

CONSTÂNCIA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE

REABILITAÇÃO URBANA DE



CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

MAIO DE 2015



CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CONSTÂNCIA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MAIO 2015

EQUIPA TÉCNICA

Coordenação

Manuela Lopes | Arquiteta | Divisão Municipal de Serviços Técnicos

Colaboração

Vera Repolho | Antropóloga | Prestação de serviços contratualizada

Telmo Brás | Técnico Superior de SIG | Divisão Municipal de Serviços Técnicos

Marco Russo | Assistente Técnico | Divisão Municipal de Serviços Técnicos

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

ÍNDICE

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO	9
Enquadramento legal	10
Enquadramento histórico da reabilitação urbana em Constância	12
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	19
Contexto territorial e população	20
Caracterização urbanística	21
Caracterização arquitetónica	30
Estado de conservação do edificado	35
Fundamentação da delimitação	41
DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO SOCIAL	43
Análise Sociológica	43
Análise Demográfica	45
Caracterização Socioeconómica	48
Análise Habitacional	50
Regime de Propriedade	52
Tipologia de Habitação	54
Reflexões Conclusivas	55
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	58
Operacionalização da estratégia de desenvolvimento	61
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS	63
Benefícios fiscais na ARU associados aos impostos municipais sobre o património	63
Incentivos de natureza regulamentar	64
Penalizações	66
BIBLIOGRAFIA	67
Fontes bibliográficas	67

Legislação e regulamentos consultados _____	68
<i>Links</i> _____	68
Fotografias _____	68
ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU _____	69

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 1 – Constância vista do Tejo -----	12
Fotografia 2 – Biblioteca Municipal Alexandre O’Neill -----	15
Fotografia 3 – Reabilitação de um edifício na Praça Alexandre Herculano -----	17
Fotografia 4 – Um aspeto das obras de Requalificação Urbana e Ambiental de Constância -----	18
Fotografia 5 – Delimitação da ARU de Constância -----	19
Fotografia 6 – As últimas ruínas que restavam da Torre foram demolidas em 1906 -----	23
Fotografia 7 – Constância – “Quando os Rios eram Estradas” -----	24
Fotografia 8 – O mercado na “Praça” (início do século XX) -----	26
Fotografia 9 – As Cheias na Praça Alexandre Herculano -----	28
Fotografia 10 - Nos anos 40 do século XX, a Igreja Matriz ainda surge praticamente isolada no cimo da Vila -----	29
Fotografia 11 – Ponte sobre o Zêzere -----	29
Fotografia 12 – Um exemplo de edificação de carácter marcadamente rural -----	31
Fotografia 13 – “O Palácio”, exemplo de arquitetura erudita -----	33
Fotografia 14 – Igreja Matriz de Constância -----	34
Fotografia 15 - Exemplo de um edifício em péssimo estado de conservação -----	38

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Logotipo do GTL de Constância (1990-1992) -----	13
Figura 2 – Planta de Implantação (Planta síntese) do PPSV do NH de Constância -----	14
Figura 3 – Enquadramento do Concelho e da Freguesia de Constância -----	20
Figura 4 – Os Rios e a colina - o suporte físico do aglomerado -----	22

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Figura 5 – Notícia das Cheias em Constância (1912) reproduzida na publicação <i>Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007</i>	27
Figura 6 – Exemplo de um Inquérito Arquitetónico	36
Figura 7 – O Inquérito Social está associado ao Arquitetónico	37
Figura 8 – Estatística do Estado de Conservação dos edifícios.....	39
Figura 9 – Estado de Conservação do Edificado (%)	39
Figura 10 – Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico – Seleção dos imóveis de nível de conservação péssimo – 31 edifícios	40
Figura 11 - Eixos estratégicos de desenvolvimento para Constância	59
Figura 12 - Extrato da Planta Cadastral de Constância.....	65

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Número de Residentes	45
Quadro 2 - Idades dos Residentes.....	46
Quadro 3 - Rendimento do Agregado	49
Quadro 4 - Proveniência dos Rendimentos.....	49
Quadro 5 - Nº de IS e Nº de Fogos Devolutos	51
Quadro 6 - Tipologia de Regime de Propriedade.....	52
Quadro 7 - Forma de Ocupação.....	53
Quadro 8 - Tipologia de Habitação 1	54
Quadro 9 - Tipologia de Habitação 2.....	54
Quadro 10 - Remodelações - Últimos 10 anos.....	55



CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

INTRODUÇÃO

“Tendo em conta a preocupação no que concerne aos prédios existentes no centro histórico da Vila de Constância, e a necessidade do desenvolvimento de ações de reabilitação e regeneração urbana, no âmbito do enquadramento legal em vigor”, a Câmara Municipal de Constância (CMC) deliberou, por unanimidade, aprovar uma prestação de serviços para constituição de uma ARU, na sua reunião ordinária datada de 27-03-2014. Este foi o primeiro passo para dar início a uma nova fase de intervenções de reabilitação do património construído no Núcleo Histórico de Constância.

O presente documento corresponde à proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Constância**, e integra a Memória Descritiva e Justificativa, a Planta com a Delimitação da Área abrangida e, o Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Reconhecida a necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma ARU e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (em fase posterior), a CMC decidiu que o respetivo projeto de delimitação seria elaborado pela Autarquia, através da Divisão Municipal de Serviços Técnicos, com o apoio de uma prestação de serviços no âmbito da área social.

A área a submeter a reabilitação urbana - Centro Histórico de Constância - corresponde à zona que é abrangida pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização (PPSV) do Núcleo Histórico de Constância, ratificado pela Portaria n.º 673/94, publicada a 20 de julho de 1994. Este instrumento de gestão territorial encontra-se em vigor e tem norteado as intervenções neste território desde a sua aprovação.

A delimitação da ARU de Constância permite iniciar os trabalhos de levantamento e atualização da informação que o Município já detém e, disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da sua aprovação o Município disporá de 3 anos para aprovar a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), otimizando os instrumentos jurídico-

financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração do Núcleo Histórico de Constância. Neste caso, atendendo à abrangência e diversidade de intervenções que se pretende implementar, o Município irá optar pela ORU Sistemática.

Esta Memória Descritiva e Justificativa faz o enquadramento da pretensão sob o ponto de vista legal e histórico, caracteriza sinteticamente o território em causa, apresenta a proposta de delimitação devidamente fundamentada, descreve os seus objetivos no âmbito da estratégia municipal, e finalmente define o quadro de benefícios fiscais e incentivos à reabilitação de edifícios, nos termos definidos pela legislação aplicável.

Em anexo, é apresentada a delimitação da ARU proposta.

Enquadramento legal

Numa alteração de paradigma do enquadramento legislativo nacional relativamente à reabilitação urbana, o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio), regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “área de reabilitação urbana” e o conceito de “operação de reabilitação urbana”.

As ARU *“...incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada”*¹ e *“...podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*².

As ORU são aprovadas através de instrumento próprio (estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana) ou de plano de pormenor de

¹ De acordo com o n.º 1 do artigo 12.º do RJRU

² De acordo com o n.º 2 do artigo 12.º do RJRU

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

reabilitação urbana e, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 8.º do RJRU, o município pode optar pela realização de uma ORU Simples ou Sistemática.

De acordo com os n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo, a ORU simples “...*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*” e a ORU 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 n.º 32/2012 de 14 de agosto procedeu à primeira alteração ao RJRU e à 54.ª alteração ao Código Civil, possibilitando que a delimitação da ARU e a aprovação da ORU ocorram em momentos distintos e aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Conforme o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º do RJRU, a delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e a proposta, devidamente fundamentada, contém:

- a) *“A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- b) *A planta com a delimitação da área abrangida;*
- c) *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.”*

Após aprovação pela Assembleia Municipal, o ato de aprovação da delimitação da ARU, que integra os elementos indicados nas alíneas anteriores, é “...*publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município*” (nº 4 do artigo 13.º). Simultaneamente a CMC deverá remeter “...*ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação*” da ARU (nº 5 do artigo 13º).

De acordo com o artigo 15.º (Âmbito temporal) do RJRU, a aprovação da delimitação da ARU caducará se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU.

A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. O projeto de ORU deverá ser submetido a parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU) e, simultaneamente, a discussão pública a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

O ato de aprovação da ORU “...é publicado através de aviso na 2.^a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município”.³

Enquadramento histórico da reabilitação urbana em Constância

Constância é uma pequena vila, sede de concelho, de características singulares e carácter muito próprio que, muito embora não possua um vasto património construído de exceção, se salienta pela harmonia do tecido construído que se foi implantando nesta colina rodeada pelos rios Tejo e Zêzere, numa quase idílica integração paisagística. A recuperação do seu Núcleo Histórico, que tem sofrido especialmente com a ação destruidora das cheias cíclicas, responsáveis não só pela degradação dos edifícios e espaços públicos, mas também pelo crescente abandono dos seus habitantes, tem sido para nós uma preocupação sempre presente, vai para mais de duas décadas, desde que foram criados os primeiros instrumentos estatais de apoio às autarquias para a reabilitação dos seus Centros Históricos.



Fotografia 1 – Constância vista do Tejo

³ N.º 5 do artigo 17.º do RJRU

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

O Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), criado pelo Despacho n.º 1/88, da então Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, possibilitou a instalação de um Gabinete Técnico Local (GTL), funcionando na dependência da CMC, para assegurar as ações de preparação e ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação urbana. Foi a primeira grande oportunidade que se disponibilizou aos pequenos municípios para dinamizar a recuperação urbana.

Constância possuiu deste modo o seu GTL, que funcionou no período compreendido entre agosto de 1990 e julho de 1992, e que, entre outros trabalhos, produziu o tão ambicionado Plano de Pormenor, Salvaguarda e Valorização para o Núcleo Histórico de Constância que, tal como já foi referido, foi ratificado e publicado a 20 de julho de 1994. Embora não fosse a primeira iniciativa desenvolvida pela Autarquia tendo em vista a preservação e valorização de Constância, constituiu um passo decisivo nesse sentido.



Figura 1 – Logotipo do GTL de Constância (1990-1992)

Instrumento que estabelece regras de atuação urbanística e diretrizes de desenvolvimento para a zona em causa, este Plano apresenta uma metodologia de atuação para a revitalização económica e social da vila, procurando defender e respeitar os seus valores históricos, culturais, arquitetónicos e paisagísticos e, simultaneamente, proporcionar o bem-estar dos seus habitantes, incentivando a reabilitação dos imóveis e a criação de melhores condições de habitabilidade, e apoiando o desenvolvimento de ações de dinamização cultural, económica e recreativa da vila, numa tentativa de despertar na população o gosto de nela residir e de participar na vida local.

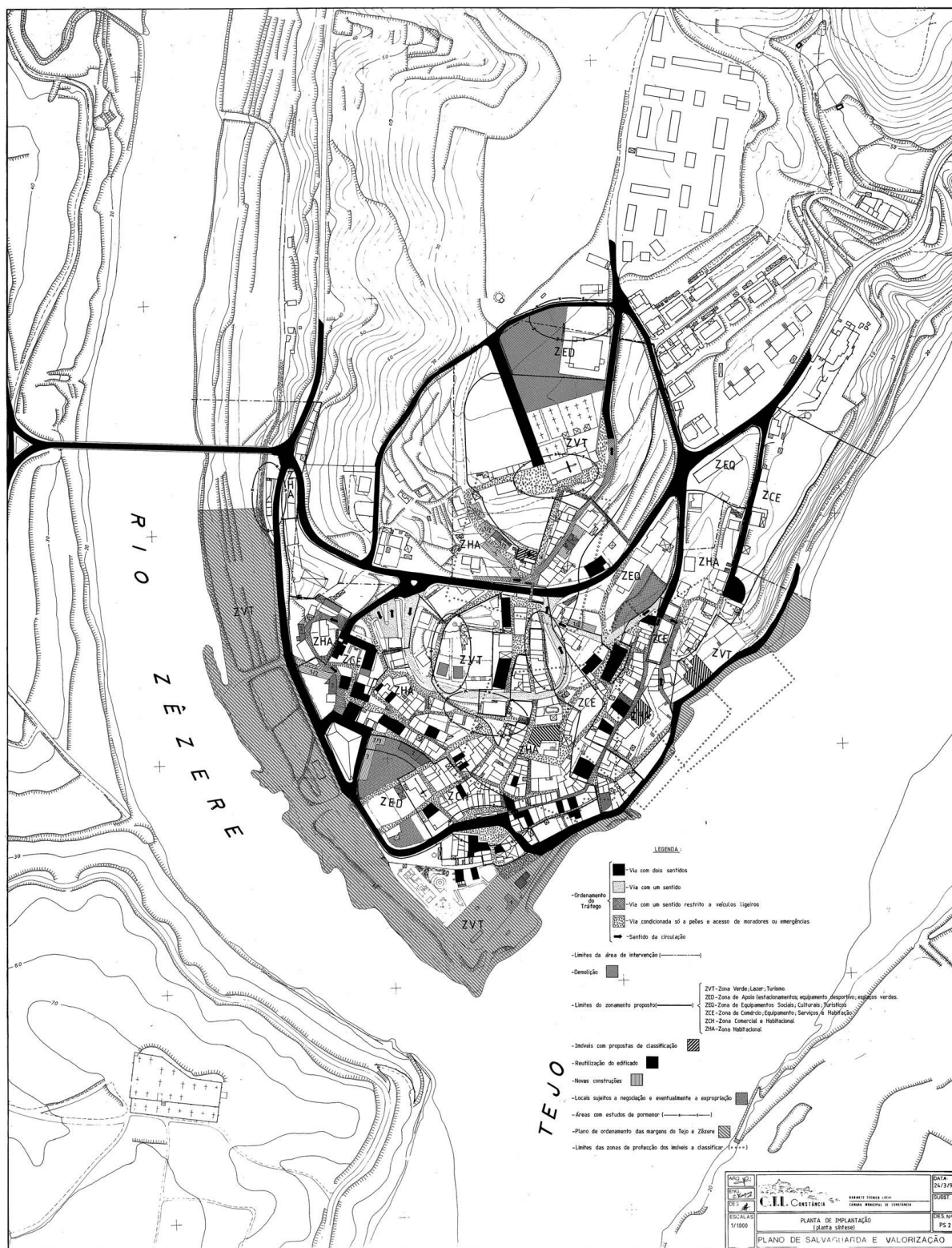


Figura 2 – Planta de Implantação (Planta síntese) do PPSV do NH de Constância

Com a extinção do GTL, a Autarquia prosseguiu o trabalho iniciado, implementando o Plano de Salvaguarda recorrendo a diversos programas de financiamento, que

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

permitiram a recuperação de imóveis municipais, reabilitando-os para novas funções âncora, geradoras de dinamismo. Exemplos desta política são a Casa João Chagas, a Biblioteca Municipal o Museu dos Rios e das Artes Marítimas ou o Posto de Turismo.



Fotografia 2 – Biblioteca Municipal Alexandre O'Neill

Das iniciativas concretizadas no âmbito da revitalização patrimonial e ambiental do Núcleo Histórico, o POMTEZE - Plano de Ordenamento das Margens do Tejo e do Zêzere – constituiu-se como a grande aposta para o desenvolvimento e dinamização de Constância. De grande dimensão e interesse supramunicipal e regional, este Projeto foi o vencedor da primeira edição do Prémio Nacional do Ambiente, em 1995.

Com o Projeto Especial de Urbanismo Comercial de Constância, aprovado (Estudo Prévio) em 1997, promoveu-se a reanimação comercial do Núcleo Histórico da Vila, tentando envolver a população, dinamizar e modernizar as estruturas comerciais existentes e, atrair o investimento a esta zona comercial. Neste âmbito foi promovida a recuperação e qualificação do tecido urbano, ao nível da imagem, organização e conforto dos espaços comerciais, nomeadamente através da valorização de dois espaços públicos (pavimentação e iluminação), reformulação da sinalização e, aquisição e instalação de diverso mobiliário urbano, em todo o Núcleo Histórico.

Ao nível dos investimentos individuais dos empresários, os apoios financeiros destinaram-se a contribuir para a reestruturação funcional e modernização das empresas comerciais, por forma a aumentar a sua competitividade. As diferentes

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

ações e iniciativas de natureza cultural e recreativa, desenvolvidas no âmbito dos investimentos de natureza coletiva, decorreram até outubro de 2000.

No entanto, a necessidade de intervenção no parque habitacional permanecia e, a urgência de recuperar estes edifícios com vista a torná-los habitáveis, levou a CMC a solicitar a classificação do Núcleo Histórico da Vila como Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística, com base no disposto no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro.

Com esta candidatura procurou-se inverter os graves problemas de desertificação desta zona (que cada vez mais se fazem sentir), recuperando o parque edificado, mas evitando ao mesmo tempo que este se destine a segunda habitação – tendência que se tem vindo a verificar quando se recuperam edifícios nesta área, uma vez que a tranquilidade de Constância e as suas belezas naturais e patrimoniais são muito procuradas. Promover a fixação de residência permanente como fator primordial para a manutenção da vivência do Núcleo Histórico da Vila, foi assim um fator decisivo que conduziu a esta candidatura.

O número considerável de imóveis muito degradados (cerca de 20% da totalidade dos cerca de 300 edifícios do Núcleo Histórico), o desinteresse verificado por parte dos proprietários em efetuar obras de recuperação e a existência do PPSV possibilitaram a ambicionada classificação, concretizada pelo Decreto n.º 50/98, de 22 de dezembro.

Na altura, o *Programa REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas*, apresentou-se como a única solução possível, no panorama dos apoios institucionais disponíveis para esta área, para criar meios económicos que permitissem ao Município poder intervir, já que este tipo de investimentos no património habitacional não era passível de candidatura a outras fontes de financiamento.

O Acordo de Colaboração entre a Câmara Municipal e o IGAPHE - Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado - para a concretização do programa foi celebrado em dezembro de 1999. Constância foi o segundo município do país a assinar um protocolo deste tipo. Nele estavam previstas 16 aquisições e intervenções de recuperação em 20 imóveis, a concretizar num horizonte temporal de três anos (2000/2002), tendo sido calculado um investimento global de cerca de € 1.845.000 (370 mil contos).

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS



Fotografia 3 – Reabilitação de um edifício na Praça Alexandre Herculano

Limitações de ordem financeira, decorrentes da diferença existente entre o preço da construção de habitação a custos controlados (em conformidade com o previsto no Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio - Programa Especial de Realojamento nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto) e o preço da reconstrução e, das diferenças verificadas entre a área bruta por tipologia de habitação (definida pela Portaria n.º 500/97, de 21 de julho) e as áreas reais (frações habitacionais) dos imóveis a reconstruir; arrendamentos ilegais e sem comprovativos que inviabilizavam uma candidatura ao RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados; ou situações de heranças indivisas, em que se desconhecia o paradeiro de herdeiros, a sua identidade ou o seu número; foram alguns dos problemas com que a CMC se deparou que inviabilizaram a concretização de todas as intervenções inicialmente programadas.

Integrado na candidatura ao III QCA – Quadro Comunitário de Apoio, o projeto para a Requalificação Urbana e Ambiental de Constância, permitiu uma intervenção de fundo ao nível das infraestruturas do Núcleo Histórico da vila, com a substituição integral das redes de água e esgotos e instalação subterrânea das redes de eletricidade, iluminação pública, gás e telecomunicações e, alterações ao nível da pavimentação da rede viária, foi a última grande intervenção em Constância, com um investimento superior a 2 milhões de euros, tendo os respetivos trabalhos decorrido de 2002 a 2004.



Fotografia 4 – Um aspeto das obras de Requalificação Urbana e Ambiental de Constância

Terminado o período de vigência do Acordo de Colaboração para a implementação do Programa REHABITA, a CMC continuou a desenvolver os processos de expropriação já encetados e a promover a reabilitação de mais imóveis, agora financiando a 100% as intervenções e a elaboração dos respetivos projetos, optando por isso por colocar à venda as novas habitações para gerar receitas que permitam continuar todo o processo. Desde essa data, nesta última década, necessariamente a um ritmo mais lento, foram recuperados mais 2 edifícios na Rua dos Ferreiros, já vendidos, e outros 4 na Rua Luís de Camões, estando ainda alguns fogos disponíveis para venda/arrendamento.

Se ao nível dos espaços públicos, nas últimas duas décadas têm-se desenvolvido intervenções mais ou menos profundas de recuperação e revitalização, ao nível do parque edificado verifica-se ainda uma manifesta carência de uma intervenção de reabilitação de fundo, que envolva quarteirões inteiros e não apenas imóveis pontuais, nomeadamente no que respeita ao património habitacional de propriedade particular.

A delimitação da ARU - Centro Histórico de Constância é a oportunidade esperada para deixar de intervir em situações específicas e limitadas e implementar uma política de atuação sistemática nesta área.

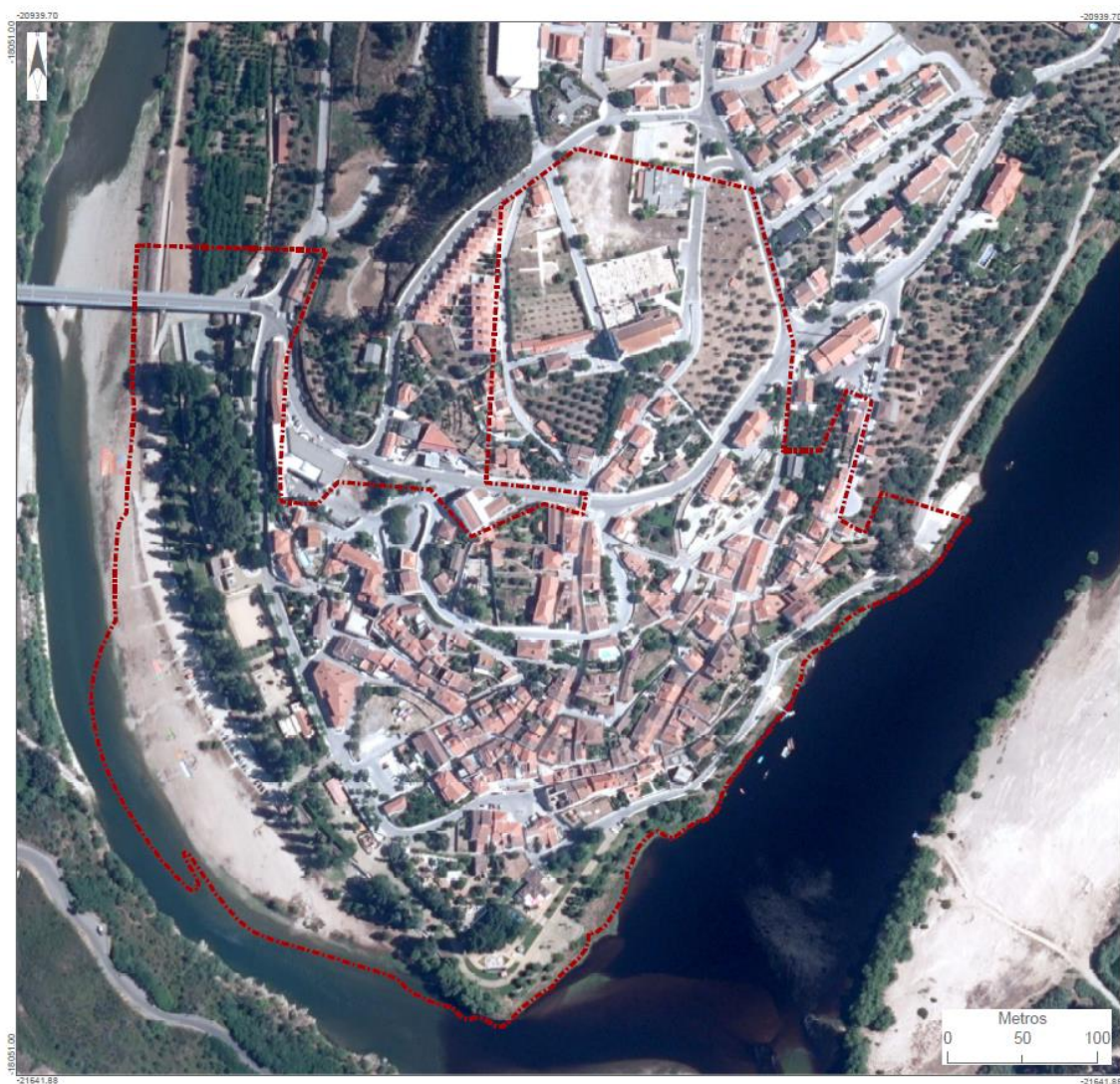
CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da ARU - Centro Histórico de Constância - corresponde à zona que é abrangida pelo PPSV do Núcleo Histórico de Constância, ratificado pela Portaria n.º 673/94, publicada a 20 de Julho de 1994.

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



Fotografia 5 – Delimitação da ARU de Constância

Contexto territorial e população

A localização geoestratégica privilegiada do concelho de Constância e as infraestruturas de internacionalização existentes garantem-lhe as condições indispensáveis para uma inserção favorável. O concelho está integrado na região Centro do país (NUTS II) e pertence à sub-região do Médio Tejo (NUT III), que integra de forma parcial os distritos de Santarém (norte) e Castelo Branco (sudoeste), abrangendo, para além de Constância, os concelhos de Abrantes, Alcanena, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Mação, Ourém, Sardoal, Sertã, Tomar, Torres Novas, Vila de Rei e Vila Nova da Barquinha.

A sub-região do Médio Tejo possui a superfície total de 3.344 km², e o concelho de Constância, com a área total de 80,37 km², é um dos de menor dimensão do universo dos 13 municípios que a constituem⁴. A densidade populacional da sub-região é de 73,96 habitantes por quilómetro quadrado (km²), sendo a do município de Constância de 50 hab/km².



Figura 3 – Enquadramento do Concelho e da Freguesia de Constância

⁴ Instituto Nacional de Estatística (INE) – Censos 2011

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

O Médio Tejo conta com 247.330 habitantes, sendo que a população dos três municípios com valores mais elevados, correspondentes a Ourém, Tomar e Abrantes, equivale a metade do total da população residente. Constância, com 4.056 habitantes, encontra-se entre os concelhos com menor número de indivíduos e, entre aqueles que apresentam um índice de envelhecimento mais baixo na sub-região⁵.

O concelho de Constância é composto por três freguesias: Constância, Montalvo e Santa Margarida da Coutada. É na primeira que se situa a sede do concelho, onde se pretende constituir a ARU. A freguesia de Constância, de acordo com os dados dos Censos de 2011, possui a área de 8,83 km², uma população com 993 habitantes e a densidade populacional de 112hab/km².⁶

Caracterização urbanística

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

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

“A evolução de um aglomerado é um fenómeno quase biológico – na sua estrutura reflecte a razão de ser, vida, declínio e ainda os factores que condicionam essa sequência, como juventude, a doença ou a velhice marcam o corpo.”⁷

⁵ <http://www.mediotejo.pt/>

⁶ <http://www.cm-constancia.pt>

⁷ A.A.P., *Arquitectura Popular em Portugal*, Volume 2, A.A.P., 3 ed. Lisboa, 1988

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

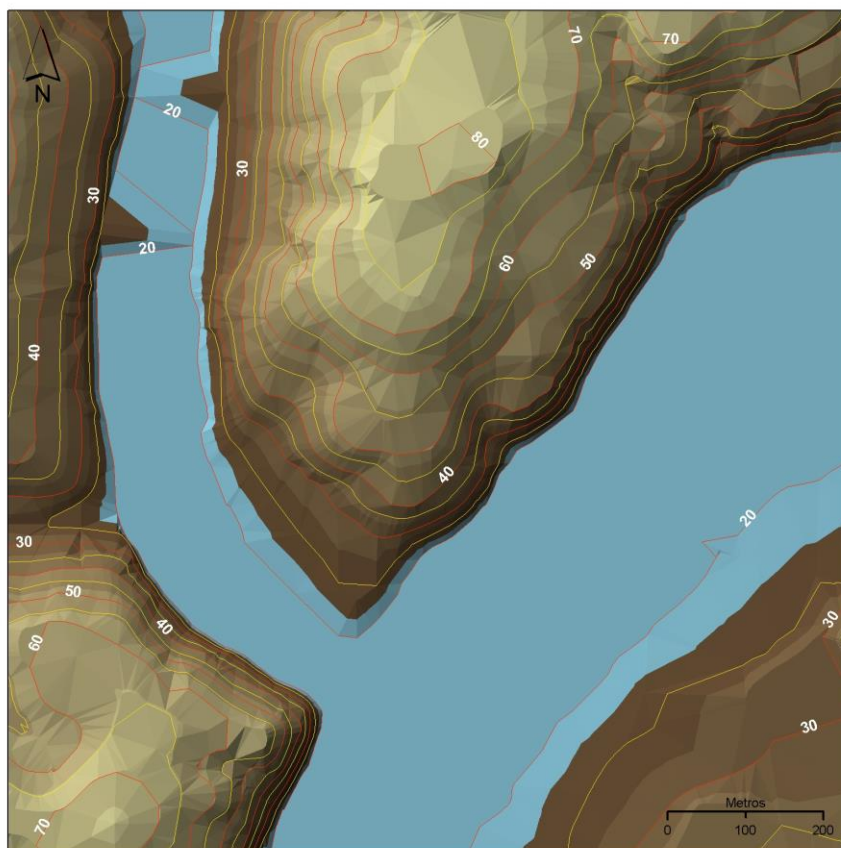


Figura 4 – Os Rios e a colina - o suporte físico do aglomerado

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

hoje os rios constituem um atrativo e incentivo à fixação pela bela paisagem que proporcionam.

As construções apareceram junto às margens – casas modestas de pescadores, muito próximo da sua fonte de subsistência. Uma construção mais nobre poderia localizar-se no ponto de encontro dos dois rios ou no cimo do planalto – locais privilegiados para observação/localização de um ponto de defesa - o Castelo de Constância⁸, fortificação de eventual origem mourisca, estava integrado na linha defensiva do Tejo, e situava-se junto à confluência dos rios, no local ainda hoje conhecido por “Torre”.



Fotografia 6 – As últimas ruínas que restavam da Torre foram demolidas em 1906

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

⁸ O Castelo foi doado aos Templários por D. Afonso Henriques em 1169, altura em que foi restaurado por Gualdim Pais, Mestre da Ordem. Posteriormente, já no séc. XVI, foi reconstruído por D. João de Sande.

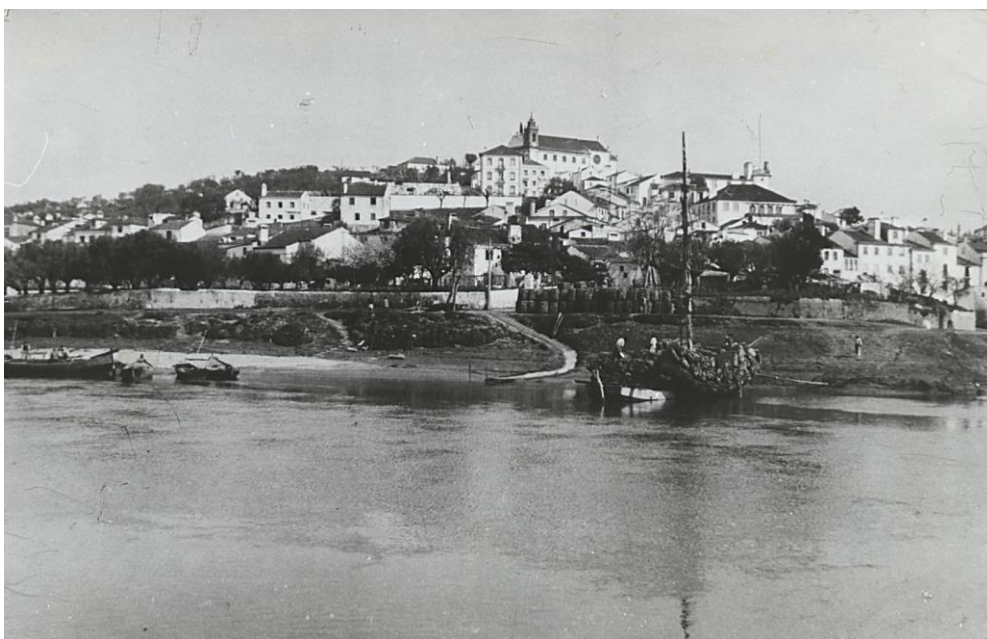
CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

Constância é um bom exemplo do engenho do homem para ultrapassar as discontinuidades do suporte físico – os declives acentuados imprimem movimento às ruas que, para galgarem a encosta, se transformam em rampas ou escadas, contornando os obstáculos. Curvas, socalcos, superfícies empenadas, nascem espontaneamente pela necessidade de fazer concordar dois planos, ou vencer desníveis; integrando neles as próprias construções. As ruas estreitas enovelam-se ou quebram-se em pequenos troços, na necessidade de adaptação ao terreno. Tornando-se orgânicas proporcionam novas leituras, sugerindo não um espaço em corredor, limitado e contínuo, mas uma sucessão de diferentes espaços ligados entre si; constituindo-se num jogo de inúmeros e sucessivos quadros que se descobrem ao virar de cada esquina.

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



Fotografia 7 – Constância – “Quando os Rios eram Estradas”

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

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

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

Mas a história também moldou a imagem da vila. O facto de as tropas de Napoleão ficarem retidas em Constância por não conseguirem atravessar os rios, durante as invasões francesas, foi decisivo para a transformação da malha urbana. As destruições que provocaram conduziram à reconstrução de grande parte do tecido construído da Vila, tão graves tinham sido os estragos causados.

A “Praça Velha” foi ocupada por construções e os Paços do Concelho transitaram para a Rua Grande, mais próxima da Praça Nova, aberta sobre as ruínas da Igreja de S. Julião, antiga Matriz. O Pelourinho, símbolo da dignidade municipal, também foi transferido ou, mais exatamente, reconstruído no novo centro cívico da vila, pois o primitivo também ficou destruído. *“O atual pelourinho foi fabricado de novo, em 1821, graças a uma subvenção de 200 mil réis do rei D. João VI. O facto de ter sido colocado antes da demolição das ruínas da matriz explica a sua posição excêntrica em relação à praça do nosso tempo”.*⁹

A “Praça Nova” (Alexandre Herculano), vulgarmente referida como “a Praça”, centro cívico e comercial do aglomerado, é então um verdadeiro espaço de dimensão coletiva, com intensa atividade comercial associada à abertura de lojas e à realização

⁹ <http://www.cm-constancia.pt>

do mercado. Ainda hoje é bem visível a importância que detém como centro gerador da vivência e da atratividade da vila.



Fotografia 8 – O mercado na “Praça” (início do século XX)

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

Contudo, ocasionalmente verificavam-se condições climatéricas mais rigorosas que causavam graves cheias na parte mais baixa da Vila. Existem registos das grandes cheias que ocorreram nos dias 18, 19 e 20 de fevereiro de 1855, quando “as sucessivas chuvas que começaram em força no dia 13 deram lugar a aparecer o receio do crescimento das águas do Tejo.” e “a Vila de Constância, na parte mais baixa foi vítima da inundação dos dois rios, Tejo e Zêzere: os seus habitantes tiveram de evadir-se pelas janelas e pelos telhados.” Em 1876, a 7 de dezembro, regista-se a “...maior cheia conhecida e referenciada com as respetivas marcas...” no Rio Tejo.¹⁰

Durante o século XX, com a abertura regular das barragens, as cheias são muito frequentes e atingem níveis muito mais elevados. Os caudais são maiores e mais fortes; mais destruidores. Causam grandes prejuízos, obrigando a população a galgar

¹⁰ LOUREIRO, João Mimoso, *Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007*, ARH do Tejo, I.P., 1 ed. Lisboa, outubro 2009

a encosta, abandonando as casas que, muito degradadas, se transformam em ruínas ao longo das margens – esta é uma zona que agora não oferece segurança para a população.

1912

Diário de Notícias

SEXTA FEIRA 9 DE FEVEREIRO

O temporal e suas consequências

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

Em Constancia

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

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

O espectáculo é realmente soberbo, mas com grandes prejuizos, tanto mais que é na praça e immedições que se acham instalados a maioria dos estabelecimentos comerciais. Para os proprietarios d'estas, especialmente, ó que o prajuzo é maior, por que, alisso em da mudança dos seus moveis, alem da remoção de todos os artigos de seu commercio.

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

Figura 5 – Notícia das Cheias em Constância (1912) reproduzida na publicação *Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

De entre as cheias que maior impacto arrasador tiveram na Vila destacam-se as de 1912 (8 de fevereiro), 1940 (3 de fevereiro), 1941 (o ano do ciclone – 15 de fevereiro), 1978 (2 a 5 de março), 1979 (10 a 13 de fevereiro, a maior cheia do Rio Tejo no Século XX) e 1989 (22 a 26 de dezembro).¹¹



Fotografia 9 – As Cheias na Praça Alexandre Herculano

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

¹¹ LOUREIRO, João Mimoso, *Rio Tejo. As grandes Cheias, 1800-2007*, ARH do Tejo, I.P., 1 ed. Lisboa, outubro 2009

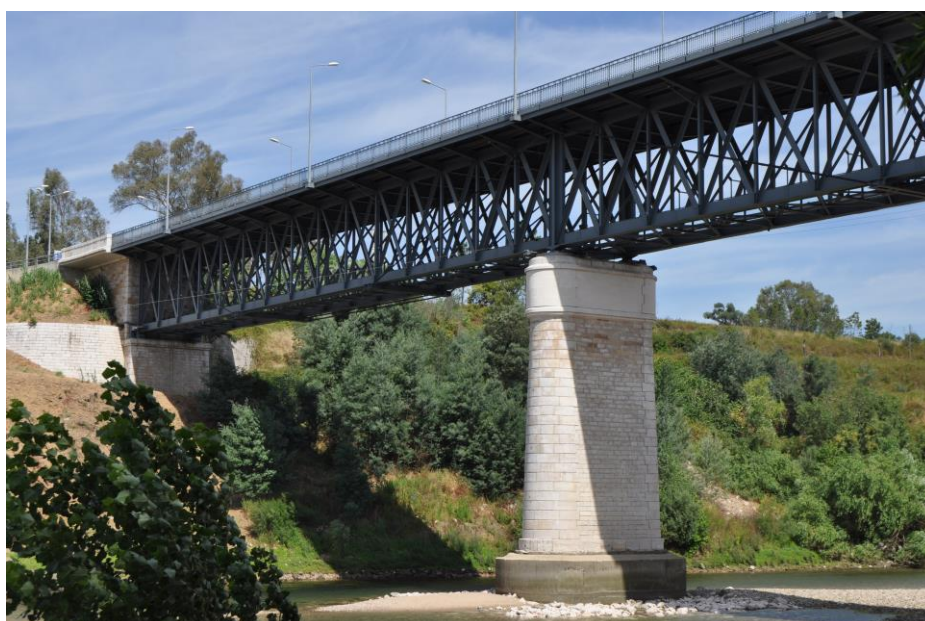
CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS



Fotografia 10 - Nos anos 40 do século XX, a Igreja Matriz ainda surge praticamente isolada no cimo da Vila

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



Fotografia 11 – Ponte sobre o Zêzere

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

Caracterização arquitetónica

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

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

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

A primeira categoria engloba todos os edifícios que apresentam de alguma maneira, quer pela sua organização funcional /disposição em planta, quer pela linguagem/características formais exteriores utilizadas, referências a um meio rural. A

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

sua simplicidade e sobriedade, onde mesmo assim se podem encontrar elementos ornamentais nos cunhais e beirados, transformando-os em excelentes exemplares de acompanhamento.

Podemos agrupar estes edifícios em duas classes:

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



Fotografia 12 – Um exemplo de edificação de carácter marcadamente rural

De características mais híbridas – Nesta categoria podemos agrupar todos os edifícios que, ainda que com características rurais, já apresentam preocupações de integração

num contexto mais urbano, numa disposição em banda, na continuidade volumétrica, na noção de rua. Podendo o seu valor como imóveis isolados ser pouco significativo, são estes edifícios que imprimem carácter à área pois permitem uma leitura de conjunto, valorizando-a.

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS



Fotografia 13 – “O Palácio”, exemplo de arquitetura erudita

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

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

- Casa Camões ou Casa dos Arcos (Decreto n.º 31/83, DR n.º 106, de 9 maio 1983).



Fotografia 14 – Igreja Matriz de Constância

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Como consequência da sua adaptação aos acentuados declives do terreno, grande parte dos edifícios têm um número de pisos na fachada principal diferente das traseiras, surgindo assim alguns edifícios com 3 ou até 4 pisos de um lado e 1 ou 2 no outro. No entanto, estes edifícios de maior altura encontram-se encaixados nos desníveis do terreno, por isso não constituem uma descaracterização da área, integrando-se no contínuo urbano, em escala.

Estado de conservação do edificado

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

Para fazer o levantamento do nível de conservação do edificado foi realizado um Inquérito Arquitetónico a cada imóvel, totalizando para a área correspondente à Delimitação da ARU de Constância, 297 inquéritos. Para tal foi desenvolvida uma aplicação informática interativa de visualização da área em causa – Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico¹² e, de apoio à elaboração dos inquéritos, possibilitando a georreferenciação dos mesmos associados aos diferentes imóveis, a sua relação com o inquérito social e as Fichas Arquitetónicas que integram o PPSV, possibilitando a avaliação da evolução de cada imóvel, e o tratamento estatístico da informação obtida e produzida no âmbito dos levantamentos efetuados.

¹² Plataforma WebSig (Sistemas de Informação Geográfica)

Área de Reabilitação Urbana de Constância

Identificador Arquitetónico IA004	Proprietário	
	MUNICIPIO DE CONSTÂNCIA	
	Tipologia de Usos	Artigo Matricial
	HAB	34



Legenda:

RNH - Inquérito Arquitetónico

Estado de Conservação

- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo

RNH - Inquérito Social

-

Rua Luis de Camões, n.º 7, 7A, 7B

N.º de Pisos	3	N.º de Fogos	
Área Total do Terreno	100		
Área Bruta de Construção	400		
Área Bruta Privativa	400		
Área Bruta Dependente			
Área de Implantação	100		

Resp. do Levantamento	marco.russo
Data do Levantamento	24-03-2014 00:00:00



Inquérito Social	
Identificador - Inquérito Social	IS029
Descrição e Conservação	
Fogo/Fracção	7, 7A e 7B - R/C, 1.º, 2.º e 3.º andar para habitação
Habitação Devoluta	Sim
Informação Geral e Contrato	
Nome do Entrevistado	
Regime de Propriedade	Instituição Pública
Nome do Proprietário	Município de Constância
Valor da Renda	
Caracterização da Habitação	
Área em m2	A área da casa é suficiente?
Tipologia de Habitação 1	Tipologia de Habitação 2
Luz Elétrica	Água Canalizada
Onde e como faz a lavagem da roupa?	

Figura 6 – Exemplo de um Inquérito Arquitetónico

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Área de Reabilitação Urbana de Constância

Instalações Sanitárias			
Observações - Instalações Sanitárias			
Cozinha	Garagem		
Sotão	Quintal		
Divisão Sem Janelas			
Observações - Referentes às Divisões (Cozinha, garagem, sotão, quintal e outras)			
Humidade			
Observações - Referentes à humidade e outras patologias internas			
Remodelações nos últimos 10 anos			
Observações - Referentes às Remodelações			
Vida neste Imóvel			
Viveu sempre nesta casa?	Há quanto tempo aqui vive?		
Forma de Ocupação			
Onde era a residência anterior?			
Continuará a viver aqui?			
Justificação para continuar a viver aqui?			
Observações - Continuar a viver aqui?			
Informação referente ao agregado familiar			
N.º Residentes	Idade do residente mais velho		
Idade do residente mais novo	Rendimento do agregado		
Proveniência do rendimento do agregado			
Observações - Rendimento			
Informação referente ao Inquérito Social			
Responsável Inquérito Social	Vera	Data de levantamento	03-06-14
Observações - Gerais referentes ao inquérito			
Habitação em mau estado de conservação. Expropriação Despacho do Tribunal de 28.05.2003. Degradado, segundo informação da Secção do Património. Atualizado 18.02.15			

Figura 7 – O Inquérito Social está associado ao Arquitetónico

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Na análise efetuada foram utilizados os níveis de conservação identificados no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. Na sua determinação foi apenas tida em consideração a situação do imóvel através da constatação do seu aspeto exterior, com base na inspeção das anomalias visíveis na cobertura, paredes exteriores, caixilharia e portas. Os imóveis foram assim classificados com os níveis de conservação: Excelente, Bom, Médio, Mau, e Péssimo, em função do grau de gravidade das anomalias detetadas.

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



Fotografia 15 - Exemplo de um edifício em péssimo estado de conservação

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

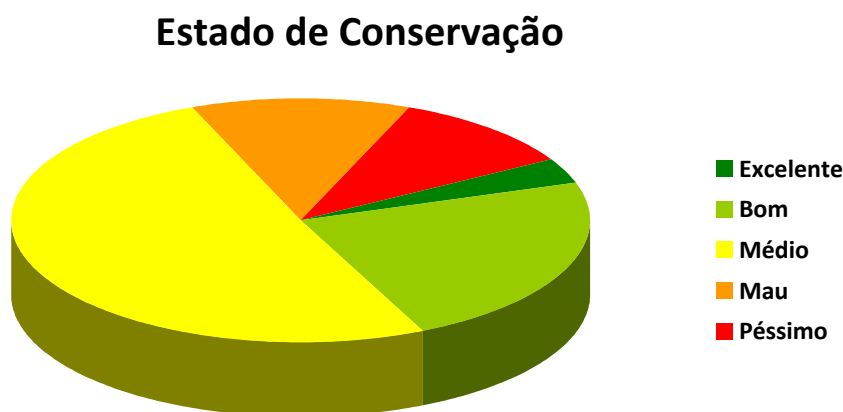
Espelho da qualidade de vida dos seus habitantes, o estado de conservação do imóvel traduz a “saúde” da edificação. Assim, os três primeiros níveis são garantia de um estado estável e seguro da construção, sendo na primeira considerados apenas os edifícios que apresentam indícios de que foram alvo de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

Estatísticas referentes à Área de Reabilitação Urbana de Constância		
Estatísticas - Inquérito Arquitetónico		
N.º de Inquéritos Arquitetónicos	297	//
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Péssimo	31	//
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Mau	37	//
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Médio	151	//
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Bom	68	//
N.º de Edifícios com Estado de Conservação - Excelente	10	//

Figura 8 – Estatística do Estado de Conservação dos edifícios

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

Figura 9 – Estado de Conservação do Edificado (%)



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

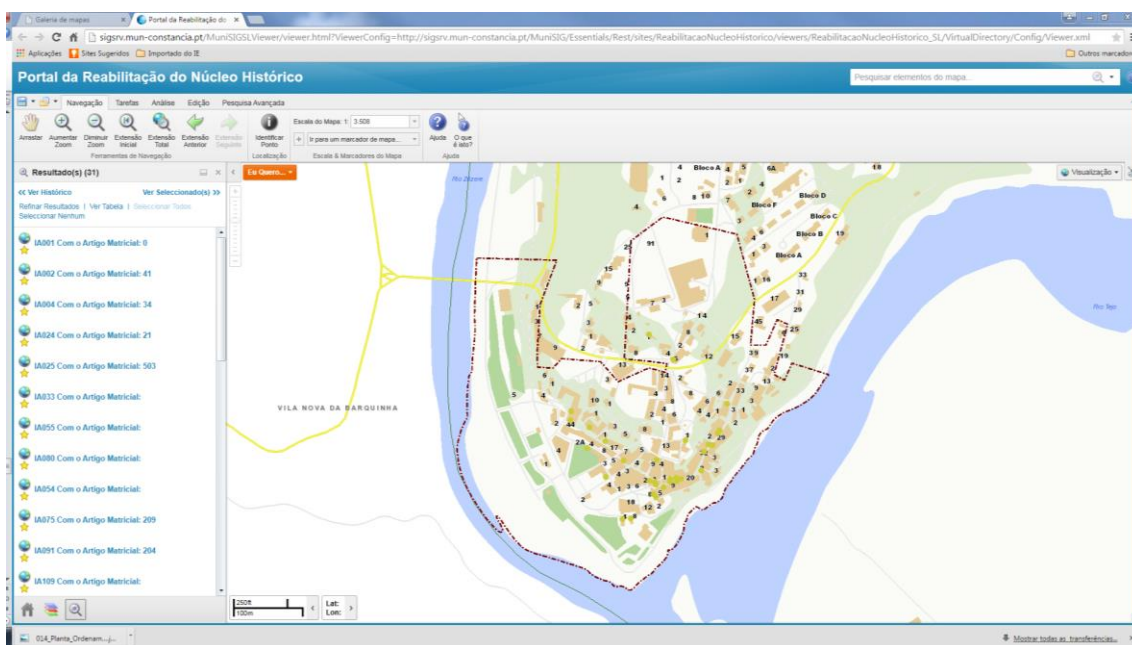


Figura 10 – Portal da Reabilitação do Núcleo Histórico – Seleção dos imóveis de nível de conservação péssimo – 31 edifícios

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Fundamentação da delimitação

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

A constituição de uma zona delimitada como Área de Reabilitação Urbana corresponde a uma necessidade de identificação do núcleo histórico que faz parte integrante da memória da Vila de Constância. Importa reabilitar, conservar e valorizar. É necessário desenvolver uma operação concertada na renovação dos edifícios, que garantam a valorização territorial e o uso sustentável da intervenção humana. É necessário renovar, em termos populacionais, o núcleo histórico que se encontra envelhecido e com sinais de abandono e despovoamento. É necessário requalificar os equipamentos já existentes e reforçar a oferta cultural.

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

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO SOCIAL

Análise Sociológica

Segundo o PPSV de Constância (1990-1994), *“A Reabilitação de um centro histórico consiste no facto de existir um conjunto urbano - pessoas e espaços existentes e bem definidos por complexas relações sociais, económicas, jurídicas, etc. – e a exigência de intervir sem desfazer esse conjunto”* (pp.1)¹³

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

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

Existe assim a necessidade de manter o testemunho das sucessivas e antigas épocas e o modo como as resolveram; mas saber também como proceder para a restituir à estima pública, reavendo o bom conceito de habitat.” (pp.1)¹⁴.

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

Esta informação foi fruto do trabalho de campo efetuado porta a porta. O questionário foi aplicado a toda a zona de intervenção, de forma exaustiva. No entanto e pelo facto

¹³ Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994.

¹⁴ Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

de algumas habitações só serem ocupadas sazonalmente e/ou periodicamente (em tempo de férias e fins-de-semana), ficaram por contemplar alguns agregados familiares. No total foram feitos pessoalmente 28 Inquéritos Sociais (IS).

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

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

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

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

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

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Segundo o que o Plano de Salvaguarda (1990-1994) atesta, “A realidade social é tão importante como a física e urbana; existindo a necessidade de conhecer e interpretar as características da sua população, pois é numa perspetiva integrada de planeamento: onde se contam as dimensões económicas, sociais, culturais (...) que é possível a execução das futuras intervenções” (pp.4)¹⁵

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

Analise Demográfica

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

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

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

Quadro 1 - Número de Residentes

Residentes	Número	Percentagem
1	8	35%
2	9	39%
3	4	18%
4	1	4%
5	1	4%
Total	23	100%

¹⁵ Parte da Análise Sociológica, PPSV – GTL, 1990-1994.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Quanto às idades foi perguntado ao entrevistado as idades dos membros do agregado, tendo em conta a idade do mais velho e a idade do mais novo. O resultado aparece agora apresentado no Quadro 2, tendo por base os 34 membros familiares sobre os quais se conseguiu obter informação. Constatamos que a maior percentagem dos membros familiares se situa em uma faixa etária dos 70 a 80 anos, cerca de 26% da população identificada. Apenas 9% da população se situa abaixo dos 30 anos e dos 10 anos.

Quadro 2 - Idades dos Residentes

Idades de Grupo	Número	Percentagem
0-10	3	9%
10-20	1	3%
20-30	3	9%
30-40	5	15%
40-50	3	9%
50-60	2	5%
60-70	4	12%
70-80	9	26%
80-90	4	12%
+ 90	0	0%
Total	34	100%

Embora o questionário não abranja toda a vila de Constância, podemos admitir que o resultado do encontrado espelha a forma significativa como evoluiu a população. Estamos perante um decréscimo acentuado do número de pessoas e um aumento do envelhecimento humano, como seguramente acontece em outros centros históricos de outras cidades e vilas.

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

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

O velho e a criança são percebidos, então, como “**seres entre duas águas marginais**”, entre um passado e um futuro que fazem do seu presente um enigma para si mesmos e para a sociedade em que vivem.¹⁶

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

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

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

Nos tempos de hoje, a chamada “**terceira idade**” constitui uma nova etapa educativa no interior das sociedades modernas. (Giddens, 1995).¹⁷

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

¹⁶ GUSMÃO, Neusa Maria Mendes (org), (2003), *Infância e Velhice, Pesquisa de Ideias*, Campinas, SP: Editora Alínea.

¹⁷ GUSMÃO, Neusa Maria Mendes (org), (2003), *Infância e Velhice, Pesquisa de Ideias*, Campinas, SP: Editora Alínea.

Bettinelli (1998, p.48) diz-nos “quanto mais solidário se faz o cuidado, maior será o valor dado à vida. Quanto maior for o valor dado à vida, maior será o envolvimento, o empenho, o profissionalismo, o respeito, que fazem do cuidado um compromisso social autêntico”.¹⁸

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

Caracterização Socioeconómica

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

No que respeita à idade dos entrevistados é na maioria idosa: mais ou menos 70 anos. Pelas razões apontadas em cima constatamos que os idosos ficam condicionados à sua vivência com os seus baixos rendimentos de reforma, ambicionando apenas ter um resto de vida com saúde e sem grandes sobressaltos.

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

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

¹⁸ BETTINELLI, Luiz António; PORTELLA, Marinele Rodrigues; PASQUALOTTI, Adriano (org) (2008), *Envelhecimento Humano – múltiplas abordagens*, Universidade do Passo Fundo, UPF Editora.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Quadro 3 - Rendimento do Agregado

Rendimento do Agregado	Número	Percentagem
Até € 499	6	33%
Entre € 500 e € 749	7	39%
Entre € 750 e € 1249	4	22%
Entre € 1250 e € 2499	0	0%
Mais de € 2500	1	6%
Total	18	100%

Conforme os dados encontrados relativamente a 18 agregados que transmitiram os seus rendimentos (Quadro 3), a maior parte vive com rendimentos entre os 500 e 749 euros, cerca de 39%. Não foram detetados agregados que vivam com rendimentos superiores a 1250 euros, apenas 1 caso acima dos 2500 euros.

Quanto à proveniência dos rendimentos (Quadro 4) podemos admitir que associada à idade da população encontrada, a grande fonte de rendimento provém de pensões, cerca de 47%. Encontramos também 38% de proveniência relativa a trabalho, o que associamos a famílias que se encontram a viver sob a salvaguarda e acompanhamento social, na sua maioria. Neste caso conseguimos retirar informação de 21 IS.

Quadro 4 - Proveniência dos Rendimentos

Proveniência do rendimento do agregado	Número	Percentagem
Pensões	10	47%
Trabalho	8	38%
Pensões e Trabalho	3	15%
Heranças	0	0%
Total	21	100%

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

Apesar do isolamento e solidão detetados, existem também casos felizes e bem-sucedidos. Idosos e pessoas cuidadas e que tentam manter as suas casas

limpinhas. Idosos que apesar de sozinhos diariamente têm um suporte familiar interessado, que os visitam e estão em contacto.

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

Análise Habitacional

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

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

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

Esta é também uma preocupação do projeto da ARU que visa ultrapassar esta *imagem*, melhorando o que está, sem desfigurar as características e traços originais

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

das habitações e património. “A definição de reabilitar (...) consiste em voltar a utilizar uma estrutura no máximo da sua originalidade com vista a proporcionar-lhe uma maior resistência e durabilidade” (Feio, 2011, in Lopes, 2011, Seminário “Tendências e desafios para as cidades” – artigo sobre a salvaguarda do património edificado).

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

Quadro 5 - Nº de IS e Nº de Fogos Devolutos

Número de Inquéritos Sociais	340	100%
Número de Fogos Devolutos	117	35%

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

“...Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.

Paralelamente, enunciam-se os casos em que, mesmo que exista a desocupação durante um ano, o prédio ou fracção autónoma não se considera devoluta para efeitos do presente decreto-lei, como, por exemplo: no caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano; tratar-se da residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro,

considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respectivos acompanhantes autorizados, entre outras situações...¹⁹

Regime de Propriedade

No que respeita ao Regime de Propriedade e com base nas pesquisas e dados levantados no domínio do diagnóstico, considera-se que uma grande parte dos fogos assinalados está identificada como regime de propriedade denominada própria, cerca de 30. De outro regime 13 são propriedade de instituição pública, nomeadamente o Município de Constância. Conforme se pode confirmar pelo Quadro 6 abaixo apresentado com os dados calculados na base dos identificados 340 IS.

Quadro 6 - Tipologia de Regime de Propriedade

Regime de Propriedade	Números de Fogos/Frações	Percentagem
Própria	30	10%
Instituição Pública	13	3%
Arrendada	14	4%
Sub - Alugada	0	0%
Sem informação	283	83%
Total dos IS	340	100%

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

A maior parte das habitações visitadas são próprias, sendo que algumas são arrendadas. No caso das arrendadas na sua maioria são casas pertencentes à Câmara Municipal de Constância, que foram reconstruídas/reabilitadas e depois

¹⁹ Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

arrendadas, na maioria em regime de renda apoiada, de acordo com a análise e avaliação económica de cada agregado. Das visitadas nestas condições as rendas variavam entre os 5 euros e os 300 euros, sendo que a maior parte se situa entre os 5 e os 100 euros.

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

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

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

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

Quadro 7 - Forma de Ocupação

Forma de Ocupação	Número de Fogos	Percentagem
Permanente	25	89%
Periódica/2ª Habitação	3	11%
Sazonal	0	0%
Total	28	100%

Em função do Quadro 7, a interpretação de ocupação periódica/2ª habitação e sazonalidade é no senso comum facilmente confundível, o que por si só e em função das respostas conseguidas possa estar na origem de encontrarmos 0% de fogos em regime de ocupação sazonal. Ou então, podemos considerar que as habitações em regime de ocupação não permanente se encontram completamente abandonadas e nem o regime de sazonalidade faz sentido no centro histórico de Constância, apenas os períodos de fins de semana e férias. Na realidade identificámos fogos de ocupação

sazonal e/ou periódica, só que por esse efeito nunca se conseguiu chegar à fala com os proprietários a fim de efetuar o IS pessoal (ISP).

Tipologia de Habitação

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

Quadro 8 - Tipologia de Habitação 1

Tipologia de Habitação 1	Número de Fogos	Percentagem
T1	2	7%
T2	12	43%
T3	7	25%
T4	5	18%
T5	2	7%
Maior que T5	0	0%
Total dos ISP	28	100%

Os alojamentos (Quadro 8) são na sua maioria parte considerados Tipologia – T2, cerca de 43% daquilo que se retira na base dos IS efetuados pessoalmente, 28.

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

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

Quadro 9 - Tipologia de Habitação 2

Tipologia de Habitação 2	Número de Fogos	Percentagem
Unifamiliar	28	100%
Bifamiliar	0	0%
Coletiva	0	0%
Total dos ISP	28	100%

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

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

Quadro 10 - Remodelações - Últimos 10 anos

Remodelações – últimos 10 anos	Número	Percentagem
Sim	13	46%
Não	10	36%
S/ Informação	5	18%
Total	28	100%

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

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

Reflexões Conclusivas

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

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

Cada visita, a cada casa, considera-se um exemplo de vivências emocionais e de constante partilha de quem não conhece e de quem se conhece. São formas de

registo fidedignas de passar para o papel a memória de quem ainda habita, pelas mais diversas razões, o centro histórico da vila de Constância.

A sociedade que preenche cada centro histórico é um conjunto de elementos culturais, que se propagam através dos seus símbolos e tradições. *“Os centros históricos são hoje, os testemunhos mais complexos das sociedades que, um dia, elegeram um lugar para viver e implementar as suas condições, que são económicas, sociais, habitacionais, políticas e culturais, em respeito mutuo. Como documentos vivos, representam autênticas crisálidas do património cultural, da organização do espaço urbano, dos sistemas e dos materiais de construção, dos valores estéticos de referência, da cor e da imagem da vila e da cidade, das relações de vizinhança aí contraídas e dos sistemas de relação e de comunicação.”* (Fernandes, 2008, p.25)²⁰

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

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

“Em suma, é necessário defender o património, com ideias, indicações e regulamentos, de modo a reabilitar, preservar e conservar estes agradáveis lugares. Com objetivo de pensar na sociedade primeiramente, e por último nos serviços. Assim, só nos afirmaremos se conseguirmos defender e preservar a nossa identidade” (Fernandes, 2008, p.23)²¹

²⁰ FERNANDES, Cármen, (2008), Reabilitação dos Centros Históricos, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

²¹ FERNANDES, Cármen, (2008), Reabilitação dos Centros Históricos, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU enquadra-se no conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar no município de Constância e irá permitir que o mesmo tenha um papel mais ativo e dinamizador e simultaneamente crie condições favoráveis à reabilitação urbana.

Os *Documentos Previsionais de 2015 – Grandes Opções do Plano e Orçamento*, definem uma estratégia em sintonia com o *Plano Estratégico de Desenvolvimento do Médio Tejo 2014-2020*, onde as orientações estratégicas “OE3. Promoção da coesão e da qualidade de vida” e “OE4. Consolidação da massa crítica urbana” se destacam com vários objetivos específicos na área da reabilitação urbana.

De entre esses objetivos gostaríamos de salientar, designadamente: “3.5 Valorizar os territórios de baixa densidade definindo áreas de intervenção promotoras do seu desenvolvimento”; “3.9 Continuar a requalificar, refuncionalizar e rentabilizar a rede de equipamentos, áreas de regeneração urbana, parques escolares e outras infraestruturas, em prol da respetiva sustentabilidade e devido exercício das funções de coesão e de promoção da qualidade de vida”; “4.1 Desenvolver complementarmente os centros urbanos e polos residenciais rurais nos aspetos determinantes do policentrismo e da afirmação das suas especializações, desenvolvendo, por exemplo, programas integrados de otimização e/ou refuncionalização de infraestruturas, equipamentos, serviços e funções” e “4.6 Promover a qualidade ambiental dos espaços urbanos pela articulação com os eixos de fruição de natureza conservada (água/rios, ambiente, paisagem) e investimentos na eficiência energética”.

Das ações a desenvolver é de destacar a “1.1. Programa de desenvolvimento urbano inovador e sustentável”, com indicadores concretos no domínio da reabilitação urbana (áreas urbanas, edifícios públicos e habitações reabilitadas) e com contributo relevante e muito relevante no âmbito do Programa Operacional Centro, integrada no Programa temático “1. Médio Tejo em constelação sustentável”.

Dos 13 objetivos estratégicos traçados para o Município no âmbito do modelo integrado de gestão que a autarquia pretende implementar nos próximos três anos, salientam-se aqueles que, direta ou indiretamente, se associam à Reabilitação e Regeneração Urbana:

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

1. Utilizar energias alternativas, eficiência energética, poupança de água e melhoria das condições de habitabilidade;
2. Promover a reabilitação urbana e o desenvolvimento de sinergias com vista à recuperação do Centro Histórico;
3. Promover a captação de novos investimentos na área da indústria, do comércio e dos serviços;
4. Potenciar, valorizar e proteger de forma integrada os nossos recursos naturais, infraestruturas, equipamentos, patrimónios e edificado.

Destaque-se ainda que o Plano Estratégico do Concelho de Constância (PECC) 2020 (versão final aprovada pelo executivo camarário a 24-06-2009) enumera cinco linhas estratégicas ou eixos de referência para perspetivar o desenvolvimento do Concelho²²:



Figura 11 - Eixos estratégicos de desenvolvimento para Constância

No âmbito do eixo “Constância Atractiva, para quem investe, trabalha e visita” estão previstas ações ligadas à requalificação urbana, ao completamento, manutenção e qualificação de infraestruturas e à valorização territorial, para beneficiarem de forma generalizada residentes e não residentes. Mais precisamente a constituição da ARU enquadra-se no âmbito do “Programa 3. 1. Requalificação e revitalização dos centros

²² (pp.17) Plano Estratégico do Concelho de Constância (PECC) 2020

urbanos - *Ação 3.1.2. Oferta de habitação e outros espaços reabilitados no Centro Histórico* - ação fundamental para garantir a continuidade da intervenção da autarquia na regeneração urbana, recuperando o seu património e cativando novos moradores e atividades para vivificar e rejuvenescer o centro histórico de Constância, reforçando a coesão social, a identidade cultural e a economia local. Esta ação foi definida com uma prioridade elevada.

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

- a) “Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados”.

Operacionalização da estratégia de desenvolvimento

A estrutura estratégica concebida para Constância assenta em eixos de desenvolvimento, os quais foram desdobrados em programas de atuação prioritários, que encontram num vasto conjunto de ações/projetos propostos a sua materialização final.

Direcionada para a melhoria da qualidade de vida no espaço urbano numa lógica de promoção da sustentabilidade, da eficiência e de inovação, a criação da ARU de Constância irá viabilizar iniciativas de requalificação do espaço público e de regeneração e reabilitação urbana (integrando as vertentes públicas e privadas).

Contribuindo para o sucesso das metas e objetivos determinados em sede de avaliação estratégica, em convergência com a visão central definida para o município – **Constância, um concelho de excelência e futuro**, a implementação da ARU, materializando a estratégia de revitalização e regeneração urbana, irá proporcionar, por intervenção direta e indireta da autarquia, bem como dos vários atores locais:

- O reforço da identidade e a preservação da memória;

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Benefícios fiscais na ARU associados aos impostos municipais sobre o patrimônio

De harmonia com a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o patrimônio, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

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

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

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU.

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

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico de Constância, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais

decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Incentivos de natureza regulamentar

Extensivos a todo o território concelhio, existem já há alguns anos incentivos de natureza regulamentar associados à reabilitação urbana, que naturalmente têm aplicação direta na ARU de Constância.

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

- 1- *“As obras de reconstrução com preservação das fachadas e as obras de alteração em todos os edifícios situados no Concelho encontram-se isentas do pagamento das taxas previstas nos números 11.2, 11.3, 12.2, 12.3, 13.1.2, 13.1.3, que se encontram associadas à entrada dos respetivos processos, bem como à emissão do correspondente alvará de licença ou do título de admissão de comunicação prévia.*
- 2- *As obras referidas no ponto anterior, bem como as obras de conservação e obras de escassa relevância urbanística, que se encontrem isentas de licença ou comunicação prévia, encontram-se isentas do pagamento das taxas previstas nos números 19.1, 19.2 e 19.4.”²³*

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

Encontram-se ainda definidas participações financeiras para obras de conservação de habitações degradadas das famílias de mais fracos recursos do

²³ Correspondendo os n.ºs 19.1, 19.2 e 19.4 do Capítulo VIII aos diferentes tipos de ocupação da via pública por motivos de obras

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA

DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

Concelho, no âmbito do Programa de Apoio à Conservação de Habitações Degradadas de Pessoas Carenciadas (Projeto Viver Constância), cujos montantes e tipos de intervenção apoiáveis são fixados em cada ano por deliberação da Câmara Municipal.

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

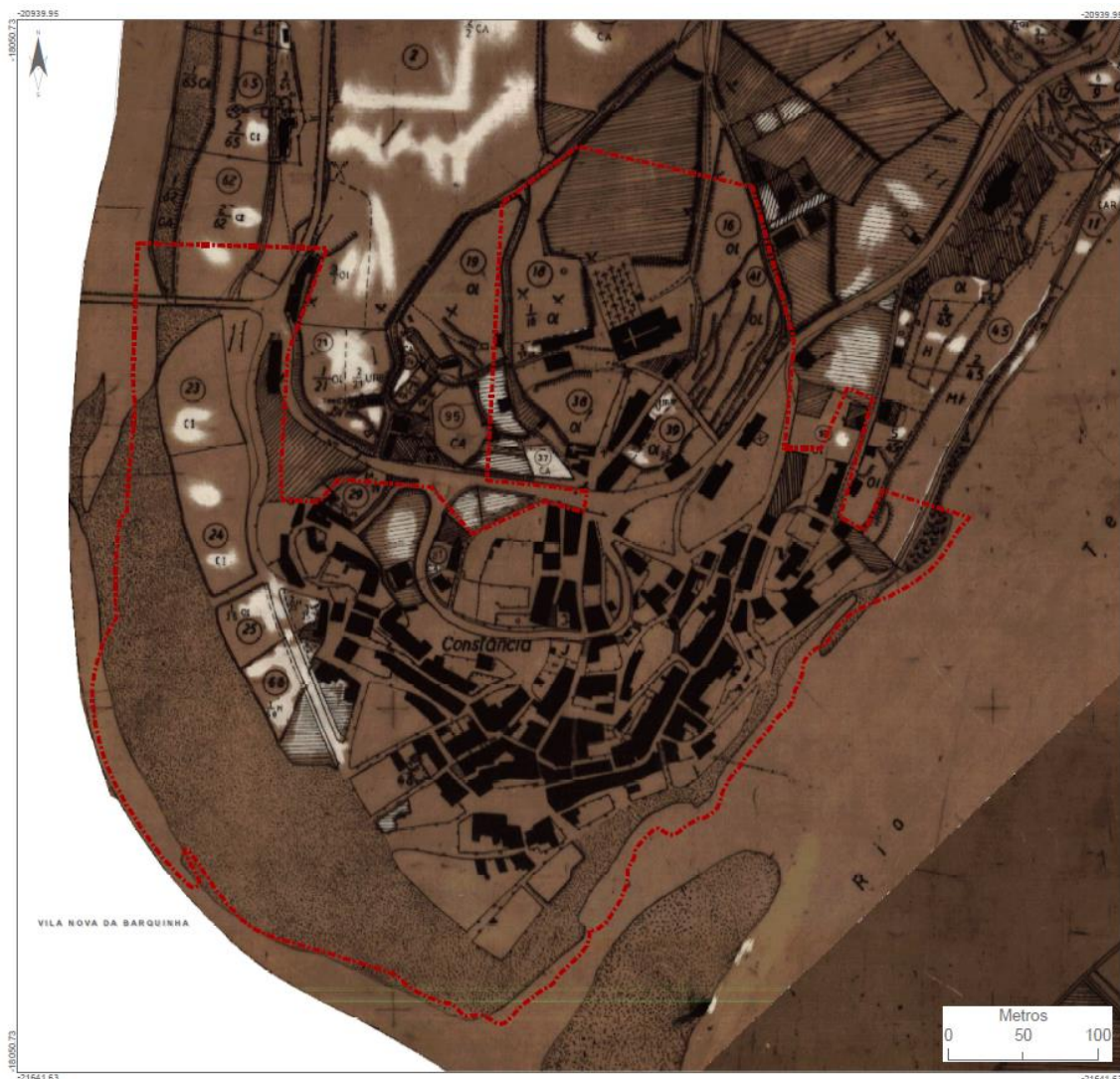


Figura 12 - Extrato da Planta Cadastral de Constância

Penalizações

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

- Majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis devolutos e em 50% no caso de imóveis em ruínas (estado de conservação de nível péssimo).

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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

BIBLIOGRAFIA

Fontes bibliográficas

A.A.P. (vários autores) - Associação dos Arquitectos Portugueses “*Arquitectura Popular em Portugal*” Volume 2, A.A.P., 3 ed. Lisboa, 1988

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

CIMT – Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo - *Médio Tejo 2020: Plano Estratégico de Desenvolvimento 2014-2020 – Relatório Final* - Trabalho desenvolvido com a consultoria e assistência técnica da Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados, maio 2014

CMC - Câmara Municipal de Constância – *Documentos Previsionais de 2015 – Grandes Opções do Plano e Orçamento* – CMC, 2014

CMC - Câmara Municipal de Constância – *Plano Estratégico do Concelho de Constância 2020*, Relatório Final do Plano – Plural & Espaço e Desenvolvimento, 2006-2009

CMC - Câmara Municipal de Constância – *Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Núcleo Histórico de Constância*, Levantamento Arquitectónico e Estudo Urbano; Levantamentos a Nível Social – Gabinete Técnico Local, 1990-1994.

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

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

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana – *Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*, IHRU, abril de 2013

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

Legislação e regulamentos consultados

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

Portaria n.º 673/94, publicada a 20 de julho de 1994

Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro

Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças, e Posturas Municipais

Regulamento para Apoio à Conservação de Habitações Degradadas de Pessoas Carentes do Município de Constância

Links

<http://www.cm-constancia.pt>

<http://www.mediotejo.pt/>

<http://www.portaldahabitacao.pt>

Fotografias

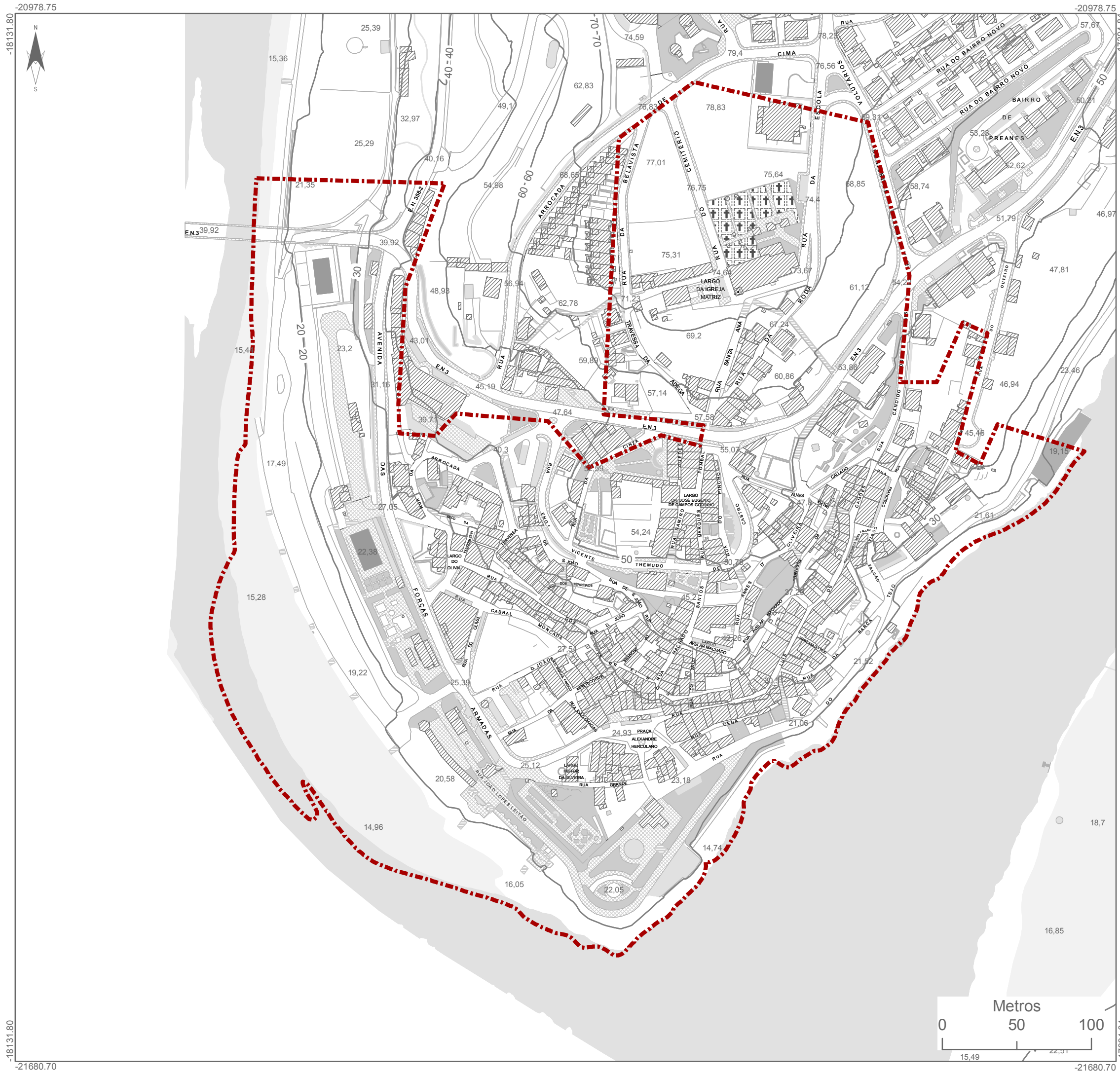
Arquivo Municipal de Constância

Manuela Lopes

Marco Russo

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSTÂNCIA
DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS

ANEXO – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU



Reabilitação do Núcleo Histórico

Extrato da Cartografia 2000

1/1

Notas
 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância