas de acesso a edifícios históricos e culturais, dando prioridade às intervenções que promovam a Mobilidade Universal e a segurança de grandegrupos de pessoas.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana

c. Transformação dos eixos históricos em eixos partilhados:

Qualificar as malhas mais antigas, marcadas por ruas estreitas com ocupação à face, de forma a compatibilizar todos os usos. Adequar as soluções e revestimentos, tendo em conta a população residente, com índices e tendências elevadas para o envelhecimento, e a população visitante.

Promover a acessibilidade, melhorar as condições para os modos suaves, promovendo a qualidade de espaços e aumentando a atratividade.

As novas exigências ambientais e de eficiência energética concorrem também para a necessária adaptação, como mais um fator a ter em conta no reforço da centralidade destes espaços e pelo seu valor enquanto exemplo para outras áreas periféricas.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, reabitar o Castelo de Borba, ampliação do Largo Sacadura Cabral, envolvente à Igreja de S. Bartolomeu, envolvente à piscina descoberta de Borba, requalificação faixa pedonal av. D. Dinis de Melo e Castro, requalificação da R. das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas).

5. VALORIZAR O EDIFICADO E O PATRIMÓNIO HISTÓRICO

a. **Promoção de novas funções ou a revitalização das existentes em edifícios que pelo seu valor e dimensão sejam emblemáticos:**

Requalificação e modernização do Património Histórico, privilegiando a reconversão e refuncionalização dos edifícios sem ocupação ou subutilizados.

Promover a requalificação e modernização de edifícios com valor patrimonial, de uso coletivo.

Ações: sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana, reabitar o Castelo de Borba e património classificado.

b. **Criação de novos equipamentos culturais, identitários de Borba:**

Qualificação de espaços para apresentação e criação contemporânea. Desenvolvimento de um espaço destinado à criação artística multidisciplinar e funcional.

Promoção das atividades económicas associadas às indústrias criativas.

Ações: reabitar o Castelo de Borba

c. Apoio a operações de reabilitação e recuperação de edifícios:

Disponibilização de informação de promoção da reabilitação, em contrapartida à construção nova, nomeadamente atualização do conjunto de incentivos fiscais, administrativos e financeiros disponíveis.

Identificação e promoção da requalificação de imóveis devolutos, através da divulgação dos incentivos existentes e/ ou a criar.

Apoio aos proprietários que demonstrem interesse na reabilitação dos edifícios, critérios orientadores das intervenções orientando agir como entidade facilitadora e impulsionadora do processo de reabilitação.

Ações: reabilitação de edifícios particulares

6. PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E OPERACIONALIZAÇÃO

O conceito de “desenvolvimento urbano sustentável” implica a adoção de uma estratégia ampla, que abarque os domínios do desenvolvimento económico, social, ambiental, cultural e de governança. Atendendo a que as cidades concentram, cada vez mais, uma maior percentagem da população, as estratégias de atuação afiguram-se como elementos indispensáveis para garantir o desenvolvimento sustentável do país e para o incremento da qualidade de vida dos cidadãos. Após apresentação das opções estratégicas, objetivos e ações prioritárias, interessa estabelecer o modelo de gestão e execução, garantindo os meios necessários para o financiamento das ações.

A estratégia de intervenção é suportada por um conjunto de investimentos privados que dão corpo à estratégia definida, existindo um conjunto de incentivos fiscais, administrativos e financeiros que poderão acelerar a intervenção. Para os investimentos públicos, inclui-se uma estimativa de custos totais de execução, que serão asseguradas pelo orçamento do Município, tendo em conta o processo de consolidação orçamental dos últimos anos, prevendo-se que a capacidade de execução possa ser reforçada através de programas de financiamento de fundos estruturais (em vigor ou em fase de

preparação) ou programas nacionais do orçamento do estado que possam ser constituídos.

a. Quadro de Incentivos

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, e existem ainda apoios relativos a procedimentos administrativos, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Os promotores poderão recorrer a instrumentos financeiros e outros incentivos criados para apoio à reabilitação e revitalização urbanas existentes como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), no âmbito do Portugal 20/30 ou PRR. Estes apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito pela banca comercial, com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

Existem ainda outros programas ou instituições que promovem a reabilitação urbana através de outros mecanismos de apoio como: Reabilitar para Arrendar, gerido pelo IHRU; Fundo de Eficiência Energética; apoios da Direção Geral das Artes e Turismo de Portugal; Programa Equipamentos; outros programas financiados pelos Fundos Europeus Estruturais e de Investimentos, entre outros.

b. Benefícios Fiscais na ARU

i. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção de IMI por um período de três anos a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística (artigo 45.º, EBF), podendo ser renovado por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto;

Ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível bom.

ii. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Isenção do IMT das aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos ou na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (artigo 45.º, EBF).

O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto;

Ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível bom.

iii. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplicar-se-á a taxa de Imposto sobre Valor Acrescentado de 6%, nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º1 do artigo 18º do CIVA, n.º2.23 da lista I)

iv. Imposto sobre os Rendimentos Singulares (IRS)

Dedutíveis em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do ponto 4 do artigo 71.º, EBF);

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação

urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ponto 5 do artigo 71.º, EBF);

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana” recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do ponto 7 do artigo 71.º, EBF).

c. Benefícios Fiscais em vigor com relevância no âmbito das políticas de Reabilitação Urbana.

i. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Aplicáveis de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais

Isenção de IMI para Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal (alínea n) do ponto 1 do artigo 44.º, EBF);

Ficam sujeitos a uma redução de 50%, pelo período de 5 anos, da taxa de imposto municipal sobre imóveis os prédios previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 6º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis (ponto 1 do artigo 44º-A, EBF);

Isenção por três anos os prédios destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento não seja superior a 153.000€ e cujo valor patrimonial não exceda os 125.000€ (artigo 46.º, EBF);

Isenção por um período de sete anos a prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística (artigo 47.º, EBF);

d. Isenção de Taxas Municipais

As operações urbanísticas que se proponham a efetuar reabilitação do edificado que resultem numa melhoria de, pelo menos 2 níveis, do estado de conservação, são objeto de isenção de taxas administrativas e urbanísticas. A verificação para a isenção de taxas far-se-á através dos procedimentos atinentes ao acesso a benefícios fiscais.

e. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais e isenção de taxas municipais

Incumbe à Câmara Municipal a certificação urbanística (art. 45.º e 71.º do EBF) e a certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras. Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais deverão comunicar ao Município, mediante requerimento, a intenção de iniciar o processo de reabilitação, realizando o pedido de vistoria e posterior certificação de avaliação do estado de conservação.

O Município de Borba, determina o Estado de conservação (em que 1 equivale a um estado péssimo e que 5 que equivale a um estado Excelente) e informa o requerente (no caso do requerente não ser o proprietário, este será igualmente informado) do nível de conservação do imóvel. Essa avaliação do "estado de conservação" é promovida de acordo com o disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto. Após o conhecimento do nível de conservação do imóvel, o proprietário promove as necessárias formalidades com vista ao licenciamento da obra de requalificação urbanística e desenvolve a respetiva empreitada.

Após conclusão da obra, o proprietário deverá informar o Município que a concluiu, mediante a solicitação da licença de utilização. Nessa altura poderá fazer novo pedido de vistoria para certificação da ação de reabilitação e/ou avaliação do estado de conservação. Caso se confirme, que da ação de reabilitação resultou uma melhoria de, pelo menos 2 níveis, do estado de conservação e que os demais critérios são cumpridos, o Município de Borba desencadeará os formalismos administrativos com vista à atribuição do benefícios fiscais e isenção de taxas municipais.

f. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Estão sujeitas à taxa de 6% as seguintes prestações de serviços (artigo 18º, n. 1, lista I, CIVA):

Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (n. 2.24, lista I, CIVA);

Empreitadas de construção de imóveis cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação e quando respeitem os parâmetros de habitação de custos controlados (n. 2.25, lista I, CIVA);

Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva (n. 2.26, lista I, CIVA);

Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (n. 2.27, lista I, CIVA).

g. Programa de Investimento Público

Apresentam-se as ações a executar no âmbito desta ORU, com indicação do respetivo montante de investimento previsional. Os valores apresentados resultam de uma estimativa efetuada para as várias intervenções com base em valores indicativos, obtidos a partir de projetos de dimensão e tipologias semelhantes ou do cálculo efetuado em outros documentos usados como referência. As operações identificadas

e estimativas correspondentes poderão vir a sofrer ajustamentos decorrentes do processo, alteração de prioridades ou características da execução das diferentes intervenções, que poderão ser combinadas ou subdivididas.

(ver cronograma de ações em anexo)

h. Modelo de operacionalização

A ORU / PERU será concretizada no espaço de 15 anos e terá, portanto, como prazo de execução o ano de 2038. A estratégia irá depender da articulação entre diversas fontes de financiamento, uma vez que as ações aqui identificadas não serão exclusivamente financiadas com recurso ao orçamento do Município, aguardando-se a definição dos financiamentos elegíveis no próximo Quadro de Fundos Comunitários (PRR e Portugal 2030). A origem de financiamento para algumas ações será distinta, obrigando a um trabalho integrado e articulado desenvolvido pelo Município de Borba e seus parceiros, e do essencial enquadramento do presente Plano com estratégias de âmbito supramunicipal. Também o planeamento e programação dependerá da coordenação e articulação das diferentes ações.

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana prevê que a execução das ações aconteça articulando os diferentes agentes.

No caso dos edifícios e espaços públicos a execução das ações é promovida pelo Município e outras entidades públicas.

No caso das ações em áreas privadas, a execução será essencialmente de iniciativa particular. No entanto, o Município ficará responsável pelo apoio às operações de reabilitação urbana em caso de indivíduos e famílias carenciadas, pela sensibilização e motivação para a intervenção, o apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, a informação sobre o enquadramento no território e as condicionantes ou incentivos existentes, podendo ter um papel de mediador no caso em que as intervenções o exijam face às particularidades de cada caso.

Conforme referido, o Município deverá estabelecer parcerias de forma a mobilizar atores para a execução das ações, com as entidades públicas e privadas, como

proprietários, empresários, associações, entidades que tutelam os equipamentos públicos de saúde, educação, desporto ou outros previstos no programa de ação.

7. DESCRIÇÃO DOS OBJECTIVOS E ACÇÕES PROGRAMADAS

a. Reabilitação e qualificação de infraestruturas

Atendendo ao mau estado de conservação geral ou ausência de infraestruturas na área de abrangência da ORU, nomeadamente, as que são da responsabilidade do Município, com especial relevo para as infraestruturas de abastecimento de água e de escoamento de águas residuais e residuais pluviais, considera-se que as ações a implementar no âmbito da estratégia de reabilitação urbana devem incluir um investimento forte na reabilitação e qualificação das infraestruturas urbanas.

Será também promovida a salvaguarda dos interesses do Município, no âmbito das possibilidades que a legislação aplicável permitir, no que concerne às infraestruturas elétricas, de comunicações e comunicações eletrónicas, procurando melhorar a sua modernização, segurança e aspeto estético.

Garantir soluções adequadas e com boas práticas ambientais, para as infraestruturas em falta ou a requalificar, nomeadamente a rede de águas e águas pluviais.

Previamente à definição das ações em concreto, deve haver um período inicial de avaliação do estado de conservação na requalificação das redes existentes, verificando os elementos obsoletos ou desadequados (ex. redes de eletricidade aéreas, redes de comunicação obsoletas), prevendo a sua remoção ou a resolução das situações descaracterizantes.

Serão também integradas a avaliação e implementação de sistemas alternativos de produção e fornecimento de energia elétrica, através de comunidades de energia renovável ou outros instrumentos que permitam fácil acesso à partilha de energia produzida de forma renovável.

b. sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana

De forma recorrente os processos de crescimento e desenvolvimento das cidades apresentam um carácter desordenado, desorganizado e disfuncional, traduzindo-se por uma morfologia inaceitável e irracional. Além dos problemas no ambiente físico, para que a cidade “(...) comece a ser entendida como um projeto para um novo estilo de vida, pressupõe atenuar ou resolver problemas como a facilidade de circulação, o ruído, melhorar a qualidade do ar, conciliar a salvaguarda e valorização do património edificado com as operações de renovação e reabilitação urbana, proteger e ampliar os espaços verdes, requalificar e revitalizar espaços abandonados e degradados, como antigas instalações industriais, troços ferroviários desativados, sectores urbanos devolutos e insalubres, entre outros. Portanto, é necessário considerar uma visão integral do desenvolvimento urbano” (Carvalho, 2008: 328-329).

Pretende-se a qualificação de vias, garantindo o fecho e clarificação da rede, dando capacidade de distribuir de forma adequada a circulação automóvel.

Completar e qualificar os eixos identificados, bem como implementar nova sinalização, permitindo o correto encaminhamento do tráfego.

Qualificação do espaço público, de forma integrada com as intervenções previstas para o edificado, procurando garantir a continuidade de percursos, com soluções e materiais que dignifiquem o contexto urbano e proporcionem conforto de uso e circulação.

Qualificar as malhas, marcadas por ruas estreitas com ocupação à face, de forma a compatibilizar todos os usos.

Adequar as soluções e revestimentos, tendo em conta a população residente, com índices e tendências elevadas para o envelhecimento, e a população visitante.

Promover a acessibilidade, melhorar as condições para os modos suaves, promovendo a qualidade de espaços e aumentando a atratividade.

As novas exigências ambientais e de eficiência energética concorrem também para a necessária adaptação, como mais um fator a ter em conta no reforço da centralidade destes espaços e circulação.

c. reabitar o Castelo de Borba

Pretende-se aplicar um conjunto de conceitos e estratégias que combinados consigam produzir soluções práticas de carácter flexível neste espaço urbano e patrimonial.

Estas soluções surgem associadas a uma reflexão sobre estratégias gerais que possibilitem regenerar e habilitar uma zona obsoleta e quase abandonada da cidade, tonando-a mais dinâmica, diversificada e versátil, ou seja, uma nova centralidade.

Pretende-se introduzir de forma destacada os temas da multifuncionalidade e flexibilidade nos edifícios, na tentativa de apresentar uma solução capaz de abranger novas formas de habitar, indo ao encontro das mudanças geradas pelas transformações das condicionantes transversais à evolução da sociedade.

Neste âmbito pretende-se introduzir uma regeneração desta área usando uma nova definição espacial e de usos, como catalisador de vivências e permitindo uma melhor dignificação e reaproveitamento do espaço urbano público e privado.

A ideia de abordagem incidirá no reaproveitamento do antigo centro de Saúde para habitação e serviços, reintegrando o espaço exterior em espaço público de fruição e eventos, destinando uma área de dimensão significativa às funções tradicionais de passeio, preparada para poder albergar diversos eventos de ar livre, nomeadamente feiras e concertos. redefinição de arruamentos e espaços bem como reabilitação das redes prediais e equipamentos públicos.

Necessariamente, a requalificação do antigo Largo da Misericórdia, através da reorganização dos espaços públicos, a redução do estacionamento, a melhoria das condições da circulação pedonal e espaços público, a criação de condições de fruição do Património Arquitectónico e o reforço da ligação à envolvente exterior do Castelo são atributos elementares para reabitar o Castelo de Borba.

d. reabilitação e reorganização do Largo Sacadura Cabral

Pretende-se modernizar e regradar o uso do espaço público pedonal e viário, redefinindo o espaço formal.

Pretende-se assim eliminar pontos de conflito em passeios e vias de circulação automóvel, bem como melhorar as acessibilidades a edifícios privados de utilização pública.

Reabilitar os pavimentos e infraestruturas públicas, com eliminação de betuminoso neste e noutros espaços a intervir.

Aumentar as “ilhas de sombra” e diversificar o mobiliário urbano, para resposta a várias necessidades.

e. reabilitação e reorganização da envolvente à Igreja de S. Bartolomeu

Pretende-se modernizar e regradar o uso do espaço público pedonal e viário, redefinindo o espaço formal.

Redefinir a interligação e importância deste espaço com a circulação viária da cidade.

Pretende-se assim eliminar pontos de conflito em passeios e vias de circulação automóvel, bem como melhorar as acessibilidades a edifícios privados de utilização pública.

Reabilitar os pavimentos e infraestruturas públicas, com eliminação de betuminoso.

f. reabilitação e reorganização da envolvente à igreja matriz

Pretende-se modernizar e regradar o uso do espaço público pedonal e viário, redefinindo o espaço formal.

Pretende-se melhorar as condições de circulação e estacionamento, aumentando a capacidade instalada, aumentando também a área de circulação pedonal.

Aumentar o número de espécies arbóreas, procurando dotar este espaço de condições de estar e circulação pedonal mais adaptadas às alterações climáticas.

Melhorar a oferta de mobiliário urbano, possibilitando uma ocupação diversificada.

Redefinir o espaço da envolvente direta da igreja matriz libertando lateralmente o imóvel aumentando a sua preponderância formal na envolvente.

Reforço da proteção e manutenção do estado de conservação do monumento.

Integrar o espaço urbano privado confinante com o monumento no domínio publico.

Reabilitar as infraestruturas publicas.

g. reabilitação e reorganização envolvente à piscina descoberta de Borba

Trata-se uma ação com os percursos identificados como prioritários, no tocante à implementação das condições de acessibilidade e circulação pedonal na Cidade.

Esta ação fará a ligação entre a parte central da Cidade e a parte monumental do Convento das Servas e reabilitará uma zona de equipamentos públicos com deficiente estado de conservação e funcionamento.

Deve também integrar a valorização da monumentalidade do Palacete dos Melos.

Também a norte o estacionamento será regrado aumentando a capacidade instalada, comportando toda a zona as ações tendentes a melhoria dos pavimentos, remoção de obstáculos e facilidade de acesso aos edifícios de utilização pública.

Reabilitar as infraestruturas publicas.

Aumentar o número de espécies arbóreas, procurando dotar este espaço de condições de estar e circulação pedonal mais adaptadas às alterações climáticas.

Melhorar a oferta de mobiliário urbano, possibilitando uma ocupação diversificada.

h. requalificação faixa pedonal av. D. Dinis de Melo e Castro

O estacionamento será regrado, aumentando a capacidade instalada, comportando toda a zona as ações tendentes a melhoria dos pavimentos, remoção de obstáculos e facilidade de acesso aos edifícios de utilização pública.

Reabilitar as infraestruturas publicas.

Aumentar o número de espécies arbóreas, procurando dotar este espaço de condições de estar e circulação pedonal mais adaptadas às alterações climáticas.

i. requalificação da R. das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas)

Fecho formal do espaço da zona da Fonte das Bicas como continuidade do espaço já organizado.

O estacionamento será regrado aumentando a capacidade instalada, comportando toda a zona as ações tendentes a melhoria dos pavimentos, remoção de obstáculos e reabilitar as redes prediais e infraestruturas publicas.

j. Ligação do Centro Histórico ao Pavilhão de Eventos

Estabelecer o troço inicial de acesso pedonal entre a R. Fernão Penteado e o Pavilhão de Eventos, anulando assim a barreira entre o Centro Histórico e a Cerca, Pavilhão de Eventos e Horta do Picadeiro.

Dar uma nova perspetiva da malha urbana encerrada entre Av. D. Dinis de Melo e Castro, R. Fernão Penteado, Largo da Liberdade e R. do Celeiro, valorizando o potencial ecológico e paisagístico.

Criação de bolsas de estacionamento nos logradouros entre R. Fernão Penteado e Av. D. Dinis de Melo e Castro, de forma compatível com os princípios elencados para desenho desta área.

k. reabilitação de edifícios particulares para habitação - execução coerciva pelo Município, estratégia local de habitação, apoio municipal a indivíduos e famílias carenciados e venda ou arrendamento forçado

Os proprietários dos edifícios ou suas frações tem o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias a manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, quando isto não acontece o município deve usar a faculdade da aplicação dos artigos 89º e seguintes do RJUE, através do procedimento da posse administrativa do imóvel para execução coerciva das obras intimadas ao proprietário.

A Estratégia Local de Habitação pretende ter um contributo forte na resposta às carências de habitação, nomeadamente, na área da Habitação a custos controlados. A Estratégia de Borba prevê a reabilitação de 20 imóveis destinados a providenciar habitação no centro histórico de Borba.

É necessário recuperar imóveis degradados com usos de habitação com objetivos de intervenção e integração social.

Propõe-se a criação de um mecanismo que se traduzirá numa proposta de regulamento para a recuperação das habitações de indivíduos e famílias carenciadas, visando a melhoria das condições de habitabilidade dos residentes na ARU e mesmo no restante território do concelho.

Este mecanismo financeiramente suportado pelo município através de programas de financiamento a que se candidate ou verbas próprias a alocar, será dirigido a indivíduos e agregados familiares que comprovadamente se encontrem em situação económica considerada precária e em condições habitacionais comprovadamente desfavoráveis, quer a habitação seja própria ou arrendada, sendo-lhe atribuído diferentes tipos de apoio:

- a. Participação em obras necessárias à satisfação das necessidades básicas de habitação, através da concessão de subsídios, que se podem traduzir no fornecimento de materiais, para obras de beneficiação e pequenas reparações, montantes sujeitos a limite estabelecidos no regulamento, ou mesmo empreitadas integrais em casos pontuais;
- b. Apoio orientado para questões das condições de habitabilidade, devidamente justificadas nomeadamente ao nível da cobertura, e inexistência de instalações sanitárias, também, a ausência de rampas ou outras obras de adaptação destinadas a indivíduos portadores de deficiência;
- c. Apoio destinado a melhorar o nível de conservação da habitação sujeita a intervenção, garantindo no mínimo o aumento de dois níveis de conservação;
- d. Elaboração de projetos necessários às obras de beneficiação e reparação contempladas pela participação atribuída, e acompanhamento técnico na execução das mesmas;
- e. Elaboração de projetos de arquitetura e projetos de especialidades quando esta seja uma resposta adequada à situação a apoiar.

A venda ou arrendamento forçado é um instrumento previsto na Lei, mais concretamente no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, para devolver imóveis ao uso habitacional, que também se projeta utilizar nesta estratégia.

I. criação de percursos patrimoniais

As atuais tendências no turismo preveem um crescimento do segmento turismo cultural. Devido às exigências culturais e ambientais dos consumidores, os itinerários pedonais com temáticas culturais podem ser um dos novos processos interpretativos dos lugares: produtos explicativos e expressivos e dinamizadores pois desencadeiam interação entre a cultura local e os residentes.

A acessibilidade das rotas culturais tem sido associada a mecanismos de informação do património. Já a acessibilidade física é outro fator de relevo para as rotas culturais, pois garante um bom espaço de receção e a aplicação de sinalética dos espaços/pontos culturais. A eliminação de barreiras para pessoas com mobilidade reduzida, possui uma dupla vantagem, pois também cria uma melhor mobilidade para todos os visitantes.

Os âmbitos relacionados diretamente com o turismo acessível são: urbanismo, edificações, infraestruturas, transportes, informação e comunicação, produtos e serviços.

Cada vez mais, no turismo cultural, os visitantes exploram visitas autoguiadas, produtos turísticos relacionados com rotas urbanas, com uma temática onde o turista possa adquirir a sua experiência.

O cuidado com o espaço urbano e a sua requalificação são o bastante para o fomento deste produto.

Articular os serviços municipais que gerem o território com a parte dos serviços gestores do turismo local.

m. criação de eventos culturais

Criar uma agenda que utilize os equipamentos existentes e a reabilitar ou criar.

Articular os serviços municipais que gerem o território com a parte dos serviços gestores do turismo local e eventos.

n. desenvolvimento e integração da parte da Estratégia local de habitação

Estratégia Local de Habitação de Borba assimilando a nova geração de políticas de Habitação que se articula com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis, poderá utilizar alguns imóveis para a persecução dos seus objetivos.

É assim reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a importância do desenvolvimento de estratégias locais de habitação, promovendo a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais.

A Estratégia de Habitação atende assim às especificidades do território, conhecendo as necessidades habitacionais, projeta um "futuro desejado", planeia e monitoriza a intervenção pública no âmbito da política de habitação e envolver, comunicar e promover a participação pública recuperando e reabilitando parte do parque habitacional da ORU.

o. defesa e fomento de arvoredo urbano

O arvoredo em espaço público constitui um importante elemento natural na composição do meio urbano, na medida em que contribui para a qualidade de vida da população, pelas funções de natureza ambiental, ecológica, estética, patrimonial, social e cultural que exerce.

Numa perspetiva ambiental, as árvores inseridas em espaço público constituem a estrutura verde urbana que funciona como primeira linha de combate à poluição, por fornecer oxigénio e sequestrar elementos presentes na atmosfera, nocivos para a saúde e grandemente responsáveis por questões de saúde pública, nomeadamente pelas doenças do foro respiratório.

Na gestão dos espaços verdes integra-se a gestão do arvoredo urbano, importante componente da Estrutura Ecológica Urbana.

Para tal, deve apostar-se na formação específica para as equipas operacionais que, no terreno, têm a incumbência de gerir este importante património.

Um dos objetivos primordiais para uma eficiente gestão dos recursos é a utilização parcimoniosa do recurso água em regas de espaços verdes públicos e municipais, sendo o arvoredo urbano um recurso que minimiza a utilização deste recurso.

p. gabinete de reabilitação e habitação

A tomada de consciência da importância da reabilitação dos núcleos urbanos redirecionou as políticas urbanas nacionais e Europeias.

A compulsão de nova construção e a expansão dos núcleos urbanos conduziu à degradação progressiva dos tecidos urbanos existentes. Esta degradação representa uma perda não apenas ao nível do património material mas também ao nível do património emocional, porquanto se traduz no enfraquecimento de valores referenciais, geradores da identidade de uma comunidade. A crescente necessidade de identificação de valores locais, diferenciadores e caracterizadores recentrou as atenções nos núcleos existentes e na necessidade da sua preservação e valorização.

Consagrado na Constituição da República Portuguesa, o acesso à habitação é um direito fundamental e um fator chave para a coesão, sustentabilidade e competitividade dos territórios. O acesso à habitação surge, assim, inseparável da reabilitação urbana e do arrendamento habitacional, articulando-se estrategicamente com o desafio de criar cidades sustentáveis, competitivas e inteligentes.

Pode este gabinete exercer um trabalho de proximidade junto dos munícipes que pretendam reabilitar imóveis de que são proprietários.

Através deste gabinete, a Câmara Municipal pode prestar todo o apoio técnico, decorrente dos demais processos, reunindo toda a informação necessária, relativa a apoios e incentivos à população, no que à reabilitação urbana diz respeito.

Operacionaliza-se esta operação apoiando diretamente os munícipes, sejam eles os titulares do direito de propriedade, usufruto, uso ou arrendamento sobre o imóvel a reabilitar.

O Gabinete de Reabilitação e Habitação deverá também ser responsável pelos processos de verificação do estado de conservação dos imóveis, para emissão de certidão de localização em ARU, para acesso aos benefícios fiscais e isenção de taxas municipais respeitantes a operações urbanísticas de reabilitação urbana.

Igualmente deve ser este serviço o mecanismo para operacionalizar a aplicação do regulamento de apoio a obras em habitações de indivíduos e famílias carenciados.

A realização de projetos, pareceres, formação de contratos de empreitadas e acompanhamento de obras em espaços ou equipamentos públicos também será uma das responsabilidades deste gabinete.

Por fim, a realização do relatório anual de monitorização dos trabalhos na área da execução da ORU/PERU de Borba, para conhecimento e avaliação da Assembleia Municipal, também será outro vetor de trabalho destes serviços.

8. PRIORIDADES DAS ACÇÕES

Face às acções descritas, à sua complexidade e necessidade de execução das propostas, para sucesso das políticas de reabilitação urbana, torna-se necessária a priorização das intervenções.

Para clarificação das prioridades definidas, segue-se uma lista por ordem decrescente de prioridades, em referência às acções previamente descritas:

p. Gabinete de reabilitação e habitação, devendo iniciar o seu primeiro trabalho na elaboração de proposta de apoio a obras em habitação de indivíduos e famílias carenciadas;

k. reabilitação de edifícios particulares para habitação - execução coerciva pelo Município, estratégia local de habitação, apoio municipal a indivíduos e famílias carenciados e venda ou arrendamento forçado, dada a especial situação de degradação física de um grande número de habitações na área objeto da ORU de Borba, e consequentemente, das condições de habitação de muitos cidadãos e famílias;

a. Reabilitação e qualificação de infraestruturas, atendendo à degradação das infraestruturas urbanas da área da operação, com consequências nefastas nos serviços à população, financeiras e ambientais, com especial atenção no abastecimento de água;

- b. sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana**, procurando mitigar os efeitos nefastos da circulação e estacionamento desregrados, nas pessoas e atividades económicas;
- f. reabilitação e reorganização da envolvente à igreja matriz**, atendendo à visibilidade, a centralidade, a monumentalidade deste espaço e a proximidade que possui relativamente à Fonte das Bicas e Jardim Municipal;
- c. reabitar o Castelo de Borba**, face à necessidade, já diagnosticada há muito tempo, de promover a ligação à sua envolvente exterior do Castelo, e procurar contrariar o processo de abandono do interior do Castelo.

9. CONCLUSÕES

A reabilitação urbana constitui uma prioridade, uma forma de reabilitar e preservar o património existente, assim como, revitalizar as zonas urbanas mais centrais da cidade-sede do Município, com base em orientações estratégicas claras, acompanhadas de um quadro legal e fiscal mais favorável, invertendo o sentido seguido nas últimas décadas.

A Estratégia de Reabilitação Urbana, ainda que tenha como limite territorial de intervenção a Área de Reabilitação Urbana, foi desenvolvida tendo por base um espaço mais alargado e complexo e atendendo às dinâmicas sociais e económicas que caracterizam o território de Borba e suas zonas de confluência. Representa, por isso, um documento de planeamento estratégico, orientado para a ação, cuja concretização depende das diversas entidades, públicas e privadas, envolvidas no seu desenho, e que preconiza o envolvimento da comunidade ao longo da sua execução.

Neste processo, para além das vantagens claras de preservação, a aposta na reabilitação urbana apresenta ainda vantagens económicas, sociais e culturais, podendo ser utilizadora dos benefícios fiscais existentes, com o enquadramento concedido pela prévia aprovação da delimitação da ARU. A ORU / PERU representa a oportunidade para conceber a estratégia de regeneração urbana para a cidade consolidada, e para programar e afetar os meios financeiros e humanos necessários à sua concretização. A reabilitação urbana é o caminho para reanimar a cidade e as suas periferias urbanas, melhorando a qualidade de vida dos residentes, dinamizando o comércio e outras atividades, e reforçando a atratividade turística.

Ambiciona-se uma intervenção integrada de qualificação do espaço público, de reabilitação do edificado e de revitalização do Centro Urbano, reforçando a sua atratividade para diferentes públicos: habitantes, visitantes ou investidores, na qual o esforço de obra física necessária para corrigir e articular as malhas terá de ser acompanhado de uma verdadeira ocupação e refuncionalização dos espaços públicos e edificado, com particular relevância para a componente habitacional, e de uma apropriação continuada pela comunidade, para o exercício de urbanidade e cidadania, fundamentais à qualidade de vida dos cidadãos, à coesão social e territorial.

BIBLIOGRAFIA:

SIMÕES, João Miguel; Borba, Património da Vila Branca; Ed. Colibri; 2007

ARQUIPÉLAGO e RR PLANNING; 2ª Revisão do PDM de Borba; Análise e diagnóstico; 2022

MUNICÍPIO DE BORBA; Área de Reabilitação Urbana de Borba; 2016

MUNICÍPIO DE BORBA; Plano de Ação para a Regeneração Urbana; 2016

A equipe técnica:

Maria Raquel Pereira – Arquiteta

Rui Rodrigues – Arquiteto

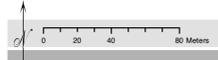
Hugo Carola – Engenheiro civil

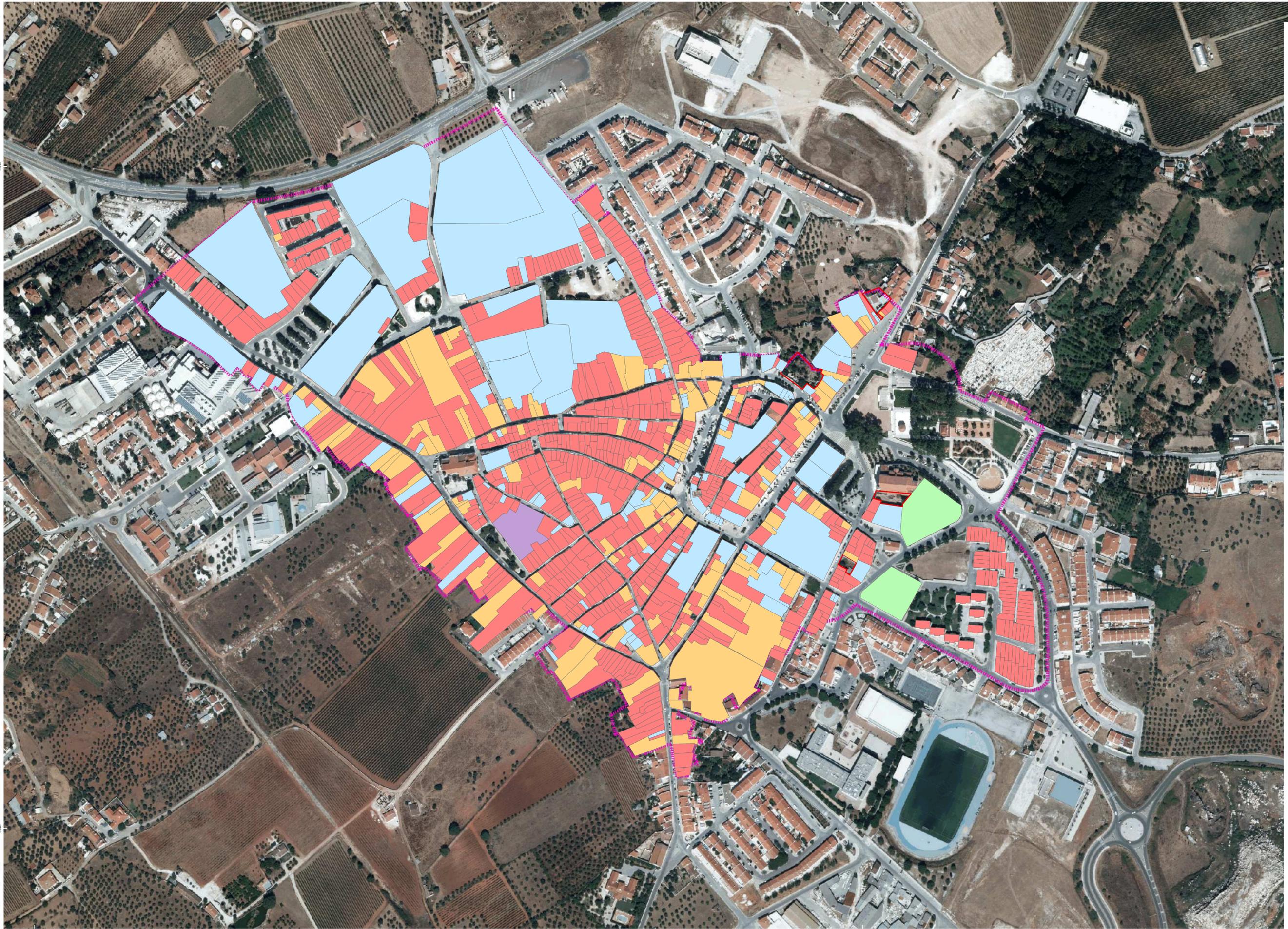
Hugo Lambuzana - Desenhador



legenda

ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU



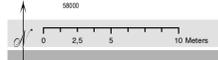


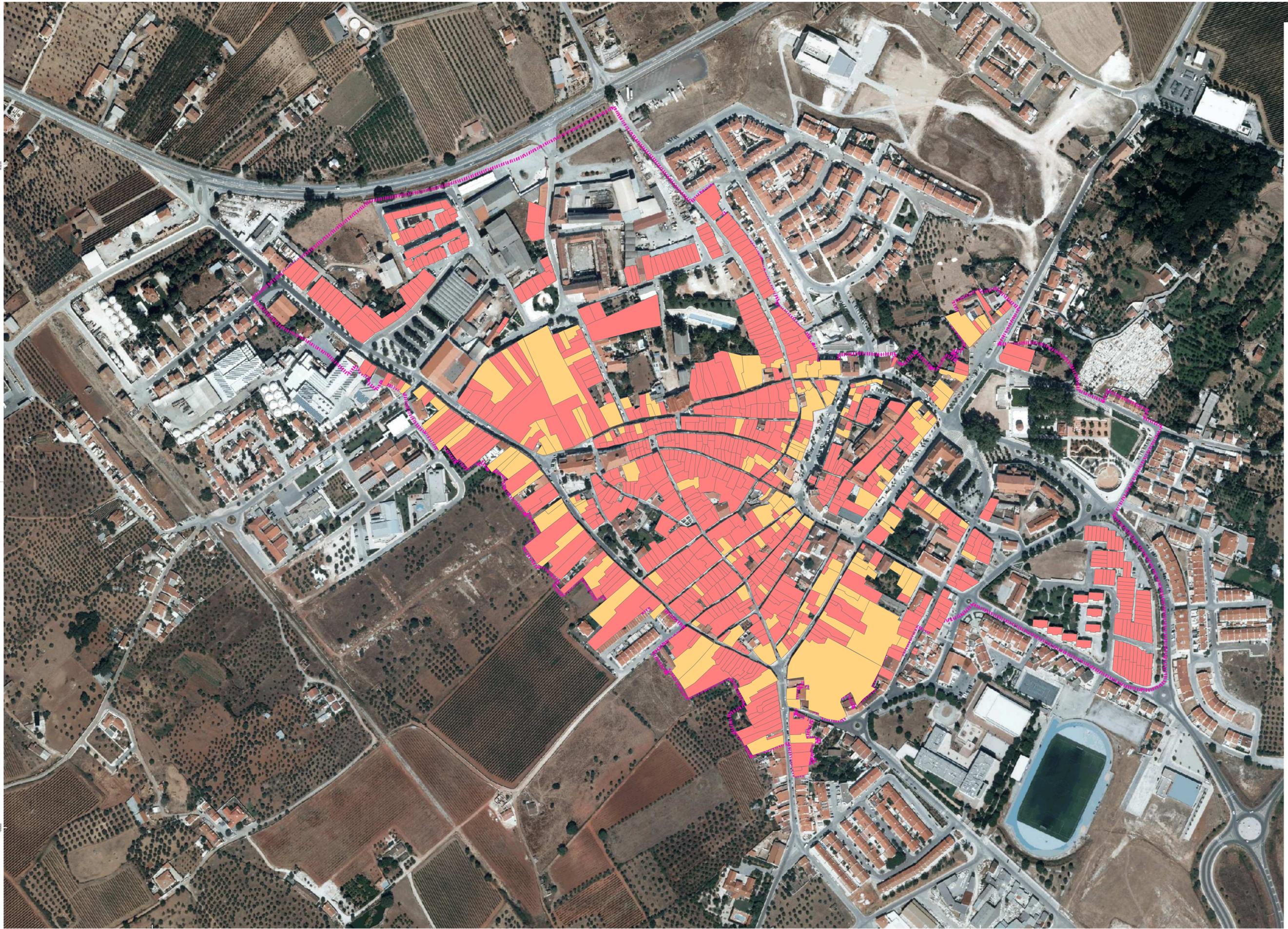
legenda

02 USOS DOS IMÓVEIS

- HABITAÇÃO
- USOS NÃO HABITACIONAIS (NH)
- HABITAÇÃO E NH
- TER
- EQUIPAMENTOS
- VAZIOS

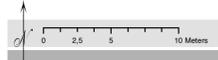
ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU





legenda

- ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU
- IMÓVEIS HABITACIONAIS
 - HABITAÇÃO
 - HABITAÇÃO E NH

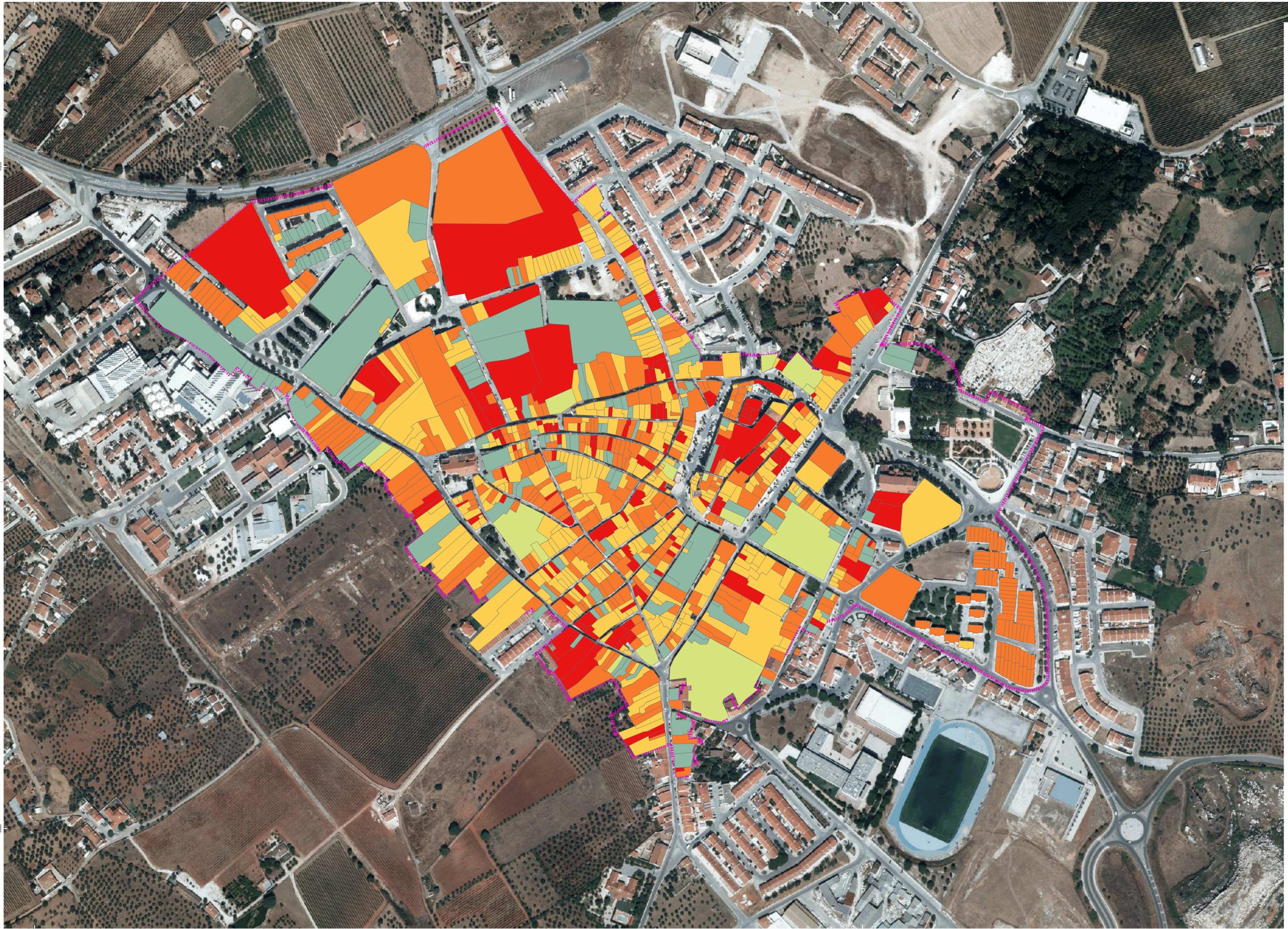




legenda

- ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU
- USOS NÃO HABITACIONAIS**
- USOS NÃO HABITACIONAIS (NH)
- HABITAÇÃO E NH
- TER
- EQUIPAMENTOS
- VAZIOS



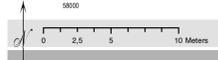


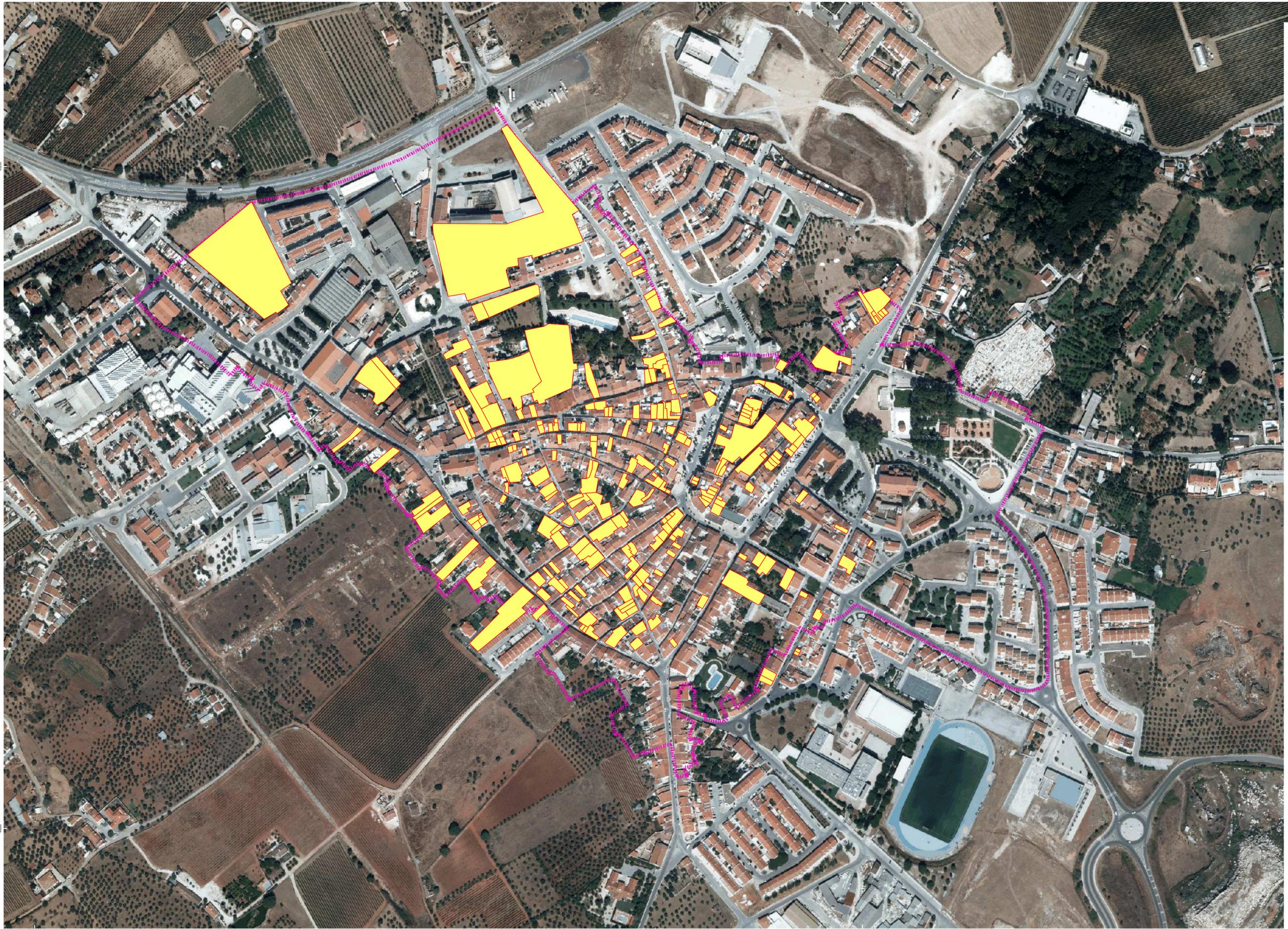
legenda

CONSERVAÇÃO

- BOM
- EXELENTE
- MAU
- MEDIO
- PESSIMO

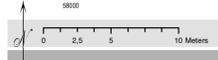
ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU





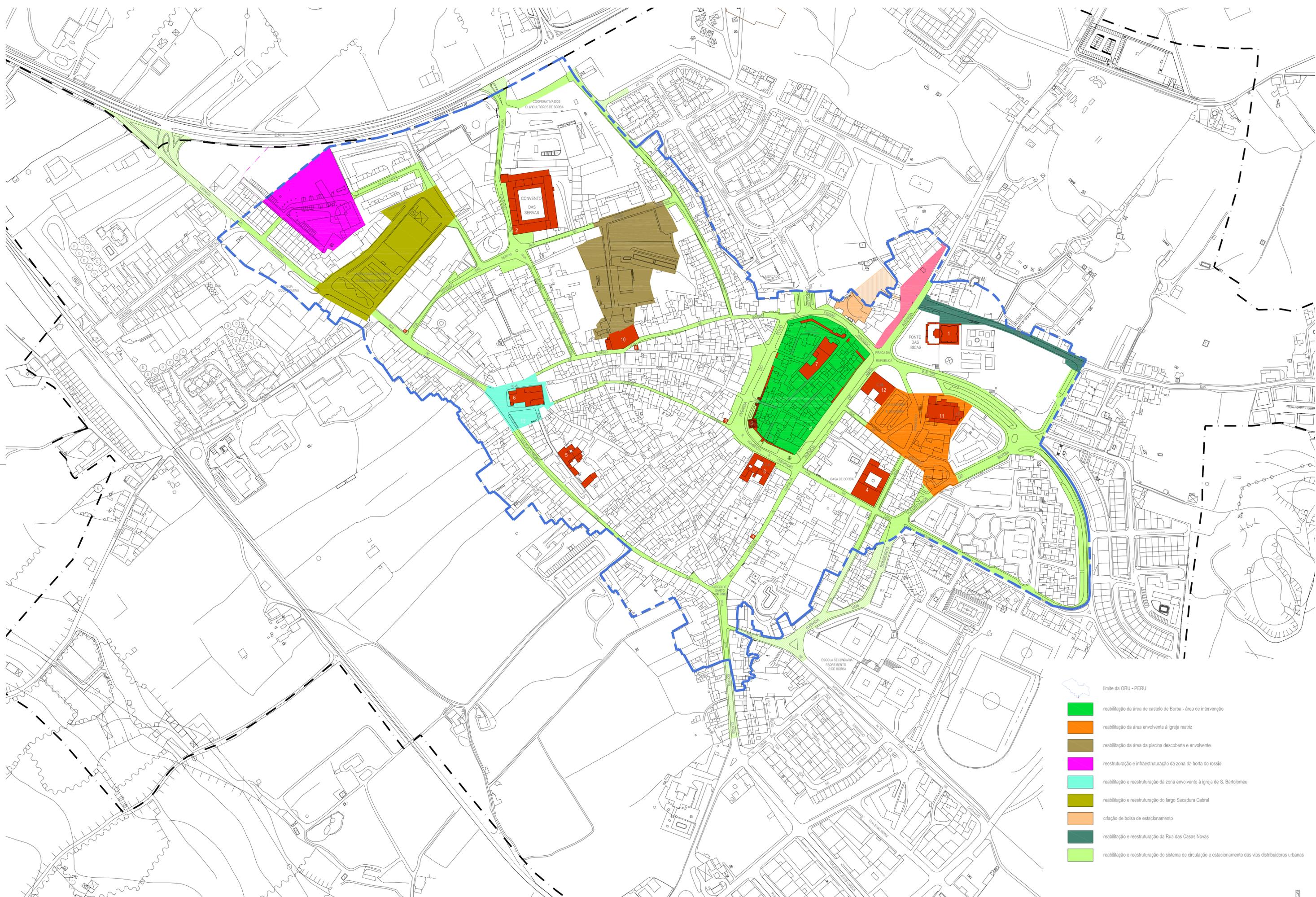
legenda

-  devoluto
-  ÁREA DA INTERVENÇÃO - ARU



Município de Borba
 OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)
 PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

	tipologia				estimativa	indicadores	metas	calendário (início/fim)	fonte de financiamento			
	espaços públicos	espaços privados	edifícios públicos	edifícios privados					municipal	comunitário	IFFRU	privado
reabilitação e requalificação das infraestruturas					1 500 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	30 intervenções conclusão em 2038	ano 3/ano 15				
sistema de circulação, estacionamento e requalificação urbana					1 500 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	5 intervenções conclusão em 2038	ano 1/ano 15				
reabitar o Castelo de Borba					2 000 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	5 intervenções conclusão em 2030	ano 5/ano 8				
ampliação do Largo Sacadura Cabral					400 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2033	ano 8/ano 11				
envolvente à Igreja de S. Bartolomeu					500 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2032	ano 7/ano 10				
Requalificação da envolvente à Igreja Matriz					1 000 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2025	ano 1/ano 3				
envolvente à piscina descoberta de Borba					1 200 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2030	ano 2/ano 8				
requalificação faixa pedonal av. D. Dinis de Melo e Castro					450 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2034	ano 9/ano 11				
requalificação da R. das Casas Novas (remate do Terreiro da Fonte das Bicas)					400 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2032	ano 6/ano 10				
ligação do Centro Histórico ao Pavilhão de Eventos					350 000,00	. prazo de conclusão	conclusão em 2028	ano 4/ano 6				
reabilitação de edifícios particulares - execução coerciva					500 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	. 5 intervenções conclusão em 2038	ano 2/ano 15				
reabilitação de edifícios particulares - iniciativa própria					1 500 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	. 15 intervenções conclusão em 2038	ano 1/ano 15				
reabilitação de edifícios particulares - venda ou arrendamento forçado					0,00	. número de intervenções . prazo conclusão	. 5 intervenções conclusão em 2038	ano 1/ano 15				
reabilitação de edifícios particulares - apoio municipal					3 000 000,00	. número de intervenções . prazo conclusão	. 60 intervenções Prazo conclusão em 2038	ano 1/ano 15				
reabilitação de edifícios particulares - Estratégia Local de Habitação					2 452 468,50	. número de intervenções . prazo conclusão	. 20 intervenções Prazo conclusão em 2038	ano 1/ano 15				
criação de percursos patrimoniais					20 000,00	. número de percursos criados . prazo de entrada em funcionamento	. Criação de 2 percursos pedonais Prazo de entrada em funcionamento 2028	ano 2/ano 6				
criação de eventos culturais					100 000,00	. prazo de entrada em funcionamento	. Prazo de entrada em funcionamento 2029	ano 3/ano 7				
defesa e fomento de arvoredo urbano					100 000,00	. prazo de entrada em funcionamento	. prazo de entrada em funcionamento 2023	ano 1/ano 15				
gabinete de reabilitação e habitação					975 000,00	. prazo de entrada em funcionamento	. prazo de entrada em funcionamento 2023	ano 1/ano 15				
					total do investimento previsto (€)							
					17 947 468,50							
					total do investimento municipal (€)							
					16 447 468,50							



- limite da ORU - PERU
- reabilitação da área de castelo de Borba - área de intervenção
- reabilitação da área envolvente à igreja matriz
- reabilitação da área da piscina descoberta e envolvente
- reestruturação e infraestruturação da zona da horta do rossio
- reabilitação e reestruturação da zona envolvente à igreja de S. Bartolomeu
- reabilitação e reestruturação do largo Sacadura Cabral
- criação de bolsa de estacionamento
- reabilitação e reestruturação da Rua das Casas Novas
- reabilitação e reestruturação do sistema de circulação e estacionamento das vias distribuidoras urbanas