

# Cuba

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana  
Concepção da Operação de Reabilitação Urbana

Metodologia – F1



# Índice

1 - Enquadramento

2 - Objectivos do Trabalho

3 - Quadro de Intervenção

3.1 Enquadramento

3.2 Evolução

3.3 Delimitação

3.4 Caracterização

4 - Procedimentos relativos ao desenvolvimento do trabalho

4.1 Envolvimento de agentes públicos e privados Documentos base

4.2 Documentos base

4.3 Reconhecimento do território

4.4 Comunicação interna

5 - Conteúdo Documental do Trabalho

6 - Síntese da Metodologia Proposta

# 1 Enquadramento

A presente Metodologia e Descrição dos Trabalhos corresponde à Parte 1 - 1ª Fase da entrega do trabalho da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Tradicional de Cuba, da concepção da Operação de Reabilitação Urbana de natureza sistemática e elaboração do respectivo instrumento inerente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Pretende-se assim consolidar e aprofundar a Metodologia adoptada para a realização dos trabalhos caracterizando o quadro de intervenção e dos factores fundamentais de orientação e dos elementos que orientam esta fase inicial dos trabalhos.

Assim são apresentados os objectivos do trabalho, a delimitação preliminar do território abrangido pela ARU, o seu estudo definindo as linhas orientadoras relativas ao reconhecimento do território (levantamento de campo) bem como o nível de envolvimento dos principais actores locais, da comunicação interna e da listagem documentação de base.



Vila de Cuba – Fonte: Google

## 2 - Objectivos do trabalho

O objectivo do trabalho consiste na delimitação de uma ARU para o centro tradicional de Cuba, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana<sup>1</sup> e as condições de suporte para a concretização da ORU.

Não caso de Cuba atendendo às suas especificidades e perante a perspectiva de atingir os objectivos de uma intervenção integrada a (ORU) Operação de Reabilitação Urbana que se propõe é de natureza sistemática.

A ORU será definida através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, este instrumento legal enquadra uma intervenção de reabilitação urbana sistemática, definindo uma intervenção integrada para a Vila de Cuba, numa perspectiva de fixação de moradores e actividades, com enfoque na promoção de melhores condições urbanas, na reabilitação urbana atendendo ao reforço da inclusão social, aos valores ambientais, patrimoniais e simbólicos do edificado, dos equipamentos, das infraestruturas e espaços públicos urbanos e da sua revitalização bem como a sua articulação com a área envolvente contribuindo para a valorização da Vila de Cuba no seu conjunto gerando um território com aptidão para novas oportunidades de dinamização do seu tecido económico e social.

Serão sistematizados e sintetizados os elementos necessários à fundamentação da ARU, cujas características justificam a intervenção e os objectivos estratégicos a prosseguir, o quadro de incentivos e benefícios fiscais associados e os elementos fundamentais para a definição da ORU. Sendo ainda no que respeita ao acesso aos financiamentos disponíveis consideradas as oportunidades conferidas pelo quadro comunitário de apoio enquadradas nas prioridades de intervenção do Portugal 2020, em particular os instrumentos do Programa Operacional da Região Alentejo 2014 – 2020.

Tendo como referência o trabalho desenvolvido pelo Município de Cuba o presente trabalho pretende constituir um instrumento estratégico e operacional, constituindo uma estratégia integrada de reabilitação urbana com enfoque:

- Nas oportunidades políticas e económicas do território numa perspectiva de desenvolvimento sustentável integrado.
- Enquadramento das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e das fontes de financiamento “Portugal 2020”.

---

<sup>1</sup>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) definido de acordo com o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

**Metodologia – 1ª fase**

- No edificado, espaço público e infraestruturas urbanas, espaços verdes, equipamentos colectivos, eficiência energética e ambiental e da mobilidade (com ênfase na redução das emissões de carbono), valorização dos valores culturais, patrimoniais, fundiários e imobiliário existente e disponível, na inclusão social e das actividades económicas geradores de emprego.
- Estratégia de valorização do património paisagístico, natural, histórico, civil, cultural, religioso e arqueológico com a sua reabilitação, aproveitamento e divulgação numa perspectiva alargada de afirmação da identidade local e de resposta no âmbito da fruição e atracção turística (população e visitantes).
- Na multifuncionalidade do território – articulação urbanidade /ruralidade.
- Estratégia de localização numa perspectiva de oportunidades decorrentes da instalação de actividades económicas e respectiva capacidade de acolhimento empresarial e logística, compatibilizando potencialidades pela valorização das articulações e proximidades, num equilíbrio adequado aos diferentes usos, à pluralidade de actores e exploração das multifuncionalidades do território.
- Modelo de cooperação, de articulação e mobilização de agentes públicos e privados.
- Integração agregadora das intervenções e acções com soluções coerentes de modo a articularem-se em diferentes planos materiais e imateriais.

Outros aspectos fundamentais a desenvolver:

- Identificação dos objectivos e linhas estratégicas para a qualificação e desenvolvimento do trabalho e emprego.
- Delimitação da Aru e fundamentação dos seus limites territoriais
- Caracterização do território
- Enquadramento do território

## 3 - Quadro de Intervenção

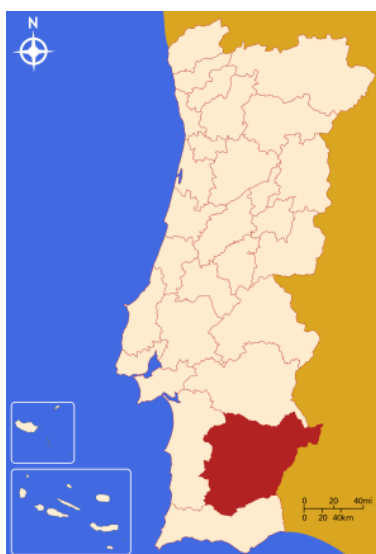
### 3.1 Enquadramento

Localizada na região Alentejo (NUTSII) e sub-região do Baixo Alentejo (NUTSIII), Distrito de Beja. Cuba é um concelho com uma área aproximada de 172,09 Km<sup>2</sup> subdividido em quatro freguesias – Cuba, Vila Ruiva, Vila Alva e Faro do Alentejo - com uma população residente de 4.878 habitantes, tendo a freguesia de Cuba 3.306 habitantes.



NUTS III Baixo Alentejo – Fonte: PROT

É limitado a norte por Portel e Viana do Alentejo, a poente pelo alvito e ferreira do Alentejo, a sul por Beja e nascente pela Vidigueira.



NUTS III Baixo Alentejo – Fonte: PROT

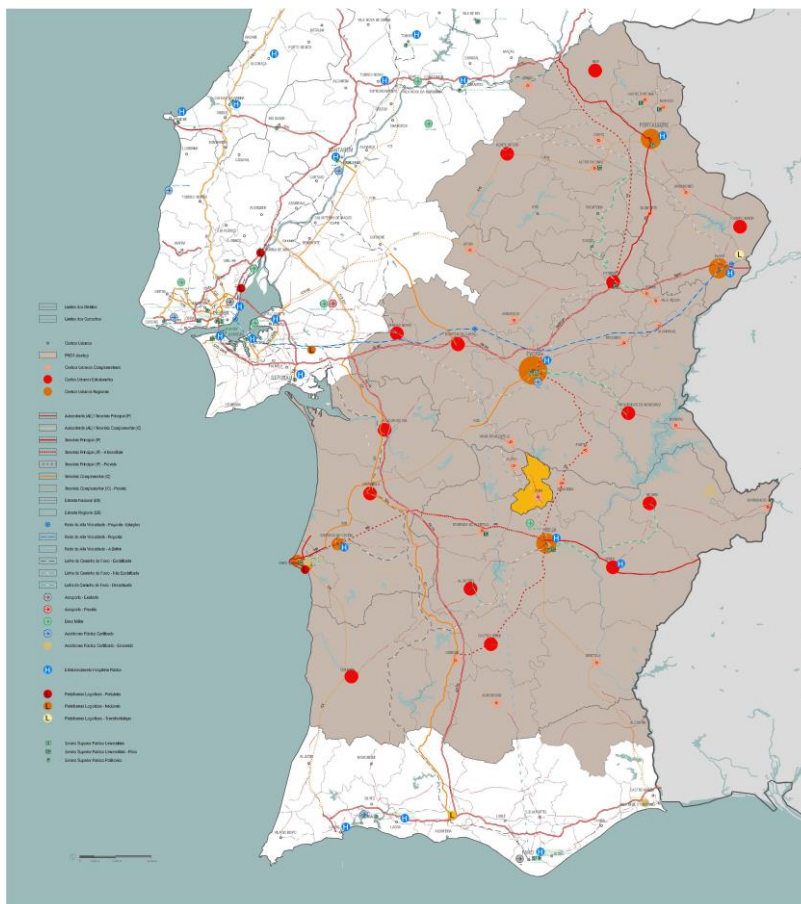


Freguesias do Concelho de Cuba – Fonte: C.M.C.



**Metodologia – 1ª fase**

Cuba sendo um Concelho com forte presença do sector agrícola tem vindo a desenvolver uma estratégia de articulação funcional e espacial entre o centro tradicional e os núcleos urbanos em meio rural de modo a assegurar uma maior coesão social e territorial, repercutindo-se numa maior eficiência e valorização dos recursos naturais, ambientais e culturais com soluções inovadoras adequadas às características de um território de baixa densidade populacional.



Enquadramento na região Alentejo – Fonte: PROT

### 3.2 Evolução

Embora a criação do concelho de Cuba tenha ocorrido no fim do século XVIII (em 1782 por alvará de D. Maria I) destacando-se do concelho de Beja, o crescimento e consolidação do concelho de Cuba dá-se com a fusão já nos fins do século XIX (em 1839) dos concelhos Vila Alva, Vila Ruiva, Faro do Alentejo e Albergaria dos Fusos (extintos nesta data), contudo desde do século XIII que existem registos da povoação de Cuba.

De acordo com os vestígios e achados arqueológicos esta terá sido habitada desde da época pré-histórica, destacando-se também como povoado romano patente no significativo património arqueológico do concelho de Cuba.

**Metodologia – 1ª fase**

A estrutura urbana de Cuba reflete esta sedimentação, com um centro caracterizado por um tecido mais primitivo (intrincado de ruas associado a uma toponímia que evidencia as suas origens) e as áreas envolventes mais estruturadas já de influência pombalina.

Na consolidação do perímetro urbano de Cuba (em oposição ao decréscimo populacional da década de 1960 – com o êxodo de migração para a região de Lisboa e de alguma emigração) é de registar o crescimento e a dinâmica que se verifica no período compreendido entre a década de 70 até à década de 90 com novos loteamentos e de equipamentos relevantes (não sendo de descurar a infraestruturação realizada neste período) em que parte do seu crescimento urbano decorre da deslocação de população das freguesias rurais para a Vila de Cuba.

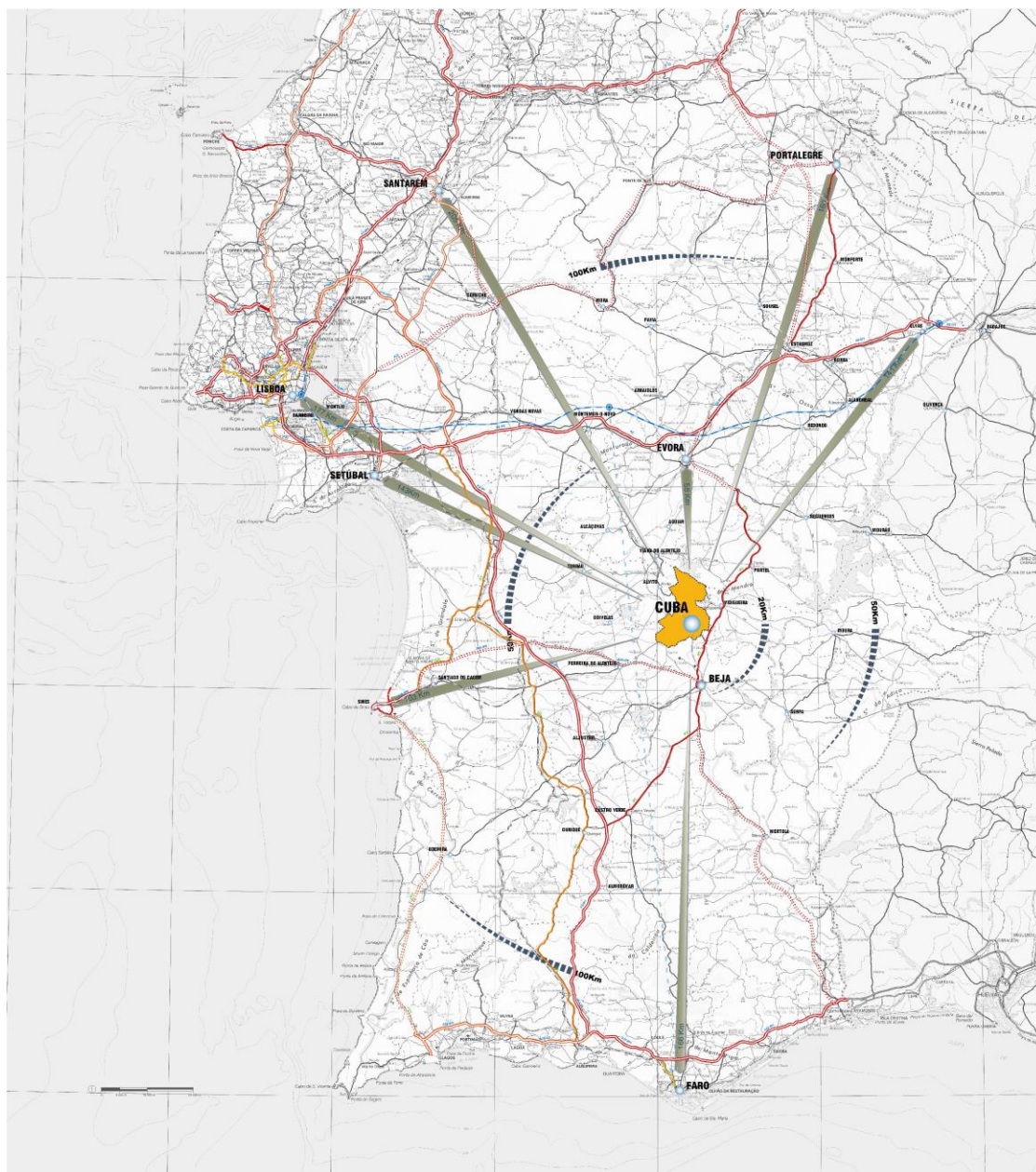
As condições de vida, a disponibilidade de equipamentos (educação, saúde, cultura e lazer) e uma maior amenidade associada a uma melhoria tendencial das acessibilidades concorreram para que nos últimos anos se verifique uma possível redução da atracção exercida por Beja (Centro Urbano Regional – PROT Alentejo) para local de residência.

Mantendo-se na esfera de influência de Beja, Cuba (Centro Urbano Complementar – PROT Alentejo) mantém contudo uma dinâmica inter-relação com os outros concelhos vizinhos potenciando sinergias significativas para o desenvolvimento da região.

De génese rural e sendo um concelho em que a agricultura continua a ser da maior relevância, Cuba tem vindo a diversificar a sua estrutura económica assente na articulação e cooperação com os concelhos vizinhos (subsistema urbano do Baixo Alentejo) com particular atenção às dinâmicas resultantes da proximidade a Beja, cujo Aeroporto (constitui um activo regional) assume significativa relevância.

O Município de Cuba em conformidade com o seu programa tem vindo a desenvolver diferentes iniciativas, em concretização e previstas, na regeneração urbana, dinamização económica, entre outras, com um forte incremento na promoção e competitividade do Concelho numa perspectiva de um crescimento e desenvolvimento económico sustentável.





Distâncias de Cuba aos principais centros urbanos

A Câmara vem ainda desenvolvendo um trabalho com especial atenção à requalificação urbana, à dinamização do seu centro tradicional, além das actividades económicas como o comércio e os serviços, a requalificação dos espaços públicos e infraestruturas o qual constitui o ponto de referência e de partida para o presente trabalho.

Esta sucinta caracterização revela ainda a existência de carências que justificam uma estratégia de desenvolvimento com base nos novos instrumentos previstos e disponíveis no quadro regulamentar, que proporcionem uma intervenção integrada e coerente do território, pelo que esta estratégia terá em considerando os instrumentos de planeamento e gestão territorial existentes, P.D.M. (em revisão) e o P.U. de Cuba.

### 3.3 Delimitação

A área de reabilitação urbana é estabelecida em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro e 32/2012 de 14 de Agosto, designadamente ao exigido na alínea b) do art.º 2º, no art.º 13º e art.º 33.

O desenvolvimento do seu Programa Estratégico de reabilitação Urbana incide na área delimitada, contudo poderá ocorrer a inclusão (ou a sua exclusão) de espaços adjacentes numa perspectiva integrada da estratégia adoptada quando tal se considerar relevante para os objectivos propostos expressos para a ARU.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana para o Centro da Vila de Cuba tem presente a demarcação de uma área coerente com as opções estratégicas da operação e como fundamental a reabilitação do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços públicos conexos ao reforço da inclusão social, ao valor patrimonial e simbólico do edificado.

Os critérios e objectivos estratégicos a atingir são explicitados através da memória descritiva a desenvolver.





Limite da ARU – área 85.000m<sup>2</sup>

### 3.4 Caracterização do território de intervenção

A área de intervenção delimitada tem 85.000 m<sup>2</sup> e desenvolve-se ao longo do eixo estruturante da Vila de Cuba – Rua Serpa Pinto – agregando as áreas adjacentes relevantes para necessária unidade do conjunto das intervenções

A região Alentejo apresenta uma densidade populacional de 24.0 hab. por hectare (Censos 2011) muito inferior à média do país, Cuba contudo apresenta uma densidade média ligeiramente superior à da região.

Cuba com as suas variantes específicas, apresenta um quadro geral patente na região do Alentejo o qual seguindo a situação de desequilíbrio que ocorre no país é caracterizada pelo aumento da população de idade mais elevada, porém o índice de longevidade na região Alentejo é superior à média nacional.

Embora perdendo população de um modo significativo desde 1960 (Cuba terá atingido o máximo de cerca de 8.000 hab. na década de 30) apresenta entretanto uma estabilização da sua população a partir de 2001 (censos 2001-2011).

No que se refere à população jovem a percentagem da última década mantém-se estável expondo uma diminuição do índice de rejuvenescimento – Taxa de crescimento negativo -0,22 (fonte INE).

Contudo na região Baixo Alentejo o índice de envelhecimento apenas é menor em Beja, Moura e Vidigueira (fonte INE).

O concelho de Cuba tem aproximadamente 4.878 habitantes, sendo que 67.8% da população reside na freguesia de Cuba a que corresponde uma significativa concentração dentro do perímetro urbano

Edificado – nº de edifícios 265

Número médio de pisos 2

Ocupação predominante – Habitação (prevalece a residência habitual)

Na área abrangida pelo estudo localizam-se importantes equipamentos estruturantes da Vila de Cuba destacando-se pela sua contribuição para as actividades e vivências dinamizadoras do centro tradicional, os seguintes:

Câmara Municipal

Biblioteca Municipal

Igreja de S. Vicente –Matriz –séc.XVI

Tribunal



**Metodologia – 1ª fase**

Destaque ainda para um número significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços existentes.

Embora os equipamentos descritos tenham um papel de relevo no funcionamento e actividades no centro tradicional de Cuba e integrem algum património classificado, este encontra-se disseminado não só pela Vila de Cuba agregando um conjunto significativo de edifícios com interesse e classificados, sendo de realçar o valioso património edificado, histórico e arqueológico do Concelho com especial incidência em Vila Alva e Vila Ruiva que no seu conjunto contribuem para o papel relevante de Cuba na região

A presença de um número tendencialmente crescente de edifícios abandonados ou obsoletos em conexão com a necessidade da sua reabilitação e refuncionalização, a qualificação das redes de infraestruturas, dos espaços públicos e equipamentos, reforça a necessidade de desenvolver uma intervenção centrada na regeneração e reabilitação urbana, na coesão social e na revitalização das actividades tirando partido do potencial existente e valorize em particular o seu centro o qual se assume como polo de identidade e representação do Concelho.



Fotografias da área de intervenção

Dos espaços públicos na área em estudo embora relativamente periféricos ao centro, destacam-se a Sul onde o espaço público na Av. 1º de Maio e as áreas verdes ajardinadas adjacentes apresentam um nível de condicionantes à mobilidade, à segurança (elevada perigosidade à circulação pedonal e rodoviária) evidenciando um declínio generalizado.

A norte na envolvente à Igreja S. Vicente (Matriz) nomeadamente o Largo Conde Ferreira onde descontinuidades diversas contribuem para uma área desclassificada pese embora o seu elevado valor no enquadramento da Igreja Matriz e da malha urbana envolvente.

No seu conjunto as áreas enunciadas apresentam um quadro de obsolescência e de decadência, onde urge intervir.

Embora a um outro nível no centro se inclua o “Largo do Tribunal / Largo Cristóvão Cólon e o Largo ----, os quais configuram um cenário que merece reflexão sobre as suas actuais condicionantes, quer ao nível do tratamento e enquadramento urbano, quer da circulação pedonal e viária com especial as carências ao nível do estacionamento automóvel.

Atendendo aos diversos aspectos expostos importa agregar à reabilitação do edificado e infraestruturas de uma forma integrada a revitalização das actividades (serviços / comércio), os objectivos sociais (inclusão social) e económicos (competitividade / atractividade) de uma forma sustentável, proporcionando melhores condições urbanas e ambientais, geradoras de mais coesão, maior competitividade e com aptidão a responder a novos desafios e oportunidades.

Neste enquadramento o processo de reabilitação e revitalização do centro tradicional de Cuba é assumido pelo Município de Cuba como da maior relevância.

## 4 - Directrizes para o desenvolvimento do trabalho

### 4.1 Envolvimento de agentes públicos e privados

No âmbito dos trabalhos pretende-se promover a interacção com os actores de relevância local e regional de forma a proporcionar um trabalho de proximidade com a recolha substancial de um conjunto de informação proporcionando de conhecimento em distintas vertentes tais como: Ordenamento do território, planeamento e gestão, urbanismo e edificação, inclusão social, cultura e património, paisagem e ambiente, espaço público e infraestruturas, equipamentos e actividades económicas, turismo, entre outras, fundamentais para a geração de consensos mobilizadores e de uma definição de estratégia partilhada.

Pretende-se assim realizar um conjunto de reuniões com as entidades que a Câmara Municipal de Cuba considere pertinente a sua auscultação, estas serão realizados sob direcção da Câmara e apenas por seu intermédio.



## 4.2 Documentação de base

Numa fase preliminar dos trabalhos foram recolhidos documentos junto da Câmara Municipal de Cuba, entre estes estão alguns documentos cartográficos que poderão constituir base para as peças e documentos a produzir e desenvolver ao longo do trabalho.

Documento	Descrição	Ficheiro tipo / Origem
Plano de Urbanização	Regulamento e peças desenhadas fundamentais	PDF - Site C. M. Cuba
Funções Urbanas	Planta (bases não coincidentes)	DWG - Serviços C. M. Cuba
Estado de conservação	Planta	DWG- Serviços C.M. Cuba
Cuba-almetria2	Não legível	DWG - Serviços C.M. Cuba
Cuba-Localizações com nº de polícia	Planta (bases não coincidentes)	DWG - Serviços C.M. Cuba
Situação existente - Cadastro	Planta	DWG - Serviços C.M. Cuba
Funções Urbanas	Planta (bases não coincidentes)	DWG - Serviços C. M. Cuba
Carta Património	Planta	PDF - Serviços C. M. Cuba
Arqueológico		
Ortofotomapa	Do Concelho (legibilidade reduzida)	JPG - Serviços C. M. Cuba

Síntese dos documentos disponibilizados até Julho de 2015

## 4.3 Reconhecimento do território

Para a realização do trabalho será realizado um reconhecimento da área em estudo, através de visitas ao território com as quais se pretende ainda proporcionar à equipa o contacto directo com a área de intervenção.

As visitas poderão ser orientadas e acompanhadas por técnicos da Câmara, podendo ainda ser realizadas reuniões locais com as entidades que a Câmara Municipal de Cuba venha a indicar, conforme mencionado anteriormente.



Vista Área de Cuba Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

#### 4.4 Articulação e Comunicação Interna

A comunicação no âmbito do projecto será assegurada pelo Sr. Presidente Dr. João Manuel Casaca Português. e orientada pelos técnicos da Câmara Municipal de Cuba designadamente pelo Sr. Arquitecto Helder. Pela equipa projectista os contactos são centralizados pelo Arq. António Quaresma.

Câmara Municipal de Cuba	Equipa projectista
Presidente Dr. João Manuel Casaca Português Rua Serpa Pinto nº 82 7940-172 CUBA  Téc . C.M.Cuba    Arq. Helder  Telf: 284419900, Fax: 284415137  geral@cm-cuba.pt	Arq. António Quaresma Rua da Escola Politécnica, nº 82 – 1º eq. 1250-102 LISBOA  213941038 919906272   arquaresma2@gmail.com

## 5 - Conteúdo documental do trabalho



1ª Fase	Metodologia (presente documento)
2ª Fase	Proposta de delimitação da ARU
3ª Fase	Caracterização e diagnóstico
4ª Fase	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
5ª Fase	Definição da Operação de Reabilitação Urbana

Na sequência do parecer do IHRU e do período de discussão pública, será dispensado o apoio necessário a eventuais rectificações.

## 5 - Síntese da Metodologia Proposta

Constituindo um estudo de natureza estratégica e operacional o presente trabalho integra todos os elementos necessários para a delimitação da ARU e a definição da correspondente ORU de natureza sistemática enquadrado num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Fase	Conteúdos
<b>F1</b> Metodologia	Enquadramento Objectivos do trabalho
<b>F2</b> Proposta de delimitação da ARU	Memória Descritiva Critérios e Objectivos Delimitação da área abrangida (ARU) Quadro dos benefícios fiscais
<b>F3</b> Caracterização e diagnóstico	Caracterização do território (levantamento/reconhecimento) Diagnóstico estratégico Enquadramento nos IGT Elementos cartográficos de suporte
<b>F4</b> Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Visão e modelo de futuro Projectos estruturantes Modelo
<b>F5</b> Definição da Operação de Reabilitação Urbana	Opções estratégicas Definição e âmbito da ORU Identificação das acções Investimento - Estimativa Financiamento - Fontes Planeamento Modelo institucional Estratégia de comunicação

## 6 - Cronograma dos trabalhos

A realização dos trabalhos decorre num prazo de cinco meses a partir da data de assinatura do contrato excluindo os prazos de aprovações.

Fases	1º Mês	2º Mês	3º Mês	4º Mês	5º Mês
<b>1ª Fase Preparação</b> Formalização do contrato Fixação da Metodologia Preparação dos trabalhos	—				
<b>2ª Fase Estabelecimento da ARU</b> Descrição do território Critérios e Objectivos Delimitação da ARU Quadro de benefícios fiscais		—	—		
<b>3ª Fase Caracterização e Diagnóstico</b> Levantamento/Reconhecimento do território Caracterização do território Diagnóstico estratégico			—	—	
<b>4ª Fase Programa Estratégico de Reabilitação Urbana</b> Visão e modelo de futuro Projectos Estruturantes				—	—
<b>5ª Fase Definição da ORU</b> Opções estratégicas Definição e âmbito da ORU Identificação das Acções Investimento / Financiamento Planeamento Modelo institucional					—