

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO MERCADO MUNICIPAL DE NISA E ÁREAS ENVOLVENTES



Título: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes

Autoria: Câmara Municipal de Nisa – Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais
– Gabinete de Ordenamento do Território

Equipa Técnica: António Charneco (engenheiro, Chefe de Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais)
Carla Calado (Museologia, Setor de Cultura e Turismo)
João Rosado Baptista (arquiteto, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Gabinete de Ordenamento do Território)
Maria João Alexandre (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Gabinete de Ordenamento do Território)
Maria João Godinho (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território e Serviços Municipais – Sector de Projetos e Licenciamentos)
Jaime Bizarro (Sociólogo, Gabinete de Planeamento e Desenvolvimento)
Rita Reizinho (Gestão, Gabinete de Planeamento e Desenvolvimento)

Cartografia: Maria João Alexandre (engenheira, Divisão de Ordenamento do Território – Gabinete de Ordenamento do Território)

Edição: Município de Nisa

Data: Março de 2022

ACRÓNIMOS E SIGLAS

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

RJRU - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

PAR - Plano de Ação Regional - Alentejo 2020

PMOT – Planos Municipais de Ordenamento do Território

PDM – Plano Diretor Municipal

PP – Plano de Pormenor

UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

IFRRU 2020

Índice

1	Introdução e Enquadramento	1
1.1.	Conceitos de Reabilitação Urbana	3
1.2.	Objetivos Gerais de Reabilitação Urbana	4
1.3.	Área de Reabilitação Urbana do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes	5
2	Caracterização da ARU	7
2.1	Localização	7
2.2	Enquadramento histórico	8
2.3	Enquadramento nos PMOT	11
2.4	Estrutura Urbana e Parque Edificado	12
2.5	Espaços Públicos	19
2.6	Rede Viária e Mobilidade	22
2.7	Infraestruturas e Serviços	24
2.8	Perspetivas de Futuro	26
3	Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana	29
3.1	Orientações de desenvolvimento municipal	30
3.2	Visão Estratégica para a ARU	33
3.3	Prioridades e Objetivos Estratégicos de Intervenção	35
4	Programa da Operação de Reabilitação Urbana	37
4.1	Projetos de Intervenção para a ARU	37
4.2	Modelo de Gestão e de Execução da ORU	42
4.3	Instrumentos de Execução	44
4.4	Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação	47
4.5	Programa de Investimento e de Financiamento	52
4.6	Prazo de execução da ORU	54
5	Notas Finais	54
6	Referências	55

1 | Introdução e Enquadramento

Em Portugal a reabilitação urbana ainda está muito aquém da maioria dos países europeus, porém vai-se instalando na sociedade um amplo consenso sobre a necessidade de reabilitar e requalificar os centros urbanos e recuperar os edifícios degradados.

A reabilitação urbana tem ganhado cada vez mais expressão na política urbana, na medida em que está associada a objetivos de requalificação e revitalização dos espaços mais degradados, de forma a promover um funcionamento mais sustentável das cidades e garantir uma habitação condigna à população. Pretende-se igualmente que a reabilitação promova a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e atividades económicas.

De acordo com o RJRU, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto e pelos DL n.º 136/2014, de 09 de setembro, DL n.º 88/2017, de 27 de julho, DL n.º 66/2019, de 21 de maio, compete às autarquias estabelecer a estratégia de reabilitação urbana com uma visão de política pública urbana, e posicionar-se como motor do processo, definindo e programado de ações de reabilitação e regeneração numa gestão concertada que mobilize atores locais.

Nisa tem zonas emblemáticas de elevado valor patrimonial e identitário, nomeadamente numa das zonas centrais da Vila – a zona do Mercado, que necessita de uma remodelação e consolidação, sendo necessária uma política de intervenção integrada, pensada no todo que é esse espaço e a restante localidade de Nisa, de forma a conseguir uma valorização e enriquecimento de toda a urbanidade e da qualidade de vida das populações.

É de extrema importância promover o comércio local e a vivência da população, valorizando o espaço público e o parque habitacional, que pode ir de uma escala micro (um bairro, um quarteirão, um largo) à dimensão concelhia, com o objetivo de potenciar importantes investimentos na vila e no concelho, que contribuam para uma caracterização de espaço único e privilegiado a uma escala macro (no contexto regional, nacional e até internacional devido à posição transfronteiriça com Espanha).

A deslocação das áreas habitacionais para a periferia do aglomerado, onde as condições de habitabilidade melhoraram, desenvolveu um processo de envelhecimento das zonas mais antigas, traduzindo-se num abandono

progressivo do edificado e uma desqualificação do espaço público. Da mesma forma se verifica, que essas franjas periféricas, consequência desse “movimento” por vezes concretizadas de forma imediatista e sem um conceito urbano claramente definido e interiorizado, contribuíram para a existência de espaços expectantes descaracterizados e sem consistência urbana.

Incumbe às Autarquias Locais, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam. As câmaras podem promover a reabilitação urbana através da delimitação de ARU e consequentes ORU a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumentos próprios.

Para além destes importantes instrumentos operacionais da política urbana municipal, existem outros que são também relevantes e orientadores do processo de planeamento, ordenamento e de gestão urbanística de Nisa e do seu centro histórico em particular. Desde logo assume papel preponderante o Plano Diretor Municipal, onde se define a estratégia de desenvolvimento territorial, estabelecendo os princípios básicos da política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, bem como as Linhas de Orientação Estratégica. Mas pelo seu foco territorial e objetivos específicos, o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa é o documento mais relevante para a estratégia local.

Ainda em matéria de planeamento territorial, é importante referir os instrumentos utilizados para a mobilização de recursos financeiros. Com a integração de Nisa no grupo dos municípios com centro urbano de nível superior, foi elaborado um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), que estabeleceu a integração dos instrumentos de planeamento que suportam cada uma das prioridades de investimento, onde se incluem os Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU), com âmbito territorial incidente nos centros históricos dentro de uma ARU.

Com base nestes pressupostos, o Município de Nisa procedeu à criação de uma primeira versão da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes com 30.507 m² publicada no Aviso n.º 13658/2016 a 04 de novembro de 2016, mais tarde procedeu-se à re-delimitação dessa ARU, com ampliação da área para 75729 m², pelo Aviso n.º 9853/2019 a 06 de junho, permitindo com isso o acesso a financiamentos por parte da autarquia, e ainda, a disponibilização aos proprietários do acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Assim, com a nova publicação desta ARU o presente documento enquadra a correspondente ORU, através de instrumento próprio – o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes – nos termos do art.º 16.º do RJRU.

Assim a presente ORU assume-se como um elemento prático de apoio à atuação do município ao nível dos investimentos em espaços e edifícios públicos, que pode ser conjugado com a atividade privada. Em cumprimento do art.º 33º, determina o âmbito e o prazo de execução da ORU e contempla ainda:

- A caracterização e diagnóstico da ARU;
- A estratégia de reabilitação urbana;
- A Tipologia da ORU e o Prazo de Execução;
- As prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação;
- O modelo de gestão e de execução da ORU;

1.1. | Conceitos de Reabilitação Urbana

Como já se referiu atrás o RJRU com todas as suas alterações, permite a delimitação da ARU e a aprovação da ORU em ocasiões diferentes, concedendo medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de ARU;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação, destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

Neste documento tomam-se como referência as definições estipuladas nas alíneas b), h) e j) do artigo 2.º do RJRU

- **Área de reabilitação urbana** é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...);
- **Operação de reabilitação urbana** o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- **Reabilitação urbana** é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

1.2. | Objetivos Gerais de Reabilitação Urbana

Atualmente é consenso comum que a reabilitação dos núcleos urbanos históricos consiste num dos pilares da economia de usos e ocupações do solo, da rentabilização do espaço construído e da dotação de bens de utilidade pública, equipamentos e infraestruturas. A reabilitação urbana é interpretada como promotora de emprego nas áreas da conservação e turismo e uma fonte de receita para as cidades que se tornam destinos mais atrativos. Pode dizer-se que representa a readaptação do tecido urbano, com o objetivo de melhorar a sua funcionalidade, mas também, de revitalizar os espaços, para se tornarem centros nucleares de desenvolvimento económico sustentável e de bem-estar das populações.

Consiste no readequar do tecido urbano degradado, dando o devido ênfase ao seu carácter residencial, mas com uma ação baseada em dois tipos de intervenções complementares:

- uma intervenção no edificado, o que implica a reabilitação dos edifícios, incluindo mesmo a construção de alguns equipamentos complementares;
- uma intervenção na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição, como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação, surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público e da sua revitalização, orientadas para o médio e longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano de expressão localizada.

O modelo de desenvolvimento do processo de regeneração, deve ser enquadrado com uma preocupação de curto prazo, apontado para a resolução de problemas prioritários colocados pelo edificado em relação à sua utilização e rentabilização mas, simultaneamente, com uma orientação estratégica de médio/longo prazo, que deverá ser suportada num processo de revitalização dos espaços intervencionados, para se conseguir atrair e fidelizar novos habitantes e dinamizar a competitividade social e económica.

Independentemente das operações de reabilitação urbana, os municípios têm a responsabilidade de qualificar e manter as infraestruturas da sua responsabilidade, tal como os particulares têm o dever de conservação dos seus imóveis e o dever da sua reabilitação. Porém, nem sempre existe essa consciência por parte dos particulares, pelo que a ORU surge como uma oportunidade para sensibilizar e apoiar os proprietários e demais titulares de direitos.

Há princípios básicos que o município estabeleceu para uma boa estratégia de reabilitação urbana e assim responder da melhor forma a este processo, são eles:

- Manter a identidade da área a reabilitar
- Garantir a sustentabilidade das intervenções propostas
- Promover a revitalização e dinamização dos espaços a intervencionar

Com a ARU em causa e posterior ORU, dá-se um novo ciclo de planeamento e gestão urbanística, que se pretende envolva e capte o interesse dos atores locais para a prossecução da estratégia de reabilitação urbana.

Um dos valores fundamentais das ARU está relacionado com as oportunidades de financiamento, quer para os investimentos públicos, quer nos incentivos à reabilitação do edificado privado por parte dos proprietários, previstos em programas nacionais e comunitários.

São exemplos de fontes de financiamento estritamente relacionadas com a delimitação de ARU, o financiamento comunitário previsto no Portugal 2020, designadamente por via da prioridade de investimento “6.5 - Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”.

O IFRRU 2020 é outro instrumento financeiro do Portugal 2020, que concede empréstimos nas condições mais vantajosas, para apoiar a reabilitação urbana em todo o território nacional. Disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

Outro exemplo é o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, com o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Estes pressupostos, revelam bem a importância da delimitação das ARU e a execução das respetivas ORU enquanto iniciativas decisivas para a promoção da reabilitação urbana, estimulando e alavancando a iniciativa privada para reabilitação dos edifícios particulares e dotando os agentes públicos, em particular o Município, de recursos e oportunidades adicionais para intervir na reabilitação do espaço e dos equipamentos públicos.

1.3. | Área de Reabilitação Urbana do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes

Com esta ARU, procura-se promover o desenvolvimento da vila de Nisa e elevar o seu nível de atratividade como lugar de fixação de população e lugar central do Concelho, enquanto núcleo urbano principal no *Arco Territorial* Gavião / Nisa / Castelo de Vide / Marvão, em complementaridade com Portalegre.

Nisa possui um grau de consolidação urbana que lhe confere forte valor de conjunto e unidade formal, escala e carácter urbano, determinantes no reconhecimento de Nisa como núcleo principal na rede urbana concelhia.

Para defesa da integridade do núcleo e na salvaguarda do valor histórico, cultural e urbano, deve-se, de acordo com as Linhas de Orientação Estratégicas definidas para o Município, promover a qualificação do espaço público e recuperação do edificado.

A Vila de Nisa edifica-se como sítio de elevado valor histórico, simbólico e urbano, com uma zona mais elevada, em torno da Igreja do Espírito Santo e uma zona de fixação primitiva, em torno do Centro Antigo. Entre estas duas áreas define-se um espaço aberto de uso coletivo que se constitui como um sítio especial, com características de Rossio, que articula as duas unidades de maior valor histórico e simbólico.

Tal como refere o PEDU *“Trata-se de uma zona central da Vila, muito próxima do centro formal - a Praça da República - sendo um espaço determinante na consolidação e reforço do tecido urbano uma vez que estabelece a ligação entre zonas de equipamentos e serviços de âmbito local e concelhio. A questão principal que se pretende resolver com esta ARU é estabelecer a forma e o desenho que completem o tecido urbano e fechem as malhas, assim como estabelecer e orientar os usos do edificado por forma a reforçar e alargar o centro funcional e, sobretudo, qualificar o ambiente urbano.”*

Com esta ARU pretende-se viabilizar a qualificação do espaço público e a recuperação do edificado, incluindo o parque habitacional, edifícios de serviços públicos, equipamentos e espaços dedicados a atividades tradicionais.

Os objetivos específicos são os seguintes:

- Valorização e clarificação da malha urbana, realçando os princípios inerentes ao seu traçado planeado e o valor histórico, patrimonial e cultural;
- Recuperação do edificado, valorizando técnicas, saberes e materiais construtivos de modo a permitir também a fixação da habitação;
- Localização preferencial de atividades lúdicas e expositivas e de espaços de convívio e de uso coletivo;
- Incentivo à atividade comercial.

2 | Caracterização da ARU

2.1 | Localização

A ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes localiza-se na área central da vila de Nisa, sede de município com o mesmo nome, constituído por 7 freguesias. O Concelho de Nisa situa-se na Região do Alentejo (NUTS II), Sub-região do Alto Alentejo (NUTS III), ocupando uma área geográfica de 57567,84 ha.

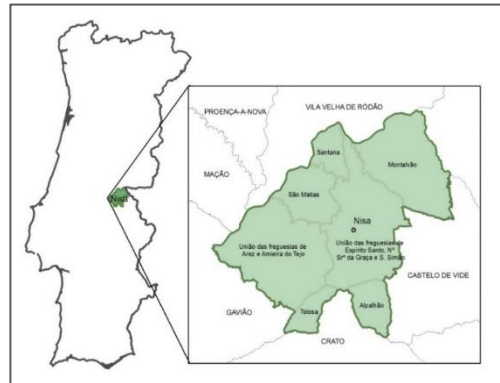
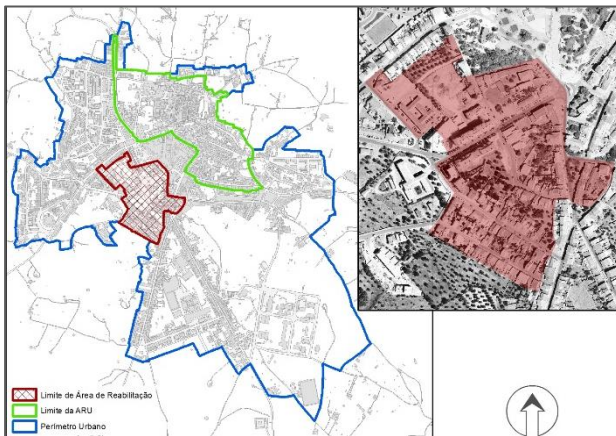


Figura 1 – Enquadramento do Concelho de Nisa no País e Região

Nisa situa-se na transição de um território mais acidentado a norte com a peneplanície que caracteriza a zona sul do Concelho, e é no centro desta transição que se situa a sede de concelho, sendo ainda lugar central não só pela sua posição geográfica, mas também por ser o aglomerado onde se concentram as funções urbanas principais.

Esta posição de topo na Hierarquia dos aglomerados do Concelho deve-se ao facto de ser um núcleo urbano estruturado, de importância urbana relevante integrando sedes de equipamentos sociais e serviços de importância concelhia, bem como lugar de fixação de atividades empresariais.



No Município de Nisa, além desta ARU encontra-se delimitada outra no mesmo aglomerado, a ARU do Centro Histórico de Nisa.

A ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes, no centro do aglomerado, reporta-se a uma das zonas mais antigas da vila, embora não tão antiga como o Centro Histórico.

Figura 2 - Localização das ARU de Nisa com destaque para a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes

O PEDU considera que a “zona do Mercado, está localizada muito próximo do Centro Histórico, numa zona central da Vila, constituindo-se como um importante elo de ligação entre as novas centralidades urbanas e o núcleo mais antigo, nomeadamente, através da dinamização de atividades comerciais e de serviços na Vila de Nisa que funcionem como montra para o exterior, de divulgação e consumo dos produtos locais.”

2.2 | Enquadramento histórico

As terras onde se ergue a atual vila de Nisa terão sido habitadas já em épocas pré-romanas, sendo que dessa presença romana no local restam ainda alguns vestígios importantes. Tendo em consideração uma série de trabalhos já publicados por diversos autores, os achados fortuitos e outros resultantes de pequenos projetos de investigação que vão sendo levados a cabo no Nordeste Alentejano, parece-nos possível concluir que esta região do território nacional deverá ter sido alvo de uma ocupação sistemática durante o período romano.

Aliado a este intenso povoamento, as condições paisagísticas da região em estudo reúnem o necessário para uma mediana a boa preservação dos sítios, resultando num elevado número de ocorrências que se dispersam pelos vários concelhos. A relação de proximidade com a cidade de Ammaia, e a riqueza aurífera do Tejo e alguns dos seus afluentes, terá propiciado um povoamento efetivo do espaço durante o período romano, provavelmente assente numa matriz de origem indígena, bem visível na onomástica presente nas epígrafes da região.

Em 1199 D. Sancho I doa a Herdade da Açafa à Ordem do Templo, para que os monges guerreiros ajudassem no seu povoamento e defesa, como era habitual na época.



Figura 3 - D. Sancho I, quarto filho de Afonso Henriques e segundo rei de Portugal

Este território era delimitado, de modo muito sumário, a norte pelo Rio Tejo e a sul detinha parte do território dos atuais concelhos de Nisa, Castelo de Vide e parte do território espanhol junto à atual fronteira. Os Templários edificaram uma fortaleza que os defendesse dos infiéis e sinalizava a posse desses territórios. Ao mesmo tempo o monarca anuncia a vinda de colonos franceses, que chegaram de forma faseada, sendo o último grupo destinado ao povoamento do território da Açafa.

Instalaram-se junto das fortalezas construídas pelos monges guerreiros e aí ergueram habitações, fundaram aglomerados populacionais a que deram o nome das suas terras de origem. É neste sentido que surge possivelmente o de Nisa, ou seja, sendo os primeiros habitantes oriundos de Nice, ergueram aqui a sua “Nova Nice” ou melhor dizendo, a Nisa a Nova, que encontramos nos documentos, e quando surge o termo Nisa a Velha, este refere-se à sua antiga terra de origem, a Nice francesa.

Assim terão nascido Arez (de Arles), Montalvão (de Montauban), Tolosa (de Toulouse), cidades do Sul de França. A Nisa, foram-lhe concedidos dois forais, o primeiro possivelmente antes de 1232 ou durante esse ano.

Com estes documentos concedidos pelo Rei ou por um senhor laico ou eclesiástico, eram cedidas terras baldias para uso coletivo da comunidade e ficava regulamentada a organização social e administrativa, definia-se o que pertencia á coroa e ao senhor donatário.



Figura 4 – D. Afonso IV

Em 1343, D. Afonso IV estava em guerra aberta com o seu genro, Afonso XI de Castela, o que colocava em risco toda esta zona fronteiriça, daí o Mestre da Ordem ter solicitado ao Rei a construção de uma muralha para proteção da população, pedido este que foi aceite.



Figura 5 – D. João I

A situação fronteiriça de Nisa determinaria sempre largos investimentos nas suas fortificações, bem como um papel fundamental na defesa da independência do território, que receberia de D. João I e que atribui o título de **“Notável”** à Vila de Nisa.



Figura 6 – D. Manuel I

D. Manuel I, Rei de Portugal, da casa de Avis, dedicou-se às reformas de tipo tributário, legislativo e administrativo. Estas reformas foram fundamentais para configurar o Reino de Portugal como um estado moderno.

Dom Manuel I atribuiu novo Foral á Vila, aparecendo a palavra Nisa escrita com dois “ss”, ou seja, Nissa, provavelmente sob a influência da palavra Nice. Por carta régia de 22 de novembro de 1497 ordenou D. Manuel I a verificação de todos os forais já existentes e reformá-los. Incumbiu o Doutor Rui Boto, chanceler-mor, e o desembargador João Façanha e o cavaleiro Fernão de Pina de tal tarefa.



Figura 7 - Carta de Foral - ano de 1512

O segundo Foral concedido a Nisa pelo Rei D. Manuel I em 1512 (na mesma altura em que intervinha nalgumas estruturas, conforme lápide coeva colocada junto da Porta da Vila), inserese nos chamados Forais Novos, uma grande reforma administrativa que já tinha sido pensada pelo seu pai, D. João II, mas que faleceu antes de a concretizar. Achava o monarca que os antigos forais estavam desfasados em termos sociais e económicos.

D. João IV, por carta régia de 13 de outubro de 1646, eleva Nisa à Categoria de Marquesado, de que fez mercê a D. Vasco Luís de Gama, 5º Conde da Vidigueira (trineto de Vasco da Gama), como recompensa pelos seus serviços como embaixador à corte de Paris durante a Guerra da Restauração.



Figura 8 – D. João IV

Em plena guerra da Restauração o castelo é reforçado com uma segunda cinta defensiva, e outros acrescentos menores como aconteceu em várias outras fortificações na época. Contudo, a derrocada do castelo deve-se em grande parte às escaramuças da Guerra da Sucessão de Espanha na qual Portugal participava (entre 1703 e 1713), sendo que logo em 1704, durante a primeira campanha, foi ocupado por tropas franco-espanholas.

A destruição continuou no século XIX, quando foram arrasados os paramentos seiscentistas, e embelezado o conjunto com merlões e outros elementos anacrónicos. Restam hoje duas torres, alguns panos de muralha, e duas portas ainda de finais do século XIII, a da Vila e a de Montalvão, assim denominada por estar voltada para a vizinha povoação do mesmo nome.

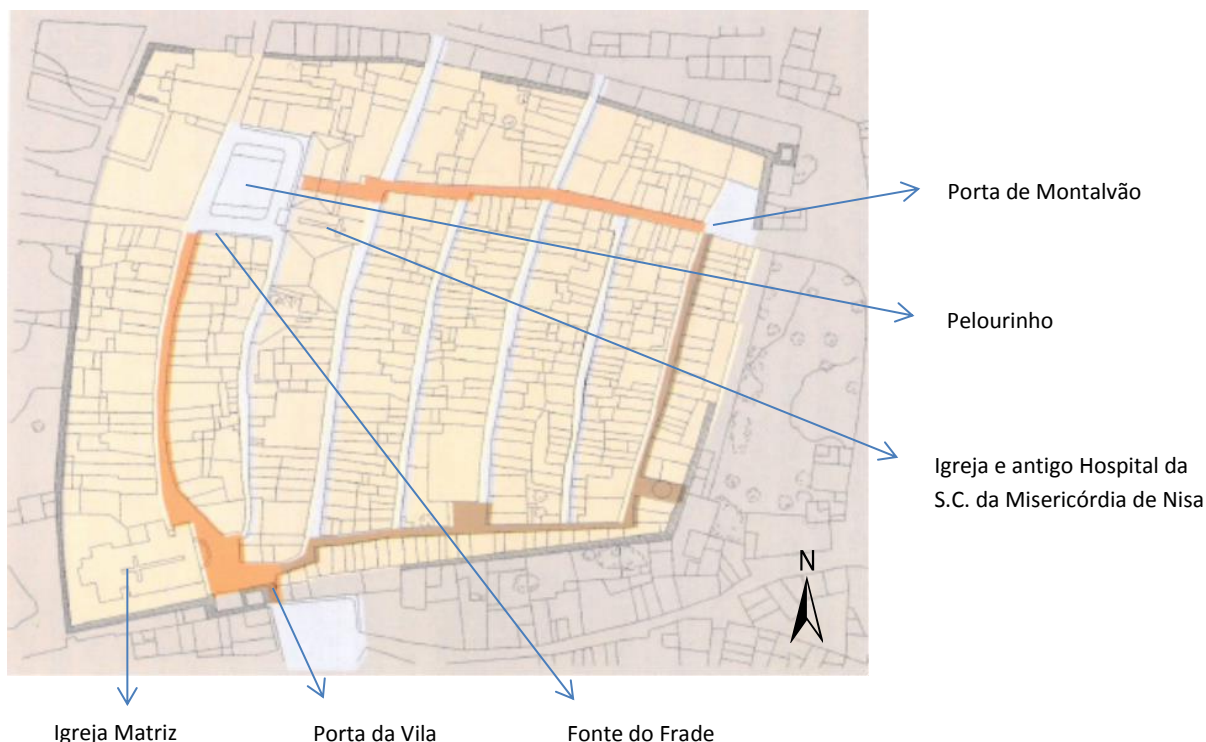
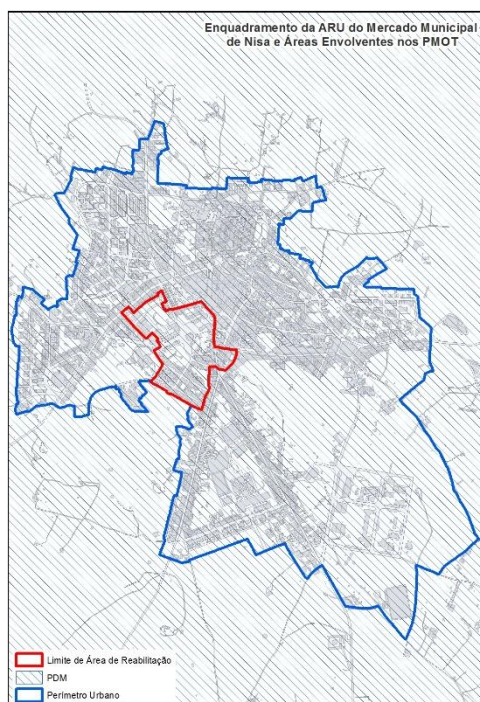


Figura 9 – Centro Histórico de Nisa

Com a evolução dos tempos, em consequência da procura de melhores condições de vida, e da falta de emprego crónica desta região, Nisa, não ficou atrás de tantos outros concelhos do interior do País. Após a segunda guerra mundial e perante a necessidade de reconstrução de grande parte da Europa que crescia a ritmo acelerado, centenas encontraram na emigração uma oportunidade e os que ficaram, procuraram também viver e dar melhores condições de vida às suas famílias, e isso significa melhor habitação.

2.3 | Enquadramento nos PMOT



O Instrumentos de Gestão Territorial a que a ARU do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes é coincidente, é apenas o PDM de Nisa.

O PDM de Nisa foi alvo de 1ª Revisão publicada no Aviso nº 13059/2015 de 9 de novembro, tendo uma 1ª Correção Material no ano seguinte através do Aviso nº 5839/2016 de 5 de maio. Assim, com as ARU já traçadas foram enquadradas na revisão do PDM, adquirindo a configuração de UOPG no art.º 103.º da Secção III do Regulamento.

Figura 10 – ARU do Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes nos PMOT

Na Planta de Ordenamento do PDM, a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes está em Solo Urbanizado nas seguintes categorias e subcategorias:

- Espaços Residenciais - áreas consolidadas;
- Espaços Verdes - de recreio e lazer;
- Espaços de Uso Especial (áreas de equipamentos);
- Espaços centrais.

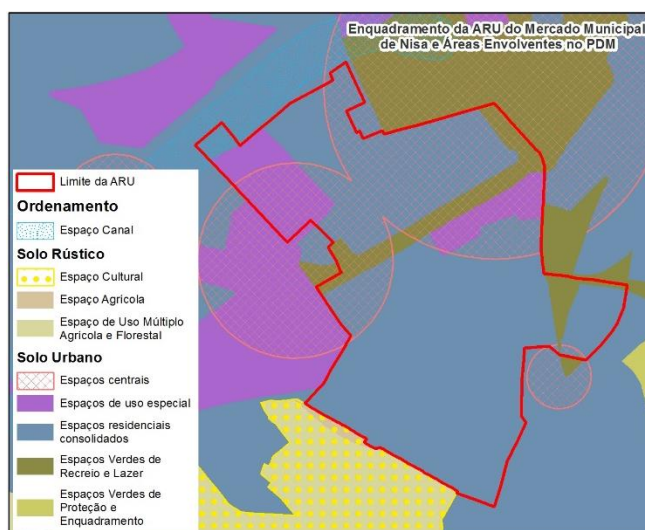


Figura 11 – Enquadramento da ARU na Carta de Ordenamento do PDM

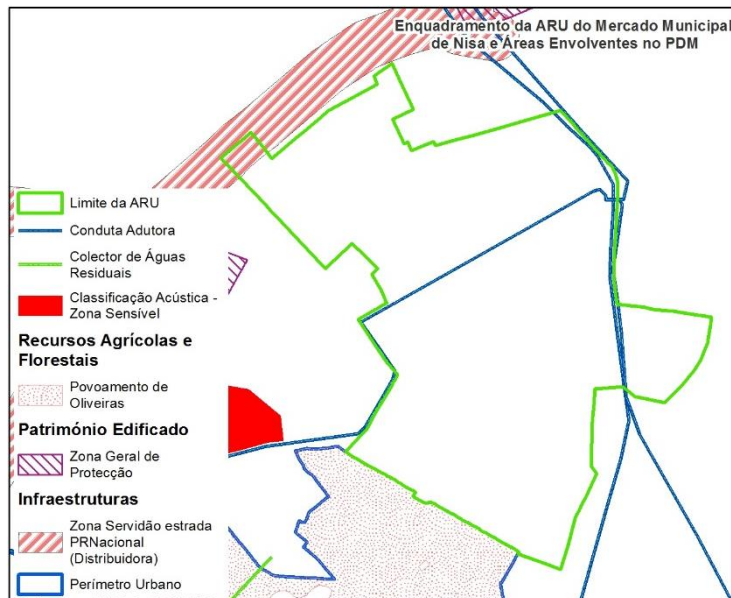
As condições de edificação são as definidas nos art.º 82.º, 85.º, 91.º e 94.º do regulamento do PDM.

Na Planta de Condicionantes do PDM (Fig. 12), onde são representadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes insere-se vestigialmente na classe:

- Rede viária - servidões rodoviárias de Caminho Municipal e Estrada Nacional.

Para estas áreas aplica-se o disposto no art.º 8.º do regulamento do PDM, ou seja, aplicam-se os respetivos regimes legais em vigor para essas servidões.

Figura 12 – Enquadramento da ARU na Carta de Condicionantes do PDM



Ainda no âmbito da revisão do PDM a rede urbana concelhia foi classificada em 4 grupos, estando a Vila de Nisa na Classe A - “Núcleos urbanos estruturados de importância urbana relevante que se pretende reestruturar e dotar de condições de expansão urbana”.

2.4 | Estrutura Urbana e Parque Edificado

O enquadramento da zona do Mercado Municipal na unidade tipo-morfológica *Centro Moderno*, corresponde a uma zona central de construção imediatamente consequente aos *Centros Antigos – Intra Muros e Arrabalde*, ou seja, continua integrada na classe morfológica de Nisa mais estruturada e imediatamente seguinte aos centros antigos (com base na classificação definida pela Faculdade de Arquitetura do Porto nos Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos).

A estrutura urbana é fortemente marcada por espaços coletivos, com destaque para o principal arruamento estruturante como a Avenida D. Dinis a estabelecer ligação entre a Praça da República e o Centro de Saúde ou a saída oeste de Nisa, rumo a Arez e IP2. Destaque ainda para a Rua dos Combatentes da Grande Guerra e para a Rua Prof. Dr. Mendes dos Remédios, que cruzadas pelas Travessas dos Combatentes da Grande Guerra e a 1º de Maio e outras que ladeiam (Travessa do Hospital e Rua Alexandre Herculano), criam a malha urbana mais estruturada, retangular e densificada, a fazer lembrar a estrutura urbana do Centro Histórico de Nisa.

A organização urbana da restante ARU é mais diversificada, menos densa, mas sempre desenvolvida a partir de arruamentos, contendo no interior dos quarteirões espaços verdes particulares, alguns de grandes dimensões chegando mesmo a integrar pequenos olivais.

Duma forma geral a estrutura urbana desta ARU é pouco homogénea, tendo os quarteirões bem definidos, alinhados e mais densos a sul, e por outro lado prédios mais modernos no alinhamento da Av.^a D. Dinis, bem como, áreas expectantes por remodelar/construir a norte junto ao Mercado e ao centro junto à Caixa Geral de Depósitos.

Esta área já sofreu algumas alterações de estrutura de grande impacto, como foi a abertura da Av.^a D. Dinis provavelmente na década de 50, que verificando-se em fotos antigas da Praça da República, com destaque para a Capela do Calvário, ainda existia continuidade no edificado completamente agregado à Capela.

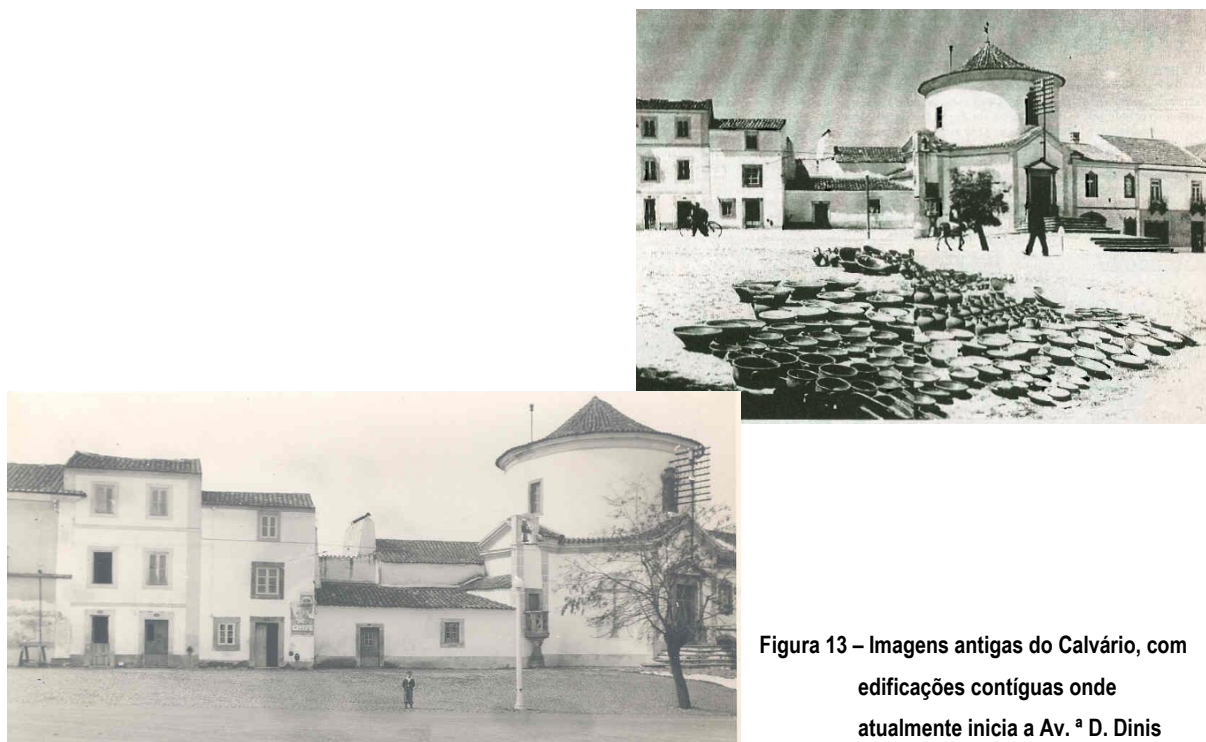


Figura 13 – Imagens antigas do Calvário, com edificações contíguas onde atualmente inicia a Av. ^a D. Dinis

Não se conseguiu apurar a data exata da construção da Avenida, nem se foi esta que deu azo ao desenvolvimento da restante urbanidade com o Hospital e o edifício do Tribunal, ou o inverso, sabe-se apenas que o Hospital foi construído no início da década de 50 do século passado, tendo tido o seu primeiro paciente em 1959, enquanto o Tribunal foi inaugurado em 1962. Na Monografia de Nisa com primeira edição de 1956, não há referências a esta Avenida, o que leva a crer que a sua construção teria sido posterior.

Avaliando a data de construção dos edifícios da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes, e de acordo com a análise efetuada aos dados dos Censos de 2011, ao nível da Subsecção, conclui-se que apesar da maioria dos edifícios (43%) ser de construção entre as décadas de 70 a 90 do anterior século, ainda é uma grande percentagem de construções anteriores a 1919, cerca de 20%, com especial destaque para o quarteirão a norte que faz parte da Praça da República, zona mais central e mais antiga.

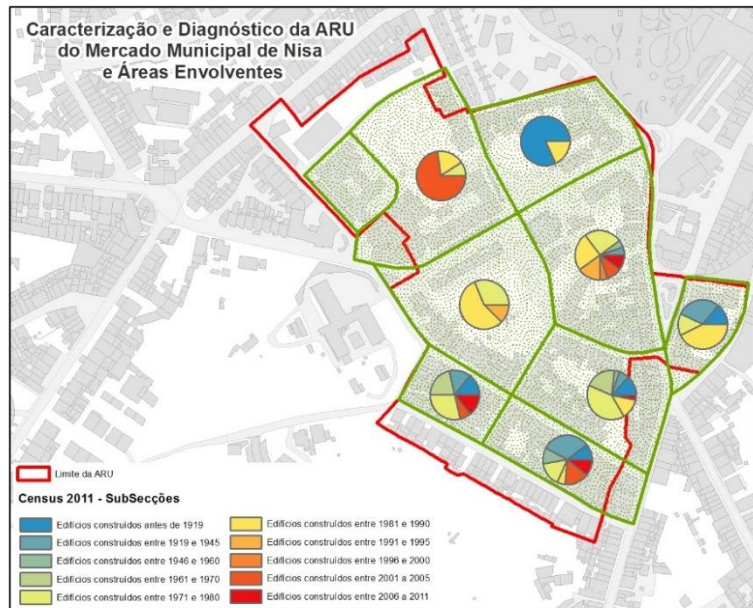
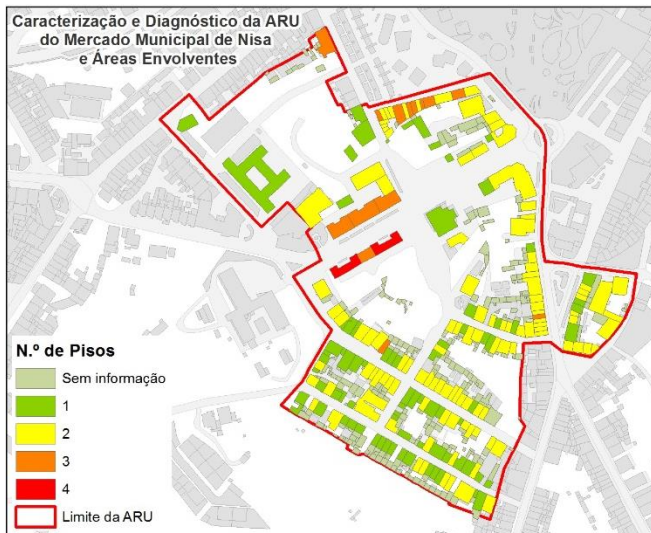


Figura 14 – Caracterização do edificado da ARU – Data da construção dos edifícios

A nível de número de pisos, o parque edificado da área de intervenção da ARU caracteriza-se, de uma forma geral

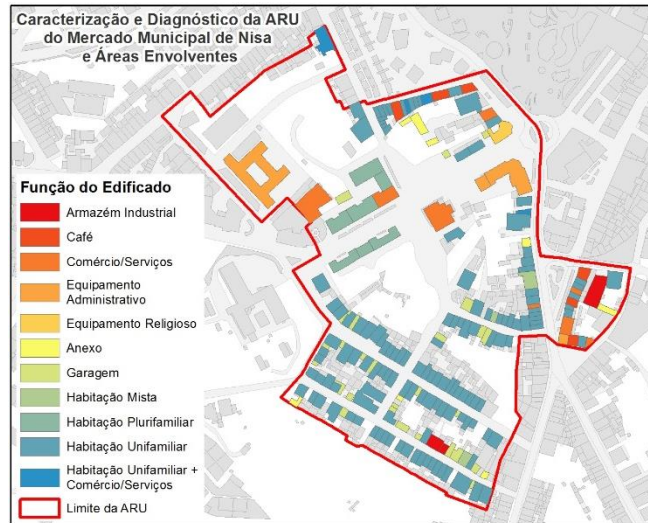


por ter edificações essencialmente de 1 e 2 pisos, típicas construções alentejanas. Na totalidade da ARU o edificado é constituído maioritariamente por edifícios de 2 pisos (54,1%) e de 1 piso (38,5% incluindo garagens e arrecadações), poucos de 3 pisos (6,7%) e apenas 2 prédio de 4 pisos.

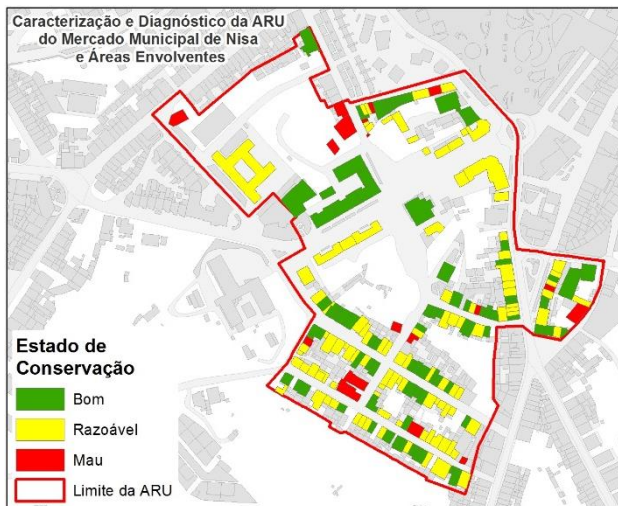
Figura 15 – Caracterização do edificado da ARU – Número de pisos

Quanto à utilização funcional identificaram-se 70% das edificações destinadas a uso habitacional, sendo maioritariamente habitações unifamiliares. Conta-se com 2,4% de equipamentos, desde administrativos a religiosos, enquanto a componente comércio/serviços com um registo de 6,7%, localizados sobretudo a norte da ARU, na Praça da República e no Largo Heliodoro Salgado.

Figura 16 – Caracterização do edificado da ARU – Funções



Da análise destes dados, relativamente ao seu estado de conservação verifica-se que as edificações reconhecidas e registadas, se apresentam no geral, em *Razoável* estado (cerca de 50,9%). Nas situações mais extremas, em *Bom* (40,8%) e em *Mau* (8,2%) estado, encontram-se as restantes edificações. De qualquer forma a disseminação das situações de mau estado de conservação, obrigam a uma leitura de conjunto da ARU, no que respeita aos



necessários programas de reabilitação, a definir por prioridades objetivas face a percursos e contextos urbanos mais expostos (Figura 17).

Figura 17 – Caracterização do edificado da ARU – Estado de conservação

De facto, é visível no terreno o cuidado da população local, da autarquia e de outras instituições na manutenção dos edifícios, porém, também é notório o abandono e a degradação de uma parte significativa dos edifícios da ARU que tem um pendor muito significativo, quer em termos quantitativos, quer em termos do impacto negativo que imprimem à imagem do conjunto urbano.

O valor patrimonial de um espaço, seja de ordem natural, sociocultural e/ou histórica, é de suma importância para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais. A consciência da realidade que nos envolve incita à elaboração de estratégias e instrumentos que contribuam para

a melhoria das condições de vida e perpetuem a memória coletiva, aprofundando os sentimentos de vínculo a um lugar específico.

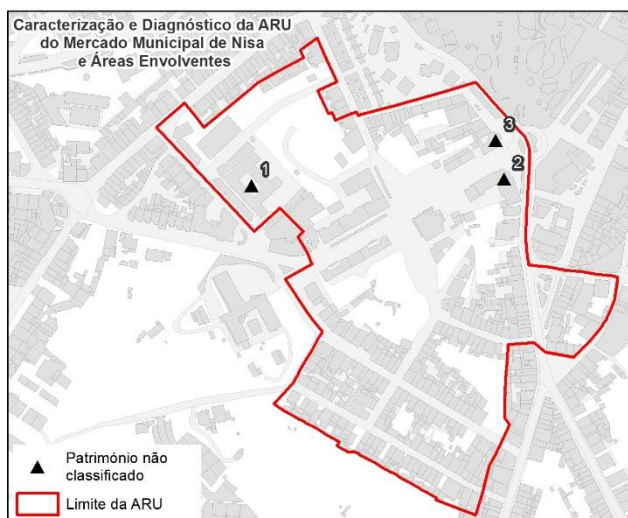
O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Trata-se de um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono. Em suma, salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

Proteger o património de um modo estático não é suficiente, devendo ser regenerado no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais, o que requer uma gestão, por parte do Município, através de políticas de valorização, conservação e revitalização das localidades, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e o compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Relativamente ao Património Classificado ou Em Vias de Classificação, que é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade, contudo, nesta ARU não se referencia nenhuma classificação patrimonial.

Mas ainda assim, sem classificação patrimonial, existem elementos dignos de registo, como o edifício emblemático que deu nome à ARU, o Mercado Municipal (1), o Edifício do Tribunal característico da arquitetura judicial portuguesa do século XX (2), e a Capela do Calvário (3).

Figura 18 – Caracterização do edificado da ARU – Património



O Mercado Municipal construído em 1962 não teve até então, qualquer remodelação, pelo que necessitava urgentemente de uma intervenção de forma a melhorar a salubridade do espaço na perspetiva da melhoria da qualidade de vida da população do concelho e do dinamismo socioeconómico de Nisa. Assim, o projeto para o espaço contemplava uma primeira fase de obras de beneficiação e remodelação do espaço interno do Mercado Municipal, sendo introduzidos novos equipamentos e materiais nos pontos de venda e melhoradas as condições

de conforto interior do edifício, particularmente através da cobertura do pátio interior, a substituição do pavimento existente, e da cobertura.



Figura 19 – Edifício do Mercado Municipal

A reabilitação deste espaço era de extrema importância, face à debilidade do tecido económico, pelo que para a regeneração urbana deverá contribuir a qualificação e dinamização do centro funcional tradicional abrangendo espaços e equipamentos com capacidade polarizadora de desenvolvimento económico, de que é exemplo justamente o Mercado Municipal.

Outros dos edifícios de grande impacto e importância é o Edifício do Tribunal, que como já se referiu, corresponde ao estilo de arquitetura judicial portuguesa do século XX, da autoria do arquiteto Raul Rodrigues Lima, foi inaugurado a 8 de abril de 1962. Embora este tipo de arquitetura já venha do período ditatorial que antecedeu o Estado Novo, o Edifício do Tribunal de Nisa entra na campanha de modernização do parque judiciário nacional, empreendida durante o Ministério de Antunes Varela, entre 1954 e 1967 — momento crucial na evolução da arquitetura judicial portuguesa, pela intervenção do Ministério da Justiça muito empenhado na encomenda de obras de arte, promovendo uma nova geração de arquitetos e artistas, que dignificaram todo o domínio dos tribunais.

Os Tribunais, definidos no texto Constitucional enquanto “pilares fundamentais fundadores do Estado de direito moderno”, órgãos de “soberania a par com o poder legislativo e o poder executivo”, que pelo seu desempenho na sociedade contemporânea, não se podem desvincular do espaço que os conforma, nem, tão pouco, se poderão desligar da gestão do território nos seus aspetos de ordem administrativa, organizacional e funcional.

O Tribunal Judicial de Nisa é de 1.ª instância que inicialmente pertenceu à Comarca de Portalegre, para efeitos da administração judiciária, mas que com as reformas introduzidas pelo Decreto n.º 24 de 16 de maio de 1832 passou o Concelho de Nisa para a Comarca de Castelo Branco. Mais tarde é extinta a figura da comarca como elemento da divisão judiciária do país, agora dividido em julgados. Contudo outras reformas judiciárias fazem regressar às "Comarcas" como base da divisão territorial em circunscrições judiciárias, ficando o Julgado de Nisa a pertencer à Comarca de Portalegre. Novas alterações, levam a Comarca de Nisa a incluir-se, desde 1973, no Distrito Judicial de Évora, Círculo Judicial de Portalegre.



Figura 20 – Edifício do Tribunal

O edifício da Capela do Calvário de Nisa, é datado do Sec. XVIII, segundo a referência feita na *Monografia da Notável Vila de Nisa*. Arquitetonicamente é constituído por dois pequenos corpos, o posterior com três faces baixas e o anterior em forma cilíndrica com cúpula em meia esfera. Tem um púlpito pentagonal de granito à esquerda da porta principal.

Ainda é descrito na mesma publicação que o Calvário não era assim primitivamente, não existia outra construção além da capela-mor. Mais tarde promoveu-se então a sua ampliação, com o início da obra em 1792 sob a orientação de dois artistas de Portalegre, tendo daí advindo influência do Calvário de Portalegre.

Antes da abertura da Av.ª D. Dinis ainda eram visíveis os edifícios contíguos à Capela, como se confirma nas fotos da Figura n.º 13.



Figura 21 – Capela do Calvário

2.5 | Espaços Públicos

Neste ponto far-se-á um breve diagnóstico do espaço público, numa perspetiva da sua conservação geral ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano, da circulação e dos espaços verdes, enquanto subsistemas de utilização coletiva com preponderância ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais de centralidade urbana.

O espaço de uso público deve ser entendido como uma necessidade básica urbana, sendo a estrutura criada pela rua, praça, parques e jardins, a constituição de eixos fundamentais do espaço urbanizado, relevantes para a melhoria da qualidade de vida da população.

Com a dinâmica social, a forma como se encaram e utilizam estes espaços urbanos tem levado ao progresso do estatuto do espaço público, pelo que as suas funções devem ser reavaliadas e renovadas com regularidade. Assim, a análise destes espaços carecerá sempre do seu entendimento como herança do passado, que inevitavelmente se mantém presente no quotidiano e da qual se apreende parte da identidade local.

O espaço público, apesar das suas diferentes formas, é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a urbanidade e a sociedade que nela habita. Deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências da vila de Nisa, sendo constituído pelas vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar.

Neste breve diagnóstico do espaço público, foram identificadas as seguintes tipologias que permitiram um entendimento alargado do sistema de espaços públicos urbanos:

● **Praças e Largos** – estes correspondem a áreas com predominância do pavimento relativamente às áreas verdes ou permeáveis, com presença (ou não) de arborização e equipamentos que potenciam a vivência quotidiana e cívica da população. Em termos espaciais e de morfologia urbana, as praças correspondem a espaços abertos desenhados e que estruturam os volumes edificados. Os largos constituem espaços resultantes de entroncamentos e cruzamentos de eixos viários, situações de irregularidades na malha urbana, ou da relação entre volumes edificados de tempos e origens distintos.

Nesta ARU identifica-se apenas um Largo – Largo Heliodoro Salgado – em ponto central do núcleo urbano, mas não da ARU, que inclui somente um equipamento religioso embora já tenha tido serviços, como a Secção de Finanças e equipamento de restauração. Este Largo funciona como elemento de circulação incutindo dinamismo e vida à ARU, ligando a praça mais central de Nisa – Praça da República – e a Av.ª 25 de Abril (EN18) sendo esta uma das saídas/entradas da vila de Nisa.

Local de encontro e de estadia, este espaço foi recentemente intervencionado, tendo algum equipamento de mobiliário urbano (bancos, papeleiras e pontos de luz), com arborização e elementos ajardinados com carácter simplificado, dada a pequena dimensão do Largo.



Figura 22 – Largo Heliodoro Salgado

● **Arruamento** – As avenidas e ruas com árvores de arruamento constituem importantes eixos onde, para além da função viária, permitem a existência de melhores condições para uma circulação pedonal mais confortável e mais segura, devido à sua capacidade reguladora do clima, redução da escala do edificado e valorização paisagística.

Sendo as Avenidas eixos onde a arborização assume maior importância, conta-se nesta ARU a Av.^a D. Dinis com a presença de árvores e com cariz de arruamento principal, que faz a ligação entre a maior centralidade de Nisa – Praça da República – e o Centro de Saúde, e posteriormente ligação à Rua Visconde Vale da Sobreira a dar seguimento para a EN 364 (saída da vila rumo ao IP2).

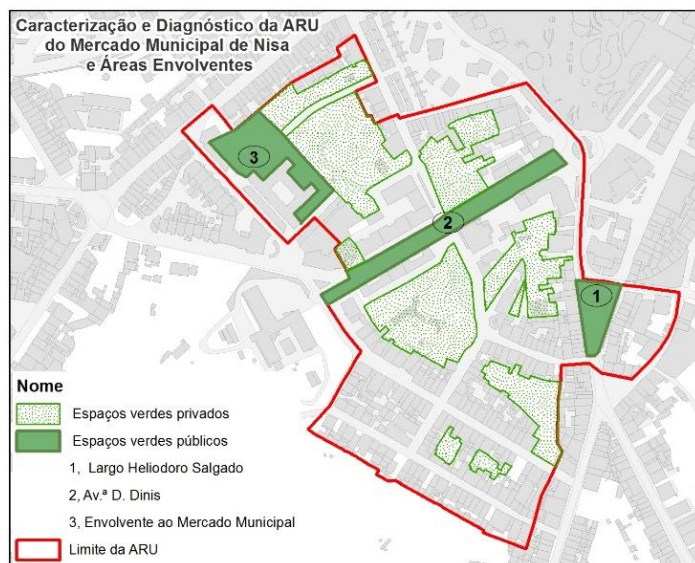
A sul da ARU, como já referiu atrás, a estrutura urbana é mais organizada e densa, nesse mesmo ponto os arruamentos são mais apertados com duas ruas principais, a Rua dos Combatentes da Grande Guerra e a Rua Prof. Dr. Mendes dos Remédios, que são cruzadas perpendicularmente por Travessas.

• **Outros espaços (verdes não públicos)** - Dos referidos espaços verdes públicos existentes na ARU e se incluirmos o espaço envolvente ao Mercado Municipal e a Av.^a D. Dinis, contabilizam-se 7.195 m², no entanto existe uma enorme dimensão de espaços verdes de foro privado (19.998 m²) de extrema importância para a vertente ambiental e promoção da qualidade do ar.

Nos aglomerados dos territórios de baixa densidade, onde a amplitude de construção é maior, é comum a presença de grandes espaços interiores ou mesmo nas traseiras das vivendas, que pela traça antiga se associava a espaços para arrecado de animais ou desenvolvimento de hortas urbanas.

Em Nisa é muito característico este tipo de soluções, sobretudo nas zonas mais antigas como é o caso desta ARU, na restante vila apenas no Centro Histórico se verificam grandes áreas destes espaços. Porém neste caso as características destas bolsas de terreno são um pouco diferentes, tendo ainda o uso natural correspondente ao que existia antes da urbanidade ali chegar, como por exemplo Olivais e Regadio/Horta. Ou seja, trata-se de áreas não preenchidas no âmbito da construção, que poderão ser alvo de intervenção.

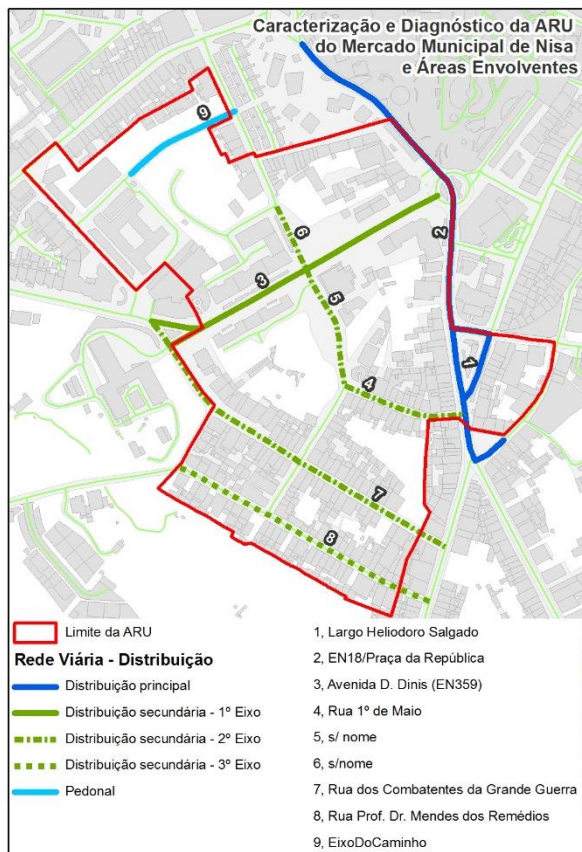
Figura 23 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Espaços Públicos



2.6 | Rede Viária e Mobilidade

A rede viária na área de intervenção pode ser apresentada por uma hierarquia estruturada. Assim, considerando uma rede de distribuição principal, podemos considerar a EN18, que coincide com a Praça da República e o Largo Heliodoro Salgado, e que faz todo o atravessamento de Nisa ligando a outras localidades e concelhos vizinhos.

Num seguimento hierárquico, podemos identificar uma rede de distribuição secundária constituída por três níveis



de eixo: o 1º eixo correspondente apenas à Av.ª D. Dinis que estabelece o principal atravessamento da ARU, ligando o centro da Vila (Praça da República) à zona oeste. O 2º eixo foca-se na Rua dos Combatentes da Grande Guerra e na Rua 1º de Maio que segue em ligações sem nome que dão à Praça da República. Por fim ao 3º eixo associa-se apenas a Rua Professor Dr. Mendes dos Remédios que liga ao novo Centro de Saúde.

Há que referir ainda uma importante via pedonal de grande utilidade pela comunidade no acesso ao Mercado Municipal desde a Praça da República.

Figura 24 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Rede Viária

Noutra perspetiva da rede viária interna, é de destacar as situações problemáticas decorrentes da inexistência de uma alternativa adequada ao atravessamento da zona central da vila por parte de veículos pesados e viaturas em trânsito, designadamente os imensos veículos de carga com madeiras dirigidas à fábrica de papel de Vila Velha de Ródão.

Relativamente à mobilidade é interessante considerar o referido por Filipe Duarte Santos (2020) que utiliza “o conceito de “mobilidades” introduzido em 2000 pelo sociólogo inglês John Urry (Urry, 2000). Este inclui a mobilidade humana (mobilidade pendular ou ocasional diária, viagens profissionais, turismo e a migração humana), a mobilidade física dos objetos e das mercadorias nos transportes, a mobilidade criada pelas diferentes formas de conectividade eletrónica digital (mensagens, imagens, notícias, opiniões, ideias e textos), a mobilidade pessoal virtual nos espaços criados por essa conectividade e a mobilidade social e financeira através da sociedade. Urry argumenta que a globalização deslocou o objeto de estudo da sociologia anteriormente centrado nas

sociedades, agora diminuídas face a uma sociedade global emergente, para o estudo dos movimentos das pessoas, dos recursos e dos resíduos, dos memes, dos movimentos virtuais na sociedade global e das interações entre eles.”

A esta escala de trabalho (muito pontual/local) o nosso foco ficará pela mobilidade humana que, ainda segundo Filipe Duarte Santos (2020) *“está profundamente relacionada com as questões da sustentabilidade. O transporte terrestre em veículos com motores de combustão interna a gasóleo ou gasolina utiliza uma conversão de energia altamente ineficiente, produz poluição atmosférica nociva para a saúde, e produz emissões de CO2 para a atmosfera. A via para a sustentabilidade requer a racionalização da mobilidade por meio da transformação dos comportamentos. Requer também a eletrificação dos transportes, substituindo os veículos de combustão interna por ferrovias eletrificadas e por veículos híbridos ou elétricos, e o desenvolvimento do transporte com hidrogénio verde, o que exige investimentos elevados e um sistema adequado de incentivos fiscais.”*

No entanto Nisa, devido à sua pequena dimensão e distribuição populacional não tem ferrovias nem transportes públicos internos, porém está incluída numa rede de expresso e transportes públicos regulares com ligação à capital de distrito e a outros concelhos vizinhos. Destaque para o projeto *“Transporte Social”* em vigor desde janeiro de 2019, garantido pela autarquia, que tem como objetivo a melhoria das acessibilidades no que concerne à ligação entre as freguesias rurais e a sede do concelho. Trata-se de uma oferta local constituída por uma rede de 6 circuitos, que abrange todas as localidades do concelho de Nisa uma vez por semana.

Outra das fragilidades de Nisa, no campo da mobilidade, tem a ver com a problemática das migrações humanas. Nisa foi mais um dos concelhos que sofreu com as migrações, manifestamente desde o século XIX, que se prendem com deslocações das zonas rurais para as urbanas, em busca de melhores condições sociais e económicas, o que as torna no principal motor da urbanização (ou pelo contrário nos espaços que perdem a população). Como é sobejamente conhecido em Portugal tem-se assistido à migração do interior para o litoral criando desequilíbrios com graves consequências para o interior.

Numa perspetiva mais focal, a circulação e mobilidade urbana são fatores essenciais na atividade da vila, e todas as decisões e estratégias afetas a esta temática terão efeitos, tanto para o indivíduo em si, como no quotidiano da vila e nas atividades económicas da região.

No território da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes, não se assinalam problemas adicionais à circulação, existindo condições físicas para suportar algum volume de circulação motorizada, sobretudo na Av.^a D. Dinis, tendo em conta que estabelece a ligação entre as áreas centrais e as grandes vias de circulação rumo ao exterior do aglomerado.

Conta-se com a aposta crescente da Câmara Municipal de Nisa na requalificação urbana, promovendo ações de infraestruturação urbana, qualificação de espaços públicos e reforço da mobilidade e acessibilidade, condições indispensáveis para potenciar Nisa como Centro Urbano Estruturante do Alentejo, seguindo em linha com a Prioridade de Intervenção referente à Qualificação do Território: das áreas rurais às cidades e vilas e da fronteira à fachada atlântica, encaixando o definido no PAR Alentejo 2020, que visa a consolidação da Rede de Centros Urbanos de nível superior. Nesse sentido, já decorreram grandes intervenções de requalificação urbana, levadas a cabo pela Câmara Municipal nestes últimos anos, como a remodelação de toda a envolvente ao Mercado Municipal e do próprio.

Estas preocupações aliadas à necessidade de promover uma maior articulação funcional da zona do Mercado Municipal com a restante área urbana da Vila, conduz à intenção da Câmara Municipal recuperar espaços de forma a reequilibrar o tecido urbano e melhorar a competitividade urbana, com espaços públicos mais enriquecidos, como é o caso de criação de estacionamento e a reabilitação das antigas instalações da GNR.

Relativamente à mobilidade suave, verifica-se que toda a ARU possui uma orografia muito favorável ao uso pedonal e ciclável, sem diferenças de cotas e inclinações de vias muito acentuadas, o que se apresenta como um ponto forte para a futura dinamização urbana na perspetiva da mobilidade sustentável.

2.7 | Infraestruturas e Serviços

A fixação da população em determinada zona pode estar estreitamente relacionada com a qualidade de vida e a existência e organização dos demais equipamentos e serviços de necessidade quotidiana, bem como a infraestruturação do espaço.

A rede de equipamentos, estabelecida com base no conceito da proximidade à população que serve, será um bom contributo à fixação de indivíduos e famílias.

Nesta ARU, contam-se os seguintes equipamentos e serviços:

- 4 Equipamentos Administrativos – Num mesmo edifício desdobram-se em 4 serviços - Tribunal Judicial, Registo Civil, Registo Predial e Comercial e Finanças/Tesouraria de Finanças;
- 1 Equipamento de Saúde – Espaço de colheita de análises - Affidea;
- 1 Equipamento de Culto – Capela do Calvário;
- 1 Equipamento Económico – Mercado Municipal de Nisa.



Figura 25 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Equipamentos

Além destes equipamentos, obviamente, existe toda uma rede mais vasta e complementar no restante do aglomerado de Nisa e de todo o concelho.

No que respeita às redes infraestruturadas da área de Intervenção, apresentam-se os seguintes temas:

- Abastecimento de água;
- Drenagem de águas pluviais;
- Recolha e tratamento de águas residuais;
- Recolha de resíduos urbanos (reciclagem e indiferenciados)
- Distribuição elétrica e iluminação;
- Telecomunicações

De um modo geral, todas as redes analisadas servem, de forma igualitária, toda a área de intervenção. Relativamente ao abastecimento e recolha de águas, a zona da ARU está fornecida.

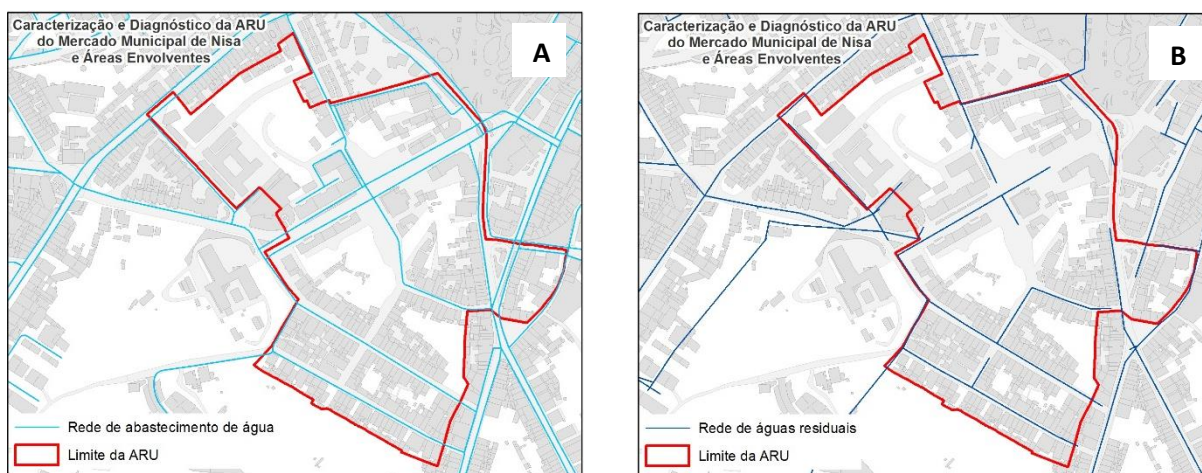


Figura 26 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Abastecimento de água (A) e recolha de águas residuais (B)

A rede de águas pluviais já serve a maioria das ruas da ARU, embora duas ruas na parte mais antiga ainda não estejam equipadas com estas soluções.

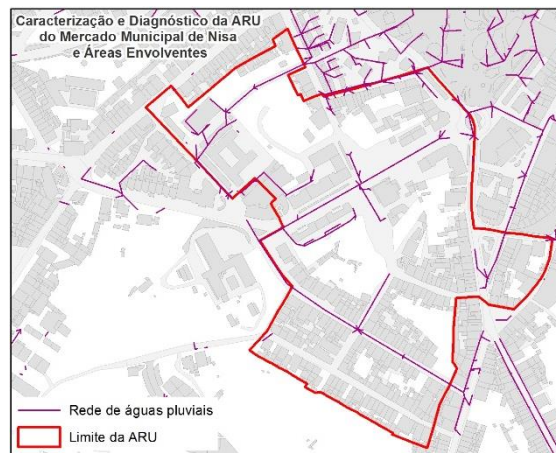
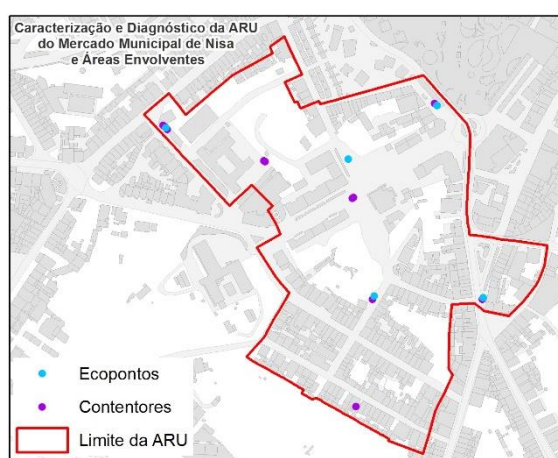


Figura 27 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Recolha de águas pluviais



A recolha de resíduos urbanos (reciclagem e indiferenciados) é feita na ARU com 5 ecopontos, dos quais apenas um é subterrâneo, e 11 contentores sendo 3 de 3000 litros em PVC e os restantes de 1100 litros em chapa.

Figura 28 – Caracterização e diagnóstico da ARU – Recolha de Resíduos Sólidos Urbanos

A distribuição/fornecimento de energia elétrica de alta, média e baixa tensão é garantida pela E-REDES, estando a área em estudo devidamente fornecida. A iluminação dos espaços públicos é uma constante preocupação da autarquia, tanto que a resposta é de todo, a desejável.

2.8 | Perspetivas de Futuro

Perante um cenário de crise dos centros urbanos urge encontrar soluções que resolvam os problemas destes núcleos. Assiste-se assim à necessidade de revitalizar os centros históricos e outras áreas urbanas através da retenção de habitantes e atração de novos residentes, tentando conter a fuga de população, diversificar a base económica e desenvolver esforços no sentido de captar e incentivar o estabelecimento de novas atividades para os sectores do comércio tradicional, captar funções terciárias, de valorizar e qualificar o espaço público, tornando-o mais atrativo e, reforçar a preservação do património histórico-arquitetónico existente.

Se os recentes programas de regeneração e reabilitação urbana tiveram foco em renovações físicas, de espaço público e arquitetónico, observa-se como essencial conferir uma nova proposta de regeneração e reabilitação

urbana, novas dimensões sociais e económicas para além das soluções físicas de projeto. Novas dimensões que se entendem que possam ser a chave das necessidades urbanas atuais.

De acordo com o PEDU, foram indicadas as Principais Oportunidades/Ameaças, Pontos Fortes/Pontos Fracos:

Principais Oportunidades

- Crescente reconhecimento externo da genuinidade e qualidade dos produtos locais (p.ex., queijos, enchidos, bordados, olaria);
- Maior integração entre o desenvolvimento económico das fileiras agroindustriais e a atividade turística;
- Aumento da atividade turística na região e no Concelho e crescente procura turística de espaços no interior;
- Afirmação como núcleo urbano principal no Arco Territorial Gavião/ Nisa/ Castelo de Vide/ Marvão, em complementaridade com Portalegre;
- Existência de edifícios devolutos, nomeadamente, na área histórica da Vila, alguns de propriedade municipal, com condições para acolher atividades relacionadas com a valorização dos produtos locais;
- Prioridade atribuída pelo Município à regeneração urbana;
- Aumento dos incentivos financeiros para a regeneração e reabilitação urbanas.

Principais Ameaças

- Persistência do contexto macroeconómico recessivo e da baixa densidade e competitividade empresarial, acrescendo a incapacidade de manutenção e atração de iniciativas empresariais, com reflexos na capacidade de criação de emprego;
- Manutenção da tendência de envelhecimento e despovoamento, pondo em causa a capacidade de autorregeneração da população a existência de massa crítica para o seu desenvolvimento;
- Incapacidade de investimento público e privado em projetos estruturantes para o concelho e a Vila de Nisa;
- Degradação qualidade urbanística e arquitetónica e marginalização do centro histórico, pondo em causa a sua integração funcional no tecido urbano.

Principais Pontos Fortes

- Posicionamento geográfico entre o Alto Alentejo e a Beira Baixa, próximo de importantes centros urbanos como Portalegre, Abrantes e Castelo Branco e perto da fronteira, os quais constituem mercado de implantação e de procura potencial dos seus recursos e produções específicas;
- Qualidade ambiental e paisagística e a diversidade e riqueza do património histórico e cultural, nomeadamente no Centro Histórico;
- Presença de equipamentos e serviços de âmbito municipal no Centro Histórico;
- Existência nas áreas de intervenção prioritária em matéria de regeneração urbana, que garantem intervenção programada e coerente em matéria de estruturação e qualificação do espaço urbano e de regeneração urbana.

Principais Pontos Fracos

- *Debilidade demográfica e económica do Concelho, em particular das áreas rurais e do Centro Histórico e insuficiente massa crítica (em termos de competências e de recursos mobilizáveis), o que limita a sua capacidade de ultrapassar o incipiente desenvolvimento de funções especializadas, constituindo obstáculo à sua afirmação competitiva no contexto regional e nacional);*
- *Reduzida dinâmica de investimento e défice de iniciativas de empreendedorismo local capazes de promover a refuncionalização de edifícios desocupados e a dinamização de novas atividades económicas;*
- *Degradação do edificado habitacional no Centro Histórico e reduzida capacidade financeira dos proprietários para reabilitarem os seus imóveis.*

No que diz respeito a desafios, no PEDU, é referido que Nisa se depara principalmente com a necessidade de *“inverter as tendências pesadas de desvitalização económica, demográfica e social que têm caracterizado a sua trajetória de evolução nos últimos anos, de forma a que possa reassumir a importância regional que teve no passado.”* Outro desafio importante é o de conseguir promover a capacidade de densificação da massa crítica existente, através da fixação e atração de população e investimento, enquanto fator crítico para o sucesso do processo de desenvolvimento pretendido. Este desafio *“passa por uma estratégia de regeneração que propicie a criação de condições motivadoras de investimentos privados orientados, nomeadamente, para a requalificação do património e para a dinamização de novas atividades económicas funcionando, igualmente, como motor para a atração de novos residentes.”*

Além destes principais desafios e fatores críticos de sucesso, transcrevem-se outros mais específicos estipulados nesse Plano:

Desafios específicos para o desenvolvimento urbano de Nisa:

- *Estimular a dinamização da base económica e por esta via criar novas oportunidades de emprego, nomeadamente através da criação de condições que favoreçam o desenvolvimento do tecido empresarial e a instalação de novas atividades económicas;*
- *Reforçar a posição da Vila como centro urbano regional, afirmando-se como núcleo urbano principal no Arco Territorial Gavião/ Nisa/ Castelo de Vide/ Marvão, em complementaridade com Portalegre;*
- *Reintegrar o Centro Histórico no tecido urbano, assegurando a sua afirmação como espaço de excelência do ponto de vista urbanístico e arquitetónico e com condições privilegiadas para a instalação de residentes e atividades económicas;*
- *Prosseguir uma estratégia de regeneração urbana capaz de dinamizar social e economicamente a Vila, conjugando o investimento municipal com iniciativas privadas.*

Para enfrentar os desafios identificados os **principais fatores críticos** identificados são:

- A capacidade de articulação do investimento local (público e privado) para concretizar a estratégia de desenvolvimento urbano pretendida;
- A existência de constrangimentos orçamentais e de falta de capacidade de investimento por parte dos potenciais atores na dinamização da atividade económica e da reabilitação do parque edificado;
- O papel facilitador do Município na gestão e infraestruturação do território, licenciamento de atividades económicas, captação e encaminhamento de iniciativas empresariais;
- A capacidade de atuação integrada no que respeita à reabilitação urbana, à programação das acessibilidades e mobilidade urbana e mobilização conjugada de diferentes instrumentos de política.

3 | Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana

As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes enquadram-se nas opções de desenvolvimento para o concelho, definidas pelo Município na primeira revisão do Plano Diretor Municipal, sendo a partir desse quadro estratégico que foram definidos alguns dos objetivos que se pretendem prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana.

Atualmente há uma tendência para edificar fora dos núcleos urbanos, num crescente interesse em construir vivendas nas imediações dos aglomerados, em terrenos que deixam de ser meramente agrícolas e que passam a ser vivenciados como hortas urbanas ou pátios de edificações. Contudo, apesar do imperativo de reservar áreas para as atividades com potencialidade de criar emprego e riqueza, é crucial potenciar e criar meios de incentivo ao povoamento tradicional, mais concentrado.

Criar instrumentos necessários de atração à população para o interior do perímetro urbano, inclusive da zona desta ARU de forma a dinamizá-la, é um dos imperativos. Por outro lado, torna-se urgente preservar o património edificado e dinamizar economicamente esta zona central do núcleo urbano de Nisa.

Neste contexto, urge implementar medidas urbanísticas que estimulem a reabilitação urbana, promovam a qualidade de vida da população e criem incentivos à aquisição ou arrendamento de habitação pelas camadas etárias mais jovens, bem como ao desenvolvimento socioeconómico.

Nisa resulta da identificação de 7 unidades tipo-morfológicas: Centro Antigo – Intramuros; Centro Antigo – Arrabalde; Centro Moderno; áreas de ocupação linear apoiada em arruamentos principais (zona das escolas); área de ocupação estruturada com criação de malha (zona das piscinas); áreas de ocupação apoiada em arruamento

secundário com agregação de novos arruamentos (zona da Praça de Touros e zona da Fonte Nova); área de ocupação estruturada para a fixação de atividades empresariais (com expansão programada).

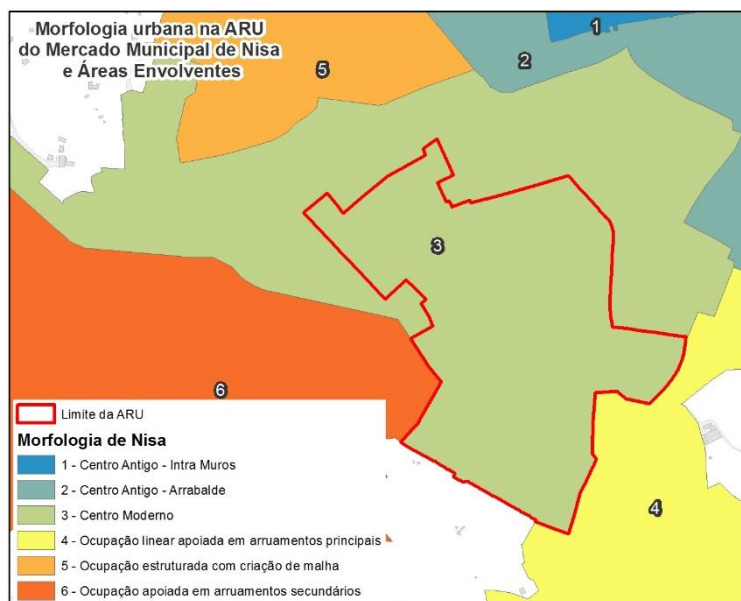


Figura 29 – Morfologia Urbana de Nisa na ARU

A unidade tipo-morfológica em que se integra a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes corresponde ao Centro moderno, ou seja, a mais estruturada e imediatamente seguinte, em termo de idade, aos centros antigos, o que significa ser uma das zonas mais necessitada de reabilitação urbana, tanto no que se refere às habitações como aos equipamentos e espaço público.

À semelhança de muitos centros urbanos, a vila de Nisa tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu tecido urbano mais antigo e de difícil mobilidade, tanto a nível do edificado como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação urbana.

3.1 | Orientações de desenvolvimento municipal

A necessidade de encetar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território, conduziu à delimitação da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes. Sendo que a estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal, onde se preconiza que a sede de concelho se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do concelho.

O PDM em vigor, definiu 3 unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) correspondentes às 3 ARU publicadas em 2016, que marcam áreas de intervenção com uma coerência planeada ou pressuposta, a serem tratadas a um nível de planeamento mais detalhado com vista à sua execução. Essas UOPG são:

- a) UOPG 1 – Zona do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes.
- b) UOPG 2 – Zona do Centro Histórico de Nisa
- c) UOPG 3 – Zona Envolvente à Praça de Touros de Nisa

Porém, numa posterior análise procedeu-se a uma nova delimitação das ARU, publicadas em 2019, que contemplam as duas primeiras UOPG.

Os objetivos orientadores do PDM relativamente ao desenvolvimento do concelho são os de promover a Atratividade, Fixação, Emprego e Formação, potenciando qualitativamente os recursos concelhios, associando a saúde e o lazer a uma cultura de território que permita tornar consequentes o bem-estar físico e psíquico do indivíduo, potenciando as condições excecionais da paisagem, dos recursos locais e dos valores construídos e apostando numa outra dimensão das condições de receptividade.

Assim, os objetivos estratégicos do PDM são:

- a) Promover o aumento da atratividade de Nisa:
 - Reforço da condição de exceção de Nisa;
 - Reforço do efeito difusor do Complexo Termal sobre novas formas de desfrute do território e seus valores;
 - Afirmação no contexto sub-regional promovendo a complementaridade de programas de interação cultural e territorial.
- b) Promover a sustentabilidade da paisagem:
 - Defesa da biodiversidade;
 - Reforço da relação das formas de ocupação humana com a paisagem;
 - Qualificação da paisagem através da exaltação das suas capacidades produtivas.
- c) Evidenciar os produtos locais próprios do território:
 - Seleção e qualificação de fileiras produtivas e fileiras culturais ligadas à identidade dos lugares;
 - Procura de novas formas de conjugação entre tradição e inovação;
 - Promoção da imagem dos recursos locais enquanto produto de sistema equilibrado de aproveitamento das condições próprias do Concelho.
- d) Fomentar a sustentabilidade dos aglomerados locais:
 - Qualificação do espaço público e reabilitação de edificado;
 - Procura de novas formas de autonomia relativamente às dependências dos sistemas convencionais energéticos e infraestruturais;
 - Oportunidade de gestão integrada.
- e) Promover a coesão social e a confiança nas oportunidades:
 - Melhoria das condições de vida que permitam a fruição de serviços de apoio;
 - Apoiar as iniciativas que estimulem o desenvolvimento e conduzam ao reforço da capacidade empresarial e à criação de emprego;
 - Potenciar a fixação de valores da qualificação dos produtos, da formação/educação dos recursos humanos e da requalificação da estrutura de povoamento.
- f) Prevenção de riscos naturais e tecnológicos:
 - Minimização dos riscos naturais e tecnológicos;
 - Sensibilização/formação dos agentes operacionais e população em geral;

- Sujeitar uma futura exploração do urânio no concelho de Nisa, à Elaboração de uma Avaliação Ambiental Estratégica, que equacione, para este território, os efeitos conjugados diretos e indiretos, nos planos ambientais, social e económico.

Desta estratégia concelhia, para um enquadramento urbano, destacam-se os objetivos estratégicos das alíneas a), d), e e).

As Linhas de Orientação Estratégica apresentadas no PDM, correspondem a Políticas e Ações específicas, adequadas à implementação dos objetivos do Plano no território e correspondendo as ações do momento operacional do mesmo. Das seis Linhas de Orientação Estratégica destacam-se as mais associadas à reabilitação urbana, designadamente:

- Melhorar a qualidade urbana e territorial:
 - Favorecendo a articulação, através das condições de mobilidade, entre os três subsistemas identificados no território - a Norte (de Montalvão à Amieira do Tejo), a Sul (Alpalhão e Tolosa) e no Centro (Nisa como a unidade territorial e urbana de referência pela sua condição geográfica quer pela dotação de serviços e equipamentos, quer pela condição administrativa);
 - Reforçando o papel estruturante de Nisa no arco territorial Norte Alentejano, tendo o Concelho uma posição estratégica nas ligações Norte/Sul pelo interior (IP2) com previsão de transformação em via de grande débito de tráfego, e acentuando a sua importância nas complementaridades intermunicipais e sub-regionais como centro privilegiado de serviços aos territórios vizinhos e enquanto Centro Urbano Estruturante;
 - Adequando o sistema de infraestruturas às necessidades futuras com a introdução de novas tecnologias, tendo em vista a racionalização do sistema de infraestruturas primárias (água, energia e tratamento de efluentes) e fomento de energias alternativas.
- Reforçar o exercício da cidadania e da participação, promovendo a participação dos cidadãos na decisão do futuro em articulação com os instrumentos de planeamento e gestão prospetivos, estabelecendo um pacto territorial com atores locais para uma boa Governança.
- Dotar o sistema urbano de funções que estimulem o desenvolvimento social, económico e cultural e, produzir novos bens culturais e novas competências profissionais.

Para além do PDM, há a referir que a gestão urbanística encontra ainda suporte operativo no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS),

integradas no PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano - enquanto instrumento de programação que suportará a contratualização com as Autoridades Urbanas.

Nestas premissas, ocorre um envidamento de esforços para a realização da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Nisa uma vila mais atrativa para os moradores, visitantes e turistas. Os principais objetivos prendem-se com intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivam a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade e infraestruturas.

A estratégia de reabilitação traçada, integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras consideradas fundamentais para atingir objetivos como:

- A fixação de moradores;
- A atração de visitantes e turistas;
- A requalificação das atividades económicas, de forma a incentivar e promover o consumo local;
- Reforço da atratividade e melhoria da imagem urbana.

3.2 | Visão Estratégica para a ARU

Um dos principais desafios que se coloca ao município de Nisa, tem a ver com a capacidade de afirmação no contexto regional e o aumento da atratividade territorial, sendo para isso essencial uma intervenção integrada e coerente, com ação nas vertentes social, económica e cultural, apostando numa oferta (de espaços, bens, serviços e experiências) qualificada e inovadora, mas que preserve a identidade local enquanto fator diferenciador deste território.

Desta forma, a promoção da reutilização do edificado assume-se essencial para melhorar a imagem urbana, para alavancar as dinâmicas sociais, culturais e económicas e para reposicionar Nisa no contexto local e mesmo sub-regional. Embora a vila de Nisa já seja um polo dinamizador da generalidade do território concelhio, a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano, estão fortemente dependentes da atratividade do seu centro de origem.

Percebe-se então que a delimitação da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade, da mobilidade, da oferta de emprego e de turismo. Mediante a requalificação de elementos urbanos e equipamentos polarizadores de novas dinâmicas, será possível o aumento da competitividade e da atratividade no panorama do concelho e da região. Sendo a zona do Mercado Municipal correspondente a uma zona central da Vila, muito próxima do centro formal - a Praça da República – sendo este espaço determinante na

consolidação e no reforço do tecido urbano, já que estabelece a ligação entre zonas de equipamentos e serviços de âmbito local e concelhio.

Com esta ARU pretende-se principalmente resolver e estabelecer uma forma ou um *desenho* que permita completar o tecido e as malhas urbanas, assim como estabelecer e orientar os usos do edificado por forma a reforçar e alargar o centro funcional, bem como qualificar o ambiente urbano.

A estratégia para a regeneração urbana de Nisa, conforme é referido no PEDU, *“propõe uma intervenção centrada na requalificação e valorização ambiental e do património construído e na criação de condições para a dinamização de atividades económicas no centro tradicional da Vila, como forma de combater a desertificação do Centro Histórico, reequilibrar o tecido urbano e melhorar a competitividade urbana. Estas são condições fundamentais para o reforço da posição de Nisa como Centro Estruturante Regional.”*

De uma forma mais específica, o PEDU apresenta como objetivos e estratégia para a ARU do Mercado Municipal e áreas envolventes:

- *Garantia da ligação visual e pedonal da Praça da República, cuja requalificação foi recentemente concluída, à zona do Mercado Municipal, Hospital e Quartel de Bombeiros entendendo a intervenção como um projeto urbano de prolongamento da Praça, como espaço de uso público mais contido e orientado;*
- *Estabelecimento da ocupação edificada que se articule com a envolvente e que garanta a consolidação do tecido urbano recorrendo a tipologias adaptadas às diversas situações;*
- *Articulação do conjunto de pequenos espaços públicos, verdes e de lazer, com funções diferenciadas, que se integram no arranjo geral da zona e permitem a vivência local;*
- *Clarificação e melhoria do sistema de circulação através da hierarquização de vias e de condicionamentos à circulação automóvel;*
- *Garantia de capacidade adequada de estacionamento;*
- *Dinamização do comércio tradicional, tirando partido das valências da envolvente.*

Nesse contexto, a delimitação da ARU do Mercado Municipal e áreas envolventes teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade e da oferta de emprego, mas também da oferta de turismo, com a ideia de promover uma nova dinâmica, de forma a aumentar a competitividade e a atratividade no panorama do concelho e da região. Há todo um intuito de criar uma dinâmica geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, que por sua vez levem à permanência e instalação de residentes e atividades económicas.

De uma forma geral, a visão estratégica para qualquer reabilitação urbana assenta, fundamentalmente, em três pilares alicerçais:

- 1 Compete ao Município reabilitar equipamentos, infraestruturas e espaço público, com efeitos indutores na reabilitação dos imóveis particulares, de forma a qualificar o espaço urbano;
- 2 Espera-se dos particulares um grande contributo de investimento na reabilitação dos imóveis mais degradados;
- 3 Compete ao mercado imobiliário dinamizar a sua ação no que se refere à oferta de imóveis para arrendamento ou venda em meio urbano.

A par destas diretrizes, há ainda o pressuposto de que o financiamento assente no investimento público, inclusive em parcerias entre o Município e outras entidades interessadas, e no investimento privado, sejam basilares para o sucesso da estratégia de reabilitação, isto é, requer-se que cada ator envolvido cumpra o seu papel, sendo que a promoção da reabilitação urbana é dever do Município e a reabilitação de edifícios é dever dos particulares.

3.3 | Prioridades e Objetivos Estratégicos de Intervenção

No contexto do PEDU foi definida uma estratégia com base numa relação dialética entre três elementos fundamentais:

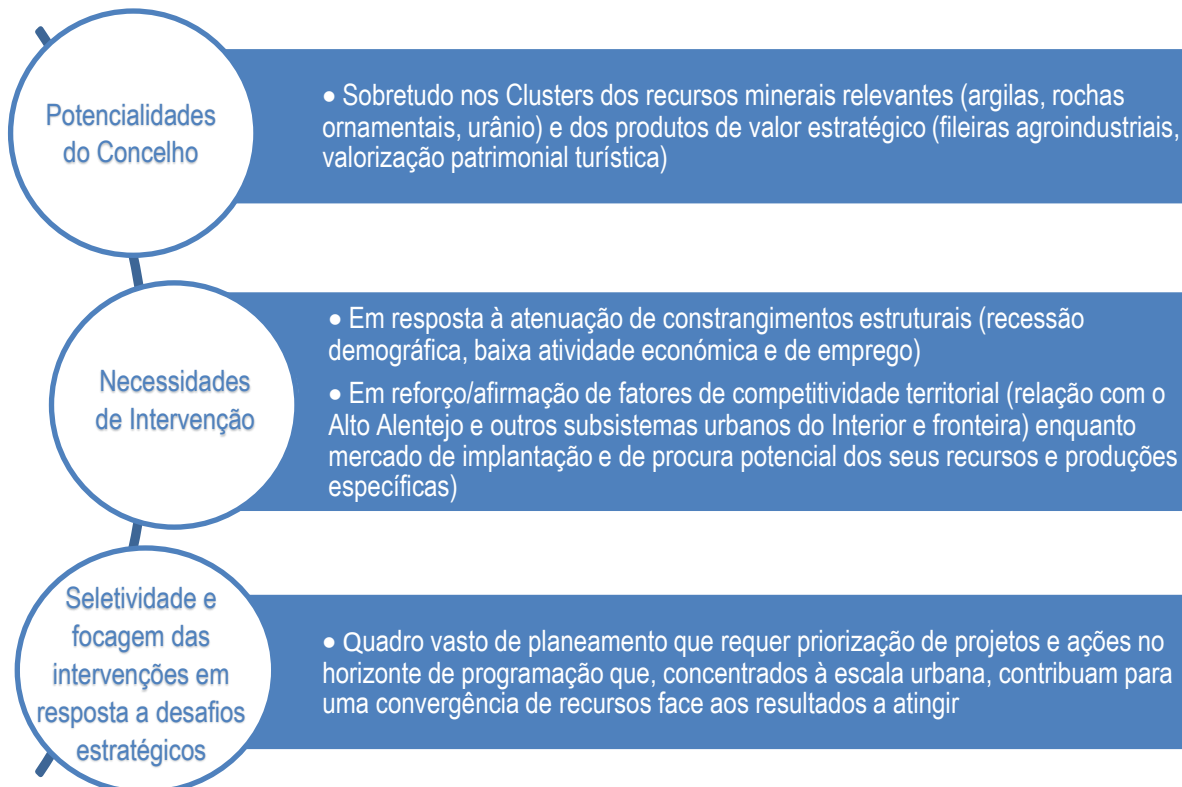


Figura 30 – Esquema dos elementos de fundamento na estratégia de intervenção indicada no PEDU de Nisa

Com estas vertentes fundamenta-se a Estratégia apresentada no PEDU, adotada para a ORU e que se conclui nas seguintes **Prioridades**:

- *Requalificação urbana patrimonial e ambiental das ARU tendo em vista combater o abandono e a desertificação existentes e reequilibrar o tecido urbano do Centro Urbano de Nisa;*
- *Revitalizar o Centro Urbano de Nisa contribuindo para a dinamização de funções económicas através da criação de condições (infraestruturas para o comércio, os serviços, o artesanato, ...) que estimulem a modernização das atividades e empresas existentes, bem como, da atração de novas empresas e projetos de investimento;*
- *Qualificar o ambiente urbano das áreas centrais do Centro Urbano de Nisa através de intervenções de reabilitação e revitalização de equipamentos coletivos e outros do espaço público, atuações geradoras de qualidade de vida urbana-funcional e atrativas para o investimento económico.*

Considerando estas Prioridades de ação, podemos indicar os **objetivos estratégicos**, num contexto mais particular da atual ARU:

A - Reabilitação do parque edificado

1. Reabilitar e valorizar o edificado na zona consolidada de forma a atrair residentes;
2. Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
3. Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais e outros programas de apoio.

B - Salvaguarda e reabilitação do património edificado

1. Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico, económico e patrimonial;
2. Preservação e valorização do património como fator de identidade e potenciador do desenvolvimento turístico e socioeconómico;
3. Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial;
4. Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, promovendo, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes.

C - Requalificação do espaço público

1. Centrar o investimento municipal em ações de qualificação do espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana, promovendo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;
2. Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços públicos;
3. Favorecer a fruição do espaço público, com melhorias ao nível do estacionamento, atraindo a população e atividades.

D - Reforço da coesão territorial

1. Promover a coesão territorial nos espaços expectantes, considerando o incremento da qualidade de vida e assim contribuir para promover a fixação da população;

E - Revitalizar o tecido económico, social e cultural

1. Promover a fixação de população com diversos perfis na área central de Nisa;
2. Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
3. Dinamizar Nisa através da arte e das novas tecnologias;
4. Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos.

4 | Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O Modelo de gestão da ARU e da ORU, assente no RJRU, deve ser definido por cada município, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos para a sua política de reabilitação urbana, e a partir daí estabelecer os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes intervenientes, públicos e privados.

Assim sistematiza-se de forma resumida, acerca da política de ordenamento do território levado a cabo pelo Município, de acordo com um conjunto de objetivos dentro da política urbana municipal que conferem às zonas mais antigas de Nisa uma prioridade de estratégia de requalificação e reabilitação destas áreas.

Nisa tem elaborado instrumentos de gestão urbana e territorial de âmbito alargado a nível municipal e de âmbito específico em termos da intervenção pública e privada. Em 1994 elabora o PDM de Nisa, instrumento de âmbito municipal, com a sua primeira revisão publicada em novembro de 2015, pelo Aviso n.º 13059/2015 na 2.ª série do Diário da República. Em maio de 1998 é publicado o Plano de Pormenor do Centro Histórico de Nisa, pela Declaração n.º 182/98 na 2.ª série do Diário da República, o que já revela a importância dada à defesa desta área de grande valor histórico-patrimonial e urbanístico, bem como à consolidação de uma estratégia municipal de valorização dos seus ativos patrimoniais e funcionais.

Atualmente a ORU definida para a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes permitirá o desenvolvimento da visão estratégica, pelo que se apresenta o atual instrumento de programação de ação territorial (PERU), com a respetiva modalidade de gestão e programação de investimento e de financiamento.

4.1 | Projetos de Intervenção para a ARU

Com base nesta visão estratégica, avançou-se com uma série de projetos de intervenção, com os quais se pretendem atingir os objetivos específicos, numa perspetiva de desenvolvimento integrado. Esses projetos serão identificados na seguinte tabela, na figura 31 e nas fichas de projeto.

Tabela 1 - projetos de intervenção para a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes

Código	Objetivo Estratégico	Designação	Promotor	Investimento Total (€)
ORU.MM.PROJ01	B1; B2; B3; C1; C2; E2	Requalificação do Mercado Municipal e áreas envolventes	Município de Nisa	469.000
ORU.MM.PROJ02	C1; C2; C3; D1	Travessa da Rua 1.º de Maio com a Av.ª D. Dinis		200.000
ORU.MM.PROJ03	B2; B3; C1; C2; C3; D1; E2; E3; E4	éNisa Tek - Parque Urbano Intergeracional inclui área desportiva		2.500.000
ORU.MM.PROJ04 (Sem representação em ficha de projeto)	C1; C2; C3; D1	Mobilidade Urbana Sustentável		250.000
ORU.MM.PROJ05 (Sem representação em ficha de projeto)	A1; A2; A3; B1; B2; E1	Reabilitação para Habitação, Serviços e Comércio		500.000
ORU.MM.PROJ06 (Sem representação em ficha de projeto)	C1; C2; C3	Construção de vias pedonais		362.000

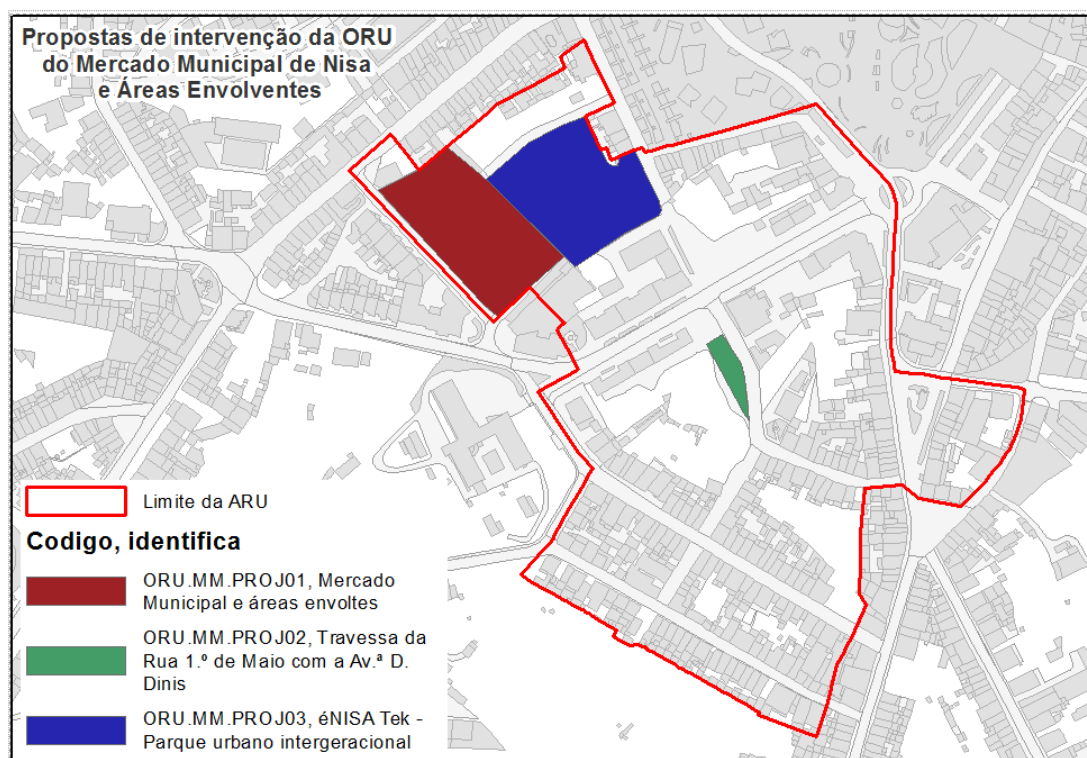
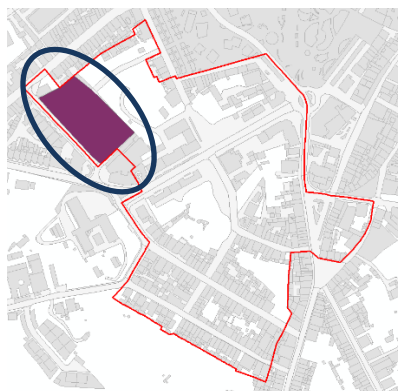


Figura 31 - Intervenções na ARU

Projeto ORU.MM.PROJ01

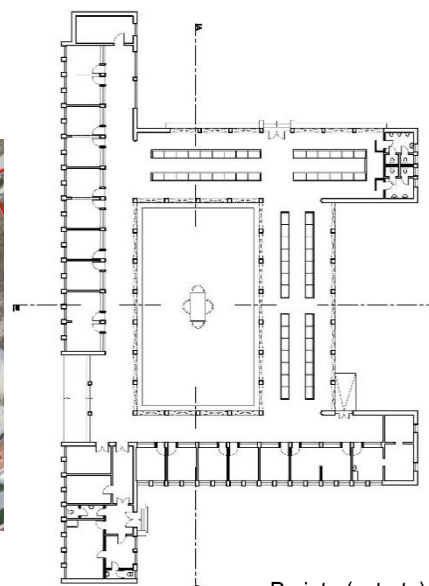
Requalificação do Mercado Municipal e áreas envolventes



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto (extrato)

Breve descrição:

Trata-se de um edifício relevante no contexto do comércio tradicional no concelho de Nisa, que ao longo dos anos sofreu alguma degradação e não acompanhou a evolução dos tempos, não reunindo as condições mais adequadas para a sua função. Pretende-se assim inverter esta situação, incidindo a intervenção quer sobre o edifício, quer sobre a sua área envolvente.

A intervenção deveria ser o menos intrusiva possível, limitando-se a corrigir e ou melhorar as situações menos adequadas, como é o caso do conforto climático, expositores, pavimentos, instalações sanitárias e lojas.

Ao nível do conforto, projeta-se tapar o pátio interior. Para tal recorre-se a uma estrutura de ferro e madeira, desenvolvendo uma cobertura com 4 águas revestidas a telha cerâmica de aba e canudo. Com o intuito de garantir iluminação e ventilação deste espaço, serão criadas janelas de cobertura.

Em relação à envolvente ao mercado, o projeto visa dotar o espaço com infraestruturas que sirvam de apoio ao seu funcionamento, disciplinando a estrutura viária, passagens pedonais, estacionamento, estadia e outras infraestruturas (água, drenagem pluvial, recolha de lixo, iluminação).

Pretende-se:

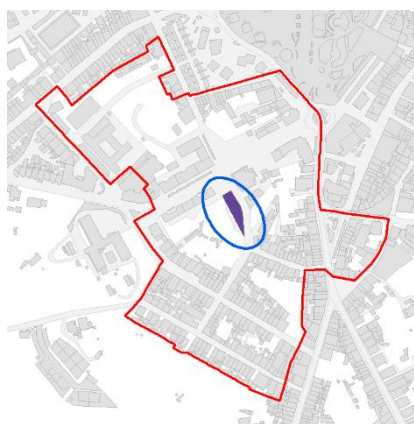
- Reabilitação de todo o edifício, com a implementação de medidas de melhoria do conforto climático, dos expositores, do pavimento, das instalações sanitárias e lojas;
- Reabilitação ambiental e paisagística do espaço envolvente de forma a disciplinar o estacionamento, criando lugares de estacionamento público e de carga e descarga para os vendedores;

Tabela 2 - Informação geral do projeto de intervenção - ORU.MM.PROJ01

Extensão da intervenção (aprox.)	5000 m ²
Estimativa global da intervenção	469.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação do edifício e sua envolvente
Utilização	Mercado Municipal
Programação	Curto prazo (executado)
Entidades envolvidas	CMN

Projeto ORU.MM.PROJ02

Travessa da Rua 1.º de Maio com a Av.ª D. Dinis



Localização geral



Localização de pormenor



Projeto

Breve descrição:

Intervenção em espaço público de forma a requalificar a zona e reordenar o estacionamento, com a criação de 9 lugares de estacionamento, criação de passeio e de uma zona de “ilha ecológica”.

Das ações concretas consta: passeio pedonal, 9 lugares de estacionamento com cobertura em estrutura metálica e tela como forma de sombreamento, muro em pedra aparelhada, iluminado de forma decorativa e arranje de talude próximo do edifício existente com aplicação de pavé.

Pretende-se:

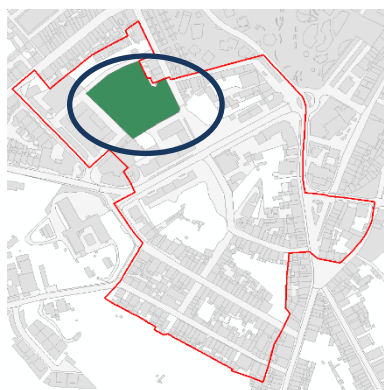
- Regrar e ordenar o estacionamento e a circulação num espaço sem qualidade e ao abandono;
- Remodelar o piso e criar um passeio pedonal em calçada miúda de cubos de granito azul, com caldeiras para árvores, bancos e ilha ecológica como forma de separação;
- Criar 9 lugares de estacionamento com cobertura em estrutura metálica e tela como forma de sombreamento.

Tabela 3 - Informação geral do projeto de intervenção - ORU.MM.PROJ02

Área da intervenção (aprox.)	462 m ²
Estimativa global da intervenção	200.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação de espaço público
Utilização	Estacionamento e permanência
Programação	Curto prazo
Entidades envolvidas	CMN

Projeto ORU.MM.PROJ03

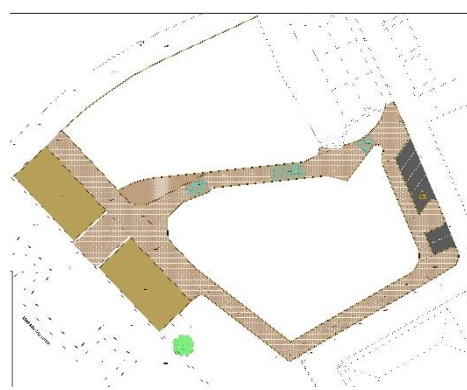
éNisa Tek - Parque Urbano Intergeracional inclui área desportiva



Localização de pormenor



Localização geral



Projeto

Breve descrição:

O éNisa Tek - Parque Urbano Intergeracional, é um projeto que pretende dinamizar o Concelho através da arte e das novas tecnologias, tomando-se um valioso contributo para a valorização urbana, a mobilidade e a segurança desta zona central da Vila de Nisa.

O objetivo mais importante desta intervenção é conceder uma ligação estrita de continuidade física e visual entre o mercado municipal, a Av.^a D. Dinis e a Praça da República, melhorando assim as condições de mobilidade. A este espaço serão aliadas a arte e a tecnologia, com um espaço expositivo que integrará a peça “Valquíria” da artista Joana Vasconcelos, e um edifício com novas tecnologias de observação.

O projeto alicerça-se fundamentalmente no reforço dos modos suaves e na circulação pedonal, criando-se desta forma condições para as deslocações a pé e de bicicleta, estando ainda previstos estacionamentos de bicicletas, assim como um espaço para carregamento de veículos elétricos.

Pretende-se:

- Beneficiar a mobilidade na Av.^a D. Dinis e zonas adjacentes de acesso ao Mercado Municipal de Nisa, criando um caminho pedonal com marcações em LED, equipando o espaço com pontos de luz, bancos com iluminação e 2 campos de jogos de padel;
- Criar um espaço ajardinado, de circulação e contemplação, que irá dispor de nova tecnologia e arte, quer com a peça “Valquíria” alusiva ao artesanato de Nisa, bem como com um mural inovador e criativo.

Tabela 4 - Informação geral do projeto de intervenção - ORU.MM.PROJ03

Área da intervenção (aprox.)	5.000 m ²
Estimativa global da intervenção	2.500.000 €
Tipo de intervenção	Reabilitação de espaço publico
Utilização	Espaço lúdico / cultural / tecnológico
Programação	Curto prazo
Entidades envolvidas	CMN

4.2 | Modelo de Gestão e de Execução da ORU

A operação a desenvolver na ARU Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes corresponde a uma ORU Sistemática, uma vez que a estratégia de reabilitação urbana apresentada define várias ações integradas no tecido urbano, envolvendo o edificado, equipamentos, espaços públicos e infraestruturação. O mesmo diploma legal, prevê ainda ORU Simples, nas quais as intervenções de reabilitação urbana se dirigem primacialmente à reabilitação do edificado, não sendo essas enquadráveis à estratégia de reabilitação desta ARU.

De acordo com o art.º 8.º do RJRU, na sua atual redação, uma ORU sistemática corresponde a uma 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.

As ORU do tipo Sistemática, considerando o disposto do n.º 1 do artigo 33.º no suprarreferido regime jurídico, são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa da ORU com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento e identificar a entidade gestora.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do n.º 1 do art.º 10.º do RJRU. Pelo que a Câmara Municipal de Nisa, se assume como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. Considera-se esta a opção mais conveniente, devido:

- À proximidade com a população e as próprias áreas objeto da operação;
- À facilidade de interação com os diferentes agentes privados;
- Por ser o gestor do território público e dos investimentos a cargo do município;
- À rentabilização de recursos humanos e técnicos a colocar à disposição dos privados;
- À capacidade de implementação por via da autonomia para simplificação de procedimentos e agilização das formas de execução;
- À capacidade de desenvolvimento de ações de marketing territorial e de divulgação junto da opinião pública;

Assim, cabe à entidade gestora:

- Implementar as medidas necessárias para a dinamização da ORU;

- Acompanhar as ações de reabilitação urbana a cargo da iniciativa privada e articulá-las com as ações cuja execução depende da iniciativa pública;
- Agilizar os procedimentos de controlo prévio e de licenciamento das operações urbanísticas;
- Assegurar devidamente as vistorias necessárias ao licenciamento das ações;
- Estabelecer a articulação necessária para a aplicação dos benefícios fiscais.

No que se refere ao modelo de execução da ORU, o RJRU prevê no art.º 11.º a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana 1) por iniciativa dos particulares e 2) por iniciativa das entidades gestoras, sendo opção do município de Nisa ter em simultâneo os dois modelos, dada a natureza dos projetos. Especificando-se no caso do modelo de execução 1) que será apenas com o apoio da entidade gestora e não por administração conjunta.

No modelo 1) prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas. Relativamente ao modelo 2) prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos e é justamente esta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marca decisivamente o modo de agir dos governos locais.

Assim, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação, enunciados no decorrer do presente documento. Desta forma, assume-se que a complementaridade e coordenação entre os vários atores locais é fundamental na política de reabilitação, promovendo-se a articulação e a compatibilização entre as iniciativas públicas e as iniciativas dos privados.

De referir ainda que, a atual estratégia de reabilitação urbana acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades da Administração Regional e do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

4.3 | Instrumentos de Execução

O Capítulo VI do RJRU contempla os Instrumentos de Execução de Operação de Reabilitação Urbana, que a entidade gestora pode exercer, neste caso a Câmara Municipal de Nisa, para efeitos de execução da ORU, resumindo-se nos seguintes poderes:

a) Controlo das operações urbanísticas

- i. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas - Em ações de edifícios ou frações, localizados na ARU;
- ii. Inspeções e vistorias - Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na ARU;
- iii. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística – competências para ordenar e promover a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva ARU;
- iv. Cobrança de taxas - Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor;
- v. Receção das cedências ou compensações devidas – Receção das compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

b) Instrumentos de execução de política urbanística

- i. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas - No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo um prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade. Findo esse prazo e continue o incumprimento por parte do proprietário, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, de acordo com o RJUE;
- ii. Empreitada única – A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação;
- i. Demolição de edifícios - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável;

- ii. Direito de preferência - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situados em área de reabilitação urbana;
- iii. Arrendamento forçado - Após o término das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de 4 meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de 5 anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de 5 anos, renovável nos termos do art.º 1096.º do Código Civil.
- iv. Servidões – Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. Sendo necessário para estas recorrer a procedimento expropriativo;
- v. Expropriação - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte dos proprietários (ou seja, por incumprimento do art.º 55.º), a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.
- vi. Venda forçada - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública, sendo que a Câmara tem direito de preferência. Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. (ver art.º 62.º e 63.º);
- vii. Reestruturação da propriedade - A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:
 - Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
 - Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
 - Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no

prazo de 12 meses a contar da notificação; - Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

c) Outros instrumentos de política urbanística

- i. Determinação do nível de conservação - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa ARU, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados;
- ii. Identificação de prédios ou frações devolutas - A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- iii. Taxas municipais e compensações - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei. Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática. Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos números 4 e 5 do art.º 44.º do RJUE.
- iv. Fundo de compensação - Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

De forma a conseguir dar resposta ao indicado em c) i. verifica-se a necessidade de a autarquia definir um grupo específico de técnicos que faça a atribuição do nível de conservação do edifício antes e depois da reabilitação.

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução de política urbana previstos são bastante mais amplos no caso das ORU sistemáticas face às ORU simples. Constituição de servidões, procedimento de expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade são instrumentos de execução interditos nas ORU simples, mas que poderão ser utilizados para a implementação da ORU Sistemática da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes.

4.4 | Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana compete ao setor público, com o município na liderança, diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação. Compete então ao Município de Nisa sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes, ser de natureza diversificada, desde índole fiscal a administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro. Aliás, o RJRU refere que a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

Como foi já proposto e definido na ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes, e com a aprovação desta, ficam os proprietários de prédios urbanos (ou frações) habilitados a usufruir de uma discriminação positiva em termos de impostos sobre o património, consagrada no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, com diversas alterações). De facto, o art.º 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU. Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes são de várias índoles: de natureza fiscal, de natureza administrativa e outros estímulos à reabilitação urbana.

Os incentivos fiscais, uma vez que são suportados em orçamentos de estado e legislação nacional, poderão ser atualizados sem necessidade de revisão, adotando simplesmente os futuros programas e regimes de incentivos fiscais, em compatibilidade com a legislação que vigorar.

4.4.1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana em ARU permite um conjunto de benefícios fiscais consagrados nos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF) com a última redação que lhe é dada, sobretudo no art.º 71.º, embora também seja de considerar os art.º 44º, 45º e 46º. Os benefícios agora apresentados são os correspondentes à Memória Descritiva da ARU

aquando da sua publicação, ficando, no entanto, sujeitos às posteriores atualizações que venham a decorrer da legislação.

A) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. *(artigo 44.º do EBF)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
 - a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*
- Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. *(números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*
- Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. *(números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*

B) Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. *(alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
 - b) Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
 - c) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*

C) Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6 %:
 - “Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.
 - “As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU”. *(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)*

D) Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)*

E) Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos em D), pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excetuando as situações referidas no EBF. *(n.º 2 do artigo 71.º do EBF)*
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no art.º 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. *(n.º 3 do artigo 71.º do EBF)*
- São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos art.º 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 4 do artigo 71.º do EBF)*
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes

da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. *(n.º 5 do artigo 71.º do EBF)*

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos art.º 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 6 do artigo 71.º do EBF)*

Para a atribuição destes incentivos de natureza fiscal, dispostos no art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela ARU aprovada, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Desta forma e de acordo com o previsto no mesmo diploma, deve a Câmara Municipal comprovar o início e a conclusão das ações de reabilitação e certificar o estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois das obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis).

Deverão assim os interessados instruir junto da Câmara Municipal, um processo de acordo com a intervenção que pretendem efetuar, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação. Posteriormente, deve ser comunicado à Câmara Municipal o final da obra, para que se possa executar outra avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação, face à avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

4.4.2. Incentivos de natureza administrativa

Além dos incentivos de natureza fiscal referidos, será opção de o Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como:

- Redução em 50% do valor da taxa referente ao licenciamento (prazo para execução dos trabalhos), quando se junte prova de que o prédio a construir se destina a habitação própria e permanente e nenhum dos proprietários tenha mais de 35 anos ou se trate da recuperação de prédio em ruínas (alínea e) do n.º 2 do art.º 39.º da Tabela de Taxas, licenças e preços em vigor no Município).
- Isentos do pagamento de taxas: - os procedimentos relativos ao exercício do direito à informação; - a ocupação da via pública motivada por obras de simples conservação; a ocupação da via pública em área onde a mesma seja devida a outras entidades do Estado (art.º 20.º do Regulamento Municipal de

Operações Urbanísticas). Para além destas isenções pode a Câmara Municipal, caso a caso, reduzir ou isentar do pagamento das taxas todas as situações previstas no art.º 7.º do Regulamento e Tabela de Taxas Municipais.

- Taxa Municipal de Urbanização ($TMU = V \times (\sum abc \times k1) \times K2 + K3$), em que o fator K2, assume valores consoante as zonas do concelho, por forma a incentivar a construção e recuperação de prédios fora da sede, sendo que: Nisa, Alpalhão e Tolosa - 0,65; Amieira do Tejo, Arez, Montalvão e Arneiro – 0,25; Monte Claro, Pé da Serra e restantes localidades – 0,10 (art.º 19.º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas).

4.4.3. Outros estímulos à reabilitação urbana

Além dos incentivos fiscais e municipais antes apresentados, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, dos quais se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos, designadamente:

- Regime Excecional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, por serem normas orientadas para a construção nova e não para a reabilitação. Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária, sendo também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021;
- Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada;
- Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) (RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho), assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

4.4.4. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do art.º 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O referido DL estabelece no seu art.º 3.º o procedimento da determinação do nível de conservação, que deve ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, designados pela Câmara Municipal.

Os níveis associados ao estado de conservação do imóvel, estipulados no art.º 5.º do mesmo Decreto, são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor proceder como já se descreveu no ponto 4.4.1, de forma a obter comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação. Após as ações de intervenção e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e benefícios fiscais.

4.5 | Programa de Investimento e de Financiamento

A Câmara Municipal de Nisa já aplicou e pretende continuar a aplicar, um forte investimento financeiro em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da vila de forma a que este investimento público funcione como alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que, para além dos projetos públicos apresentados, se incentive a um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir na vila de Nisa.

Trata-se assim, de uma estratégia que assume diversas linhas de atuação, assentando no objetivo final de melhorar a qualidade de vida da população, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas e ainda fomentar o emprego.

Neste ponto pretende-se dar resposta ao estipulado no RJRU (art.º 33.º), referindo que um programa estratégico como este deve definir o programa de investimento (evidenciando o investimento de carácter público) e de financiamento da ORU, incluindo uma estimativa dos custos totais da execução dessa operação e a identificação das eventuais fontes de financiamento, porém este total apenas pode ser estimado para os projetos públicos.

Assim, analisa-se e sistematiza-se o investimento previsto para a execução dos projetos estruturantes de iniciativa pública e das medidas de política complementares em matéria de reabilitação urbana. De salientar que para muitos destes projetos e ações, os valores estimados poderão sofrer variações, uma vez que nesta fase do estudo não é possível estimar com o rigor desejado a intervenção a realizar.

Desta forma, no quadro seguinte apresenta-se a estimativa orçamental para as referidas ações e projetos, bem como a natureza do investimento, o respetivo promotor e o enquadramento financeiro.

Tabela 5 - Quadro financeiro preliminar

Projeto	Estimativa Orçamental	Natureza do Investimento	Promotor	Enquadramento Financeira
Requalificação do Mercado Municipal e áreas envolventes	469.000 €	Público	Município de Nisa	E.P Competitividade e Coesão dos Territórios do Interior - Portugal 2030
Travessa da Rua 1º de Maio com a Av.ª D. Dinis	200.000 €			
éNisa Tek - Parque Urbano Intergeracional inclui área desportiva	2.500.000 €			
Mobilidade Urbana Sustentável	250.000 €			
Reabilitação para Habitação, Serviços e Comércio na Av.ª D. Dinis e Praça da República	500.000 €			
Construção de vias pedonais	362.000 €			

4.6 | Prazo de execução da ORU

Conforme o n.º 1 do art.º 20.º, do RJRU, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se um prazo global de 15 anos para a execução da ORU Sistemática do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam nesse tempo. Tal prazo não poderá ser prorrogado, mas findo o mesmo pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área, de acordo com o n.º 4 do mesmo artigo.

Estabelece ainda o RJRU no art.º 20.º-A que anualmente, a entidade gestora da ORU, neste caso a Câmara Municipal, elaborará um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, e submetê-lo-á à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da ORU, deverá ainda a Câmara Municipal submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração ao atual PERU.

Mediante um planeamento de ação, foi atribuída uma prioridade para os vários projetos apresentados, de acordo com uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

5 | Notas Finais

A concretização da estratégia de reabilitação e renovação urbana, pilar do desenvolvimento económico e social, associado aos instrumentos de planeamento e gestão do território em vigor, foi uma das grandes preocupações da Câmara Municipal de Nisa, pelo que apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes.

Trata-se de um importante programa para o desenvolvimento local e define um conjunto de ações, identificadas como projetos de intervenção necessários ao desenvolvimento da estratégia de intervenção. Permitindo assim à autarquia, fortalecer o seu papel de mentora e promotora da reabilitação urbana, de forma a conseguir uma maior capacidade de afirmação no contexto regional e o aumento da atratividade territorial. Assim, a reabilitação do edificado assume-se essencial para melhorar a imagem urbana, para alavancar as dinâmicas sociais, culturais e económicas e para reposicionar Nisa no contexto local e mesmo sub-regional. Percebe-se então que a delimitação

da ARU do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes teve como principal objetivo a reconversão do seu tecido urbano numa área economicamente mais atrativa, do ponto de vista da habitabilidade, da mobilidade, da oferta de emprego e de turismo.

Com este instrumento de programação que enquadra uma ORU do tipo sistemática, a autarquia define e reafirma as suas opções estratégicas de reabilitação urbana, de acordo com orientações de desenvolvimento definidas a montante noutros instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o PDM, o PARU e o PEDU.

São definidas, neste documento, as prioridades de ação e os objetivos estratégicos, que se traduzem: na reabilitação do parque edificado; na salvaguarda e reabilitação do património edificado; na requalificação do espaço público; no reforço da estrutura de acessibilidades e mobilidade; na melhoria das infraestruturas e na revitalização do tecido económico, social e cultural.

O atual PERU dá assim resposta ao cômputo geral estipulado no art.º 33.º do RJRU, que vai desde a apresentação das opções estratégicas, o prazo de execução da ORU, as prioridades e os objetivos, definição do modelo de gestão e da entidade gestora, estabelecendo o quadro de apoios e incentivos, bem como o programa de financiamento da ORU.

6 | Referências

- FIGUEIREDO, José F. (1989) *Monografia da Notável Vila de Nisa*; Imprensa Nacional da Casa da Moeda e Câmara Municipal de Nisa; reedição de 1989 – Edição fac-similada de 1956
- *Plano Diretor Municipal de Nisa - 1ª revisão*; Aviso n.º 13059/2015 - Diário da República, 2.ª série - n.º 219; Câmara Municipal de Nisa; 2015;
- *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Nisa*; Gabinete Oliveira das Neves e Câmara Municipal de Nisa; 2015;
- *Área de Reabilitação Urbana do Mercado Municipal de Nisa e áreas envolventes*; Aviso n.º 9853/2019 - Diário da República, 2.ª série - n.º 109; 2019;
- *Regeneração Urbana - Fazer acontecer a Regeneração Urbana*; Confederação Empresarial Portuguesa; 2012;

- *Estudo sobre Políticas de Solos e Planos Diretores - Fazer Acontecer a Regeneração Urbana*; J.T. Associados – Planeamento e Engenharia Ld.ª; 2012;

- *Revista Ingenium* n.º 170 – Ordem dos Engenheiros; artigo “*Mobilidade, Urbanização, Globalização e Sustentabilidade*” de Filipe Duarte Santos; 2020.

http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPAInventory.aspx?id=2edbd08c-61e6-4fd7-91e1-0614c03946dc (Pesquisado a 24.11.2020)

<https://digitarq.adptg.arquivos.pt/details?id=1014581> (Pesquisado a 16.12.2020)