



PLANO DE AÇÃO DE  
REGENERAÇÃO URBANA DE  
CASTRO MARIM  
**- PARU CASTRO MARIM -**

ABRIL 2017

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projetos, Lda.

Rua Castilho nº 1 – 4º Dto | 1250-066 Lisboa – Portugal

Tel. (+351) 217 615 220 | Fax (+351) 217 615 228 |

Email: [geral@terraforma.pt](mailto:geral@terraforma.pt)

[www.terraforma.pt](http://www.terraforma.pt)

## **EQUIPA TÉCNICA**

- Eng.º João Belard Correia
- Dr.º António Oliveira das Neves
- Dr.ª Dulce Santana
- Eng.º Hugo Serra
- Arq Luis Figueiredo

## ÍNDICE

1	APRESENTAÇÃO.....	1
2	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PARU PARA CASTRO MARIM .....	2
3	ÁREA DE INCIDÊNCIA DO PARU .....	2
3.1	DELIMITAÇÃO TERRITORIAL .....	2
4	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL.....	3
4.1	SITUAÇÃO ATUAL DO TERRITÓRIO.....	3
4.1.1	Enquadramento Territorial.....	3
4.1.2	Demografia.....	4
4.1.3	Dinâmicas económicas .....	7
4.1.4	Mobilidade Urbana .....	8
4.1.5	Instrumentos de Gestão Territorial, Políticas Municipais e Intervenções de Reabilitação Urbana ....	10
4.2	ANÁLISE SWOT: PRINCIPAIS OPORTUNIDADES; PRINCIPAIS AMEAÇAS; PRINCIPAIS PONTOS FORTES; PRINCIPAIS PONTOS FRACOS .....	12
4.3	DESAFIOS E FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO.....	14
5	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTRO MARIM.....	17
5.1	OBJETIVOS E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA DO PARU .....	17
5.2	MODELO DE REVITALIZAÇÃO FUNCIONAL .....	21
5.2.1	Modelo Económico.....	21
5.2.2	Modelo Habitacional.....	27
5.2.3	Regras e critérios de proteção património .....	30
6	PROGRAMA DE AÇÃO DO PARU DE CASTRO MARIM .....	37
6.1	IDENTIFICAÇÃO DAS PRIORIDADES DE INVESTIMENTOS A MOBILIZAR.....	37
6.2	PROGRAMA DE INVESTIMENTOS A CONTRATUALIZAR .....	43
7	MODELO DE GOVERNAÇÃO .....	46
7.1	MODELO DE GESTÃO E ORGANIZAÇÃO .....	46
7.2	MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO.....	47
7.3	ENVOLVIMENTO E RESPONSABILIDADE DE PARCEIROS.....	49



## 1 APRESENTAÇÃO

No âmbito do Aviso ALG-16-2017-07 publicado pela Autoridade de Gestão do PO Algarve, relativo aos Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Os PARU perspetivam as intervenções a apoiar no âmbito 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 do ruído”.*

O presente documento cumpre os requisitos constantes do Anexo I, do referido Aviso.

### I. Diagnóstico da situação atual do território

- Situação atual/aspectos mais relevantes do desenvolvimento urbano da Vila de Castro Marim - Área de Intervenção do PARU;
- Análise SWOT;
- Principais Desafios e Fatores críticos de sucesso.

### II. Estratégia de Regeneração Urbana

- Visão e Objetivos estratégicos da intervenção global;
- Modelo de reconversão e revitalização funcional da Área de Intervenção;
- Prioridades de intervenção física e socioeconómica;
- Articulação/coerência com o quadro estratégico de referência e com as estratégias integradas de desenvolvimento territorial.

### III. Programa de Ação

- Identificação das operações públicas e privadas - de suporte à prossecução da estratégia de regeneração urbana definida e para a obtenção dos resultados a atingir;
- Quadro de investimentos enquadrados na PI 6.5 e em PI complementares;
- Modelo de Gestão do PARU, com o objetivo de orientar a execução do PARU a nível estratégico e operacional;
- Sistema de monitorização e acompanhamento, incluindo as atividades e procedimentos adotar com o objetivo de monitorizar e avaliar a execução do PARU.

## ANEXOS

## 2 OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PARU PARA CASTRO MARIM

A elaboração do PARU teve por base diversos documentos estratégicos, fontes estatísticas e informação produzida pela Câmara Municipal de Castro Marim:

- Proposta de Delimitação da ARU de Castro Marim – Memória Descritiva e Justificativa;
- Estatísticas demográficas, económicas e de emprego;
- Informação preparada pelos serviços da Câmara Municipal de Castro Marim.

Esta informação permitiu constatar a relevância de elaborar o PARU, como passo coerente na estratégia de Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Castro Marim para o centro histórico da Vila de Castro Marim.

Na elaboração do PARU, a Câmara Municipal de Castro Marim realizou contactos com diversos atores locais, nomeadamente privados. Foi realizada uma Sessão de esclarecimento sobre Sistema de Incentivos e Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana em Castro Marim na Casa do Sal a 14 de abril de 2016, onde foram apresentadas a ARU e enquadramento do PARU.

## 3 ÁREA DE INCIDÊNCIA DO PARU

### 3.1 DELIMITAÇÃO TERRITORIAL

A área do PARU de Castro Marim abrange parte da ARU de Castro Marim, e foi publicada pelo Aviso nº 3.410/2017, de 31 de março. Tendo sendo aprovada em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Castro Marim em 29 de novembro. Deste modo é cumprido o critério definido no Aviso ALG-16-2017-07. A ARU de Castro Marim é elaborada de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto).

A Área de Intervenção (AI) do PARU é de 29,04 hectares (apresentada na figura seguinte), que corresponde a 80% da ARU de Castro Marim (36,03 hectares). A vila de Castro Marim tem 162,86 hectares (segundo o lugar estatístico do INE). A ARU ocupa cerca de 22% da área da vila, e a AI ocupa 17,8% da vila.

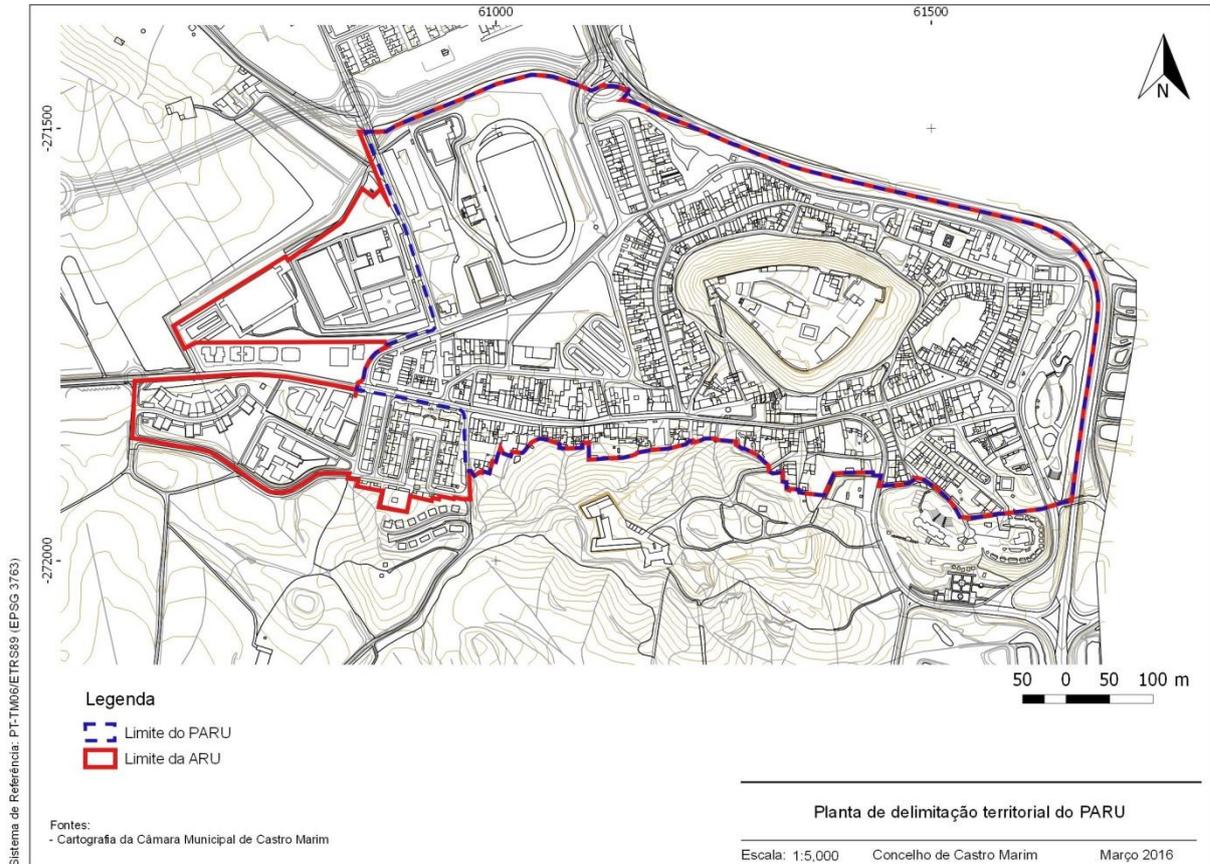


Figura 1 – Delimitação Territorial da Área de Intervenção do PARU de Castro Marim

## 4 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

### 4.1 SITUAÇÃO ATUAL DO TERRITÓRIO

#### 4.1.1 Enquadramento Territorial

A vila de Castro Marim, sede de concelho, localiza-se no sotavento Algarvio numa localização geográfica privilegiada. Enquadrada por uma paisagem de elevado valor ambiental e natural, debruçada sobre o Guadiana e o seu vale. Com vista para a sua foz, o mar, numa relação estratégica com o território envolvente, transmitindo todo o seu carácter histórico, refletido na qualidade e quantidade do património cultural da vila. A vila de Castro Marim possui uma longa e rica história e um património valioso, quer no contexto do Baixo Guadiana, quer no Algarve. A classificação como monumento nacional do Forte de São

Sebastião é um exemplo do reconhecido valor do património de Castro Marim. O Forte, incluindo o Revelim de Santo António, e o Castelo são elementos marcantes da paisagem de Castro Marim.

A ocupação humana em Castro Marim remonta à Idade do Bronze, com vestígios de ocupação de diversos povos, desde fenícios, romanos e muçulmanos. A vila ocupou o castelo, tendo posteriormente crescido para fora deste.

A aglomeração de Vila Real de Santo António – Castro Marim, é uma das polinucleações que caracteriza o sistema urbano algarvio. Embora hoje com dimensão relativamente reduzida, em conjunto com Ayamonte, esta aglomeração urbana ganhará uma importância crescente na articulação com a Andaluzia Ocidental. A vila de Castro Marim tem como principais funções urbanas, a função administrativa, turística e habitacional.

A freguesia de Castro Marim, inalterada na reforma de 2012, abrange a vila e uma extensa área para além desta.

#### 4.1.2 *Demografia*

A população residente na AI em 2011 era de 1.251 habitantes, correspondendo a 85% da população da vila. Importa no entanto notar que a evolução da população no concelho de Castro Marim e suas freguesias entre 1900 e 2011, é notória a diferente evolução até à década de 60 e após década de 60. Castro Marim (freguesia) regista em 1960 o seu máximo histórico de população (5.347 habitantes), acompanhado pelo concelho (9.992 habitantes) começando a partir daí a perder população, tendo invertido ligeiramente a tendência nos últimos Censos. Indicadores como o decréscimo da Taxa Bruta de Natalidade (6,1 ‰ em 2014), taxas de crescimento natural negativo e crescente envelhecimento da população, confirmam a tendência de envelhecimento e diminuição da população (sem recurso a migração para o concelho).

Este fenómeno, que afetou a partir da década de 60, o concelho de Castro Marim, coincide com o início da expansão turística massiva do Algarve, que levou a um aumento exponencial de população nos concelhos situados na orla costeira, de modo a suprimir a enorme oferta de emprego que o turismo gerou. Assim, a maioria dos concelhos da serra algarvia e do barrocal, perderam população para os concelhos litorais, algo que muito marcou a evolução populacional de Castro Marim. Algo que é notório quando se compara a freguesias interiores do concelho e as freguesias litorais.

Ocorreu um crescimento de população entre 2001 e 2011 no concelho de Castro Marim (2,3%) e principalmente na freguesia de Castro Marim (7,2%). Ao nível da vila de Castro Marim, e da análise entre

1991 e 2011, é possível notar que a população na Vila aumentou, mas que na ARU tem-se mantido constante.

A análise da densidade populacional permite notar que a população da AI se concentra nos principais eixos viários, nomeadamente a norte e nascente do Castelo.

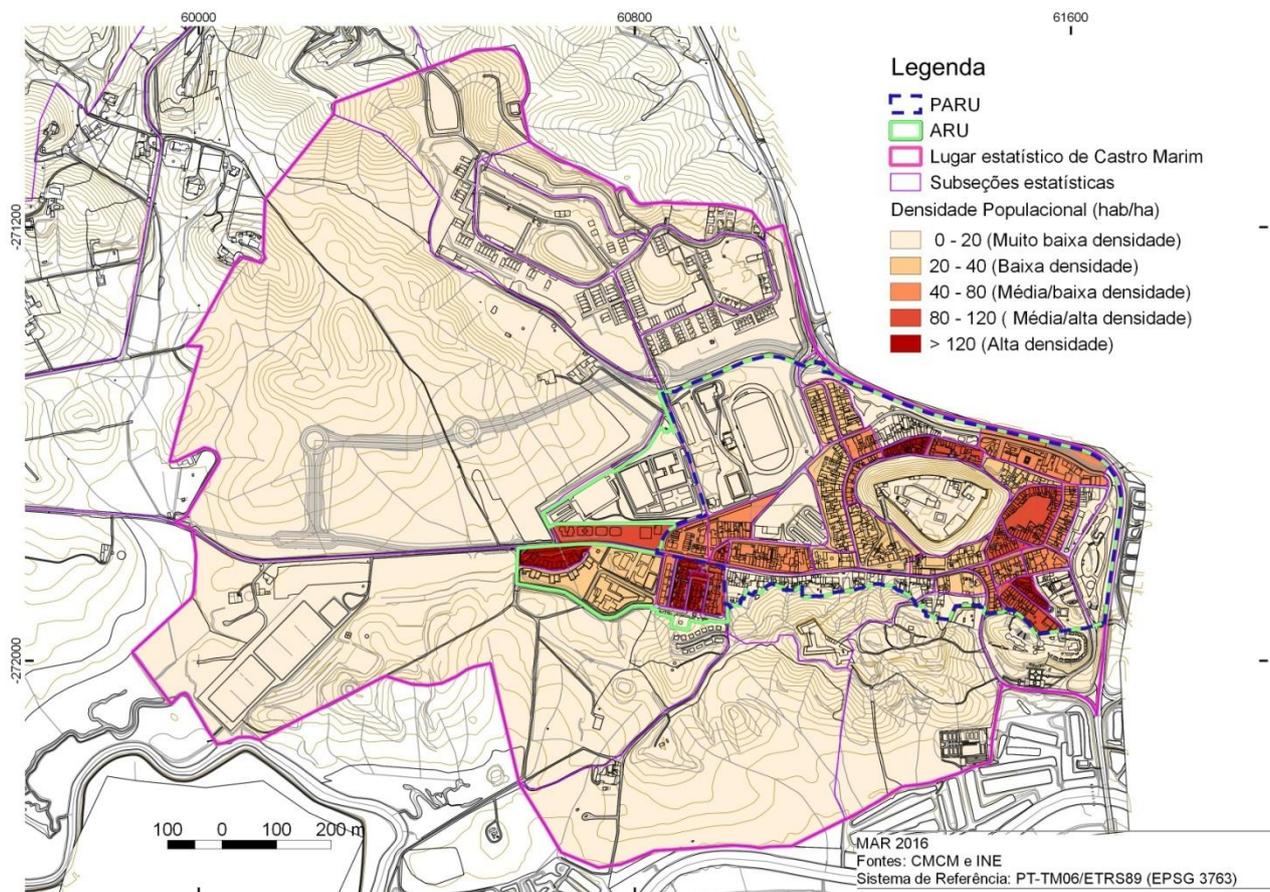


Figura 2 – Cartograma da densidade populacional em 2011

Fonte INE – BGRI – Censos 2011

A estrutura etária, segundo os dados dos censos, indica que cerca de um quarto da população na AI tem mais de 65 anos e apenas 12% tem menos de 14 anos, valores que confirmam uma população mais

envelhecida do que na vila e no concelho de Castro Marim. O índice de dependência total da ARU é de 0,63, sendo 0,53 na vila, e sendo o índice de envelhecimento 2,21 e 1,23 respetivamente.

O nível de formação da população da AI é genericamente pior do que na vila e freguesia. Apenas 12,5% da população tinha o nível secundário ou superior. A população empregada concentra-se no setor terciário, com 81,7% da população empregado (371 indivíduos), enquanto apenas 5 trabalham no setor primário (1,1%).

O número de residentes desempregados à procura de novo emprego é superior na AI, algo a ter em conta face ao já explicitado no que se refere ao nível de escolaridade, sendo que os valores percentuais são semelhantes entre a AI e a freguesia. Em 2001 os habitantes da ARU a trabalhar fora do município totalizavam 195 indivíduos, cerca de 43% da população empregada.

A população estrangeira a residir em Castro Marim diminuiu entre 2008 e 2014, de 8,6% para 7,7 % da população do concelho. Importa referir que é dos concelhos com valores mais baixos neste indicador na região.

A AI abrange a parte histórica da vila de Castro Marim, incluindo o Castelo e a zona da vila em redor do mesmo. Nomeadamente os arruamentos concêntricos ao Castelo. É também incluída grande parte do arruamento estruturante do tecido urbano, Rua Dr. José Alves Moreira/Rua de São Sebastião. É ainda incluída a zona do campo de futebol, uma vez que esta será essencial para o processo de regeneração da vila, nomeadamente tendo em conta o previsto no Plano de Pormenor da Zona Poente de Castro Marim. Ficam assim excluídas da AI áreas mais recentes na zona poente e norte da vila.

O tecido urbano de Castro Marim é caracterizado por ser orgânico e em função da sua história. O crescimento da vila para além das muralhas do Castelo, manteve a relação de dependência com este, sendo que a rede viária tem na maior parte dos casos características típicas de arruamentos antigos, com perfis estreitos e sinuosos. Para isto, também contribui uma topografia acidentada, nomeadamente perto do Castelo, Forte e Revelim.

A AI possui características claramente urbanas e de Centro Histórico, existindo ainda uma ligação relevante com as atividades rurais. Nos eixos que são a Rua Dr. José Alves Moreira/Rua de São Sebastião e a Rua 25 de abril concentram-se os principais serviços e atividades comerciais, nomeadamente de restauração. Estes eixos têm uma ligação relevante com o património histórico e classificado da vila, uma vez que os referidos eixos se localizam entre os principais monumentos.

Sendo a ocupação de Castro Marim antiga, há diversos vestígios e marcas dos povos que ocuparam a vila. O crescimento urbano do concelho, principalmente nos perímetros urbanos mais turísticos, como Altura, bem como dos principais perímetros dos concelhos vizinhos, p.e. Vila Real de Santo António, contribuiu para algum abandono de diversas construções na zona mais antiga. Tendo em conta que as zonas de proteção dos vários monumentos ocupam uma área relevante da AI, esse facto contribui para condicionar projetos de reabilitação urbana.

#### 4.1.3 *Dinâmicas económicas*

Na AI os estabelecimentos existentes são genericamente restaurantes e cafés, mercearias/supermercados e alguns serviços, concentrando-se nos principais eixos anteriormente referidos. Sendo a Vila de Castro Marim o principal centro económico do concelho. Verifica-se uma conjugação de fatores que potenciam o desenvolvimento económico, com a sinergia do turismo, com os recursos naturais e todo o património cultural e histórico do concelho.

O desenvolvimento económico alicerça-se numa aposta do desenvolvimento rural e dos saberes tradicionais, os quais o município pretende continuar a apoiar e dinamizar com estratégias de valorização, como é exemplo o salinicultura tradicional, através do projeto Casa do Sal em Castro Marim, em articulação com a dinamização da Salina Félix e futuro armazém do sal que visará o incremento da atividade.



Figura 3 – Casa do Sal (abril 2016)

A grande maioria da população está empregue, no concelho, no sector terciário (61,7 % em 2001 e 77,2 % em 2011), tendo os sectores secundários (27,1 % em 2001 e 18,6 % em 2011) e primário (11,3 % em 2001 e 4,2 % em 2011) tendo quebras relevantes.

A distribuição do número de empresas com sede no concelho, por área de atividade em 2012, verifica-se que o concelho de Castro Marim possui perto de 25% das suas empresas ligadas ao comércio por grosso e a retalho, seguido pelo setor do alojamento e restauração (16%) e pelo setor da construção (13%). O setor da agricultura e pesca possui um peso significativo no concelho, representando cerca de 9 % das empresas do concelho em 2012, seguido do setor das atividades administrativas e dos serviços de apoio (8%).

Ao nível do Turismo, o concelho tem tido uma evolução positiva na capacidade de alojamento (95,1 por 1.000 habitantes em 2013), aumentos relevantes nas dormidas (113.475 em 2013) e no número de hóspedes (nº 22.633 em 2013). O número de estabelecimentos duplicou entre 2007 e 2013, passando de 3 para 6. A taxa líquida de ocupação por cama aumentou para 45,4 em 2013, sendo cerca de metade dos hóspedes estrangeiros. Importa notar que estes estabelecimentos concentram-se fora da área da AI, faltando por isso capacidade de alojamento dentro da mesma.

#### 4.1.4 Mobilidade Urbana

A vila de Castro Marim possui excelentes acessibilidades estando a poucos minutos da IP1/A22 (Via do Infante (que liga transversalmente o Algarve e Espanha) conectando-se com a rede de autoestradas nacional, do IC 27, que liga diretamente a Alcoutim e a indiretamente a Mértola, e pela EN 122, que vem desde Beja, a Vila Real de Santo António.

A Vila de Castro Marim e o seu sistema de transporte gira muito em redor da bacia de emprego do Baixo Guadiana.

A estrutura viária tem estado genericamente constante desde do século XVIII, com as duas grandes alterações a ocorrerem com a passagem da estrada nacional 122 (EN122) para fora do espaço urbano, passando a ser um limite físico deste, com a redução do tráfego viário no interior de Castro Marim, e mais recentemente a construção da variante a Castro Marim, com ligação entre a EN122 e a estrada municipal com a direção a Altura. Nos últimos anos a rede viária de Castro Marim tem sido alvo de projetos de requalificação e aumento das condições de circulação e de segurança.

De forma geral, o perfil dos arruamentos não é generoso, o que resulta num esquema de circulação que em grande medida se caracteriza pelo sentido único, sendo reduzidos os troços em que é possível o estacionamento, exceto em pequenas bolsas de estacionamento existente nos diminutos largos que de forma dispersa se encontram pela área urbana. A oferta de estacionamento é assegurada, em número mais significativo, em parques de estacionamentos construídos recentemente em intervenções do espaço público e na recuperação do património (Revelim e Forte de São Sebastião), com vista a colmatar a crescente necessidade de estacionamento ordenado e disciplinado.

A linha do Algarve (caminho de ferro) não atravessa a AI. O troço Tunes – VRSA deverá ser eletrificado em breve. O apeadeiro de Castro Marim/São Bartolomeu está a cerca de 5 km da AI, e a estação de Vila Real de Santo António, a pouco menos de 5 km, ambos são um pouco excêntricos à AI.

Não existem problemas sérios de estacionamento, nomeadamente no período de verão, excetuando momentos de grande procura como ocorre durante os Dias Medievais. Com a desejável atração de novos residentes para a AI, será importante estudar o estacionamento na vila, de modo a simultaneamente permitir que esta continue a ter boas condições para a mobilidade pedonal, mas também garantir acesso ao estacionamento a distância aceitáveis aos residentes.

Excluindo as elevações onde se localizam Castelo e Forte, a vila de Castro Marim convida a que seja percorrida em modos suaves.

Os padrões de mobilidade no concelho de Castro Marim caracterizam-se por uma maioria de deslocações intraconcelhias (cerca de 60%, onde cerca de três quartos são dentro da mesma freguesia). Ao nível das deslocações interconcelhias são relevantes as ligações de Castro Marim a Vila Real de Santo António, mas também a Alcoutim, Tavira e Faro. Ainda assim cerca de 38% da população trabalha fora do concelho. Predominam as deslocações em transporte individual (69% das viagens obrigatórias), sendo que 17% vão a pé e 14% de transporte coletivo. A grande maioria das deslocações são curtas, ou seja, inferiores a 15 minutos.

Os transportes coletivos resumem-se às ligações de Castro Marim a outros centros urbanos, mas principalmente a Vila Real de Santo António. Não existe uma estação de autocarros, mas existem algumas paragens na vila. Este sistema permite ligação a outros pontos do concelho, a outros centros urbanos do Algarve, e para fora do Algarve

O concelho de Castro Marim, dada a sua extensão, tem problemas de acessibilidade por resolver. A ligação da Vila de Castro Marim ao resto do concelho deverá ser melhorada no futuro. O transporte flexível poderá ser uma solução interessante para tal.

Há projetos intermunicipais (seja ao nível de toda a região do Algarve ou da sub-região do Baixo Guadiana), que trarão melhorias à mobilidade. Podem ser disso exemplo soluções ao nível da bilhética e outros sistemas integrados. A otimização da rede de transporte escolar será também um aspeto relevante, bem como melhorar as ligações estação de caminho de ferro-vila de Castro Marim. Tendo em conta que toda a população do concelho reside em lugares com no máximo 2.000 habitantes, serão necessárias soluções flexíveis e adaptadas a esta realidade. Deverá ser estudado e melhorado o sistema de estacionamento na AI, no sentido de dar privilégio às deslocações em modos suaves. Nomeadamente uma crescente utilização da bicicleta como modo de transporte, reduzindo a utilização de Transporte Individual (que contribui para emissão de GEE). A criação de um sistema de partilha de bicicletas (*bikesharing*) será um contributo relevante para o referido anteriormente.

O PAMUS do Baixo Guadiana, que está em aprovação, responde a vários dos aspetos acima referidos.

#### 4.1.5 *Instrumentos de Gestão Territorial, Políticas Municipais e Intervenções de Reabilitação Urbana*

O PDM de Castro Marim, em vigor de 1994, deverá entrar em revisão brevemente. O Plano de Pormenor da Zona de Lazer, em fase final de aprovação, abrange áreas fora da AI, irá dotar a vila de novos equipamentos e espaços

de lazer. O Plano de Pormenor da Zona Poente de Castro Marim, em vigor desde 2008, irá permitir construir os novos paços de concelho e reestruturar e revitalizar a zona do atual campo de futebol. A articulação da execução destes dois planos, de uma melhor gestão urbanística e da implementação da ORU serão fundamentais para um processo de regeneração urbana.

Existindo monumentos classificados, e conjugando este facto com a montagem da ORU, será necessário a curto prazo a elaboração de Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património Cultural ou Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana. A elaboração deste Instrumento Gestão Territorial, aliada à revisão do PDM a iniciar no presente ano, será por isso uma oportunidade ímpar de concretizar a política de regeneração urbana do município.

O município tem como estratégia a facilitação burocrática do investimento privado, com a implementação do Balcão Único, reduzindo as entropias e o tempo de resposta à iniciativa privada, articulando serviços, com o Município como um agente facilitador junto da administração central, para o licenciamento de atividades empresariais.

A empresa municipal Novbaesuris constitui-se como instrumento da estratégia geral, mobilizadora de um leque de atividades que vão desde o turismo, das atividades tradicionais como agricultura e artesanato às novas tecnologias. Apresentando-se como estrutura incubadora de iniciativas que se propõe dinamizar e partilhar, visando o desenvolvimento económico do concelho, a afirmação da marca Castro Marim e a criação de emprego sustentável.

O Pólo Incubador de Empresas em Castro Marim, no interior da AI, assume-se como o primeiro passo na concretização desta aposta na economia local e no empreendedorismo.

O resultado da operacionalização das políticas municipais nos diversos setores da sua competência, que resultam e visam a implementação de determinado modelo de desenvolvimentos, são de modo sintético as obras e projetos executados, sejam materiais ou imateriais.

Com a delimitação da ARU, e dos benefícios fiscais associados, a reabilitação urbana em Castro Marim irá entrar numa nova fase.

Entre os problemas que persistem na AI, destaca-se a ainda insuficiente resposta a uma melhor acessibilidade e mobilidade reduzida. Dada a escala e características da vila, deve ser dada primazia à circulação em modos suaves. Deve ser melhorada a sinalização turística e requalificar rede viária na envolvente do castelo.

É também necessária a recuperação e valorização do património edificado. Sendo certo que muito dele é privado, é fundamental que o Município dinamize os atores privados para serem atores principais num processo de recuperação de edifícios com níveis significantes de degradação. Tanto mais que esta é uma questão de imagem da AI, mas também que estes edifícios voltem a ter utilização. Mantendo Castro Marim uma traça e características arquitetónicas relevantes, deverá ser dada particular atenção à manutenção da genuinidade da história e do património de Castro Marim. Aliada a recuperação do edificado, deve continuar o processo de valorização do património cultural, bem como da requalificação de arruamentos e espaços públicos na AI.

Face a uma AI onde o envelhecimento é incontornável, e onde a dinâmica económica e social é fraca, importará criar condições para atrair uma nova população, que seja mais jovem e dinâmica. É possível e desejável atrair e criar nova oferta turística, devendo a mesma ser equilibrada com os restantes usos da AI. Deste modo será possível fomentar uma regeneração dos tecidos urbanos existentes, e uma interligação com as atividades económicas e sociocultural.

#### **4.2 ANÁLISE SWOT: PRINCIPAIS OPORTUNIDADES; PRINCIPAIS AMEAÇAS; PRINCIPAIS PONTOS FORTES; PRINCIPAIS PONTOS FRACOS**

##### **Pontos Fortes**

- Território como elemento de referência da identidade da cidade;
- Associações de promoção e dinamização do concelho (NovBaesuris) e da região (Odiana);
- Polo Incubador de empresas de Castro Marim;
- Dinamismo associativo;
- Património natural e produtos artesanais;
- Existência de Plano Global de Valorização do Património de Castro Marim (NovBaesuris);
- Património cultural requalificado, e proximidade à reserva natural do Sapal de Castro Marim;
- Escala da Vila, com distâncias entre património cultural percorrível a pé;

- Valor patrimonial material e imaterial;
- Aposta no turismo cultural, como complemento aos produtos turísticos alternativos ao produto “sol e praia”;
- Valor significativo do nº de alojamento arrendados.

### **Pontos Fracos**

- Número significativo de Imóveis devolutos;
- Taxa de desemprego e peso de população sem atividade económica;
- Envelhecimento da população;
- Nível de escolaridade da população;
- Diminuta oferta de alojamentos turísticos na Vila e inexistência de estabelecimentos hoteleiros (nomeadamente comparando com outros centros históricos de sedes de concelho algarvios);
- População jovem que tem de terminar os estudos fora do concelho (sem secundário);
- População empregada fora do concelho;
- Economia muito concentrada no setor terciário;
- Falta de dinamização no Centro Histórico;
- Falta de estrutura específica para o Centro Histórico, na CMCM;
- Ausência de levantamentos sistemáticos e detalhados do edificado dentro da AI;
- Falta de dinamismo e empreendedorismo.

### **Oportunidades**

- Eurocidade do Guadiana e complementaridade com Vila Real de Santo António e Ayamonte;
- Acessibilidade viária;
- Integração do concelho nos municípios com centros históricos/sinergias com outros municípios e associações;
- Proximidade a Espanha;
- Local de charneira entre rio, mar, serra e praia;
- Incentivos fiscais e apoios comunitários para a reabilitação;
- Possibilidade de definir uma política municipal de solo.

#### **Ameaças**

- Situação financeira com consequências no turismo e serviços conexos;
- Mobilidade aos outros centros urbanos e serviços regionais e centrais;
- Acentuar do centralismo regional;
- Tecido empresarial pouco diversificado;
- Maior dinamismo e escala de Vila Real de Santo António, com a atração face ao investimento e população;
- Dificuldade em fixar e atrair nova população.

#### **4.3 DESAFIOS E FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO**

Tendo em conta o diagnóstico realizado, importa identificar os desafios e fatores críticos que garantam o sucesso de uma estratégia de intervenção com sucesso.

O primeiro desafio será a preservação, valorização e salvaguarda da traça arquitetónica que caracteriza Castro Marim. São estas características do edificado que atraem visitantes e moradores, dado que Castro Marim foi mantendo a características genuínas da sua arquitetura e história. Os instrumentos de gestão

territorial e a gestão urbanística da Câmara Municipal de Castro Marim deverão contribuir ativamente para este objetivo. Deste modo o fator crítico de sucesso será que a gestão urbanística da CMCM tenha um papel de salvaguarda e preservação do património edificado, mas que simultaneamente tenha um papel ativo na valorização, e dinâmica reabilitação do património, apoiando os proprietários e interessados.



Figura 4 – Edificado na Rua dos Combatentes da Grande Guerra (abril 2016)

O segundo desafio será o maior envolvimento dos atores privados. Sendo certo que a Câmara Municipal de Castro Marim tem vindo a desenvolver ações em prol da reabilitação e regeneração urbana, bem como de recuperação de diverso património público, é fundamental que existam sinergias com os atores privados. Tanto mais que muito do património degradado é principalmente privado. Os diversos incentivos, quer por via da própria ARU e não só, devem contribuir ativamente para uma maior dinâmica dos atores privados. Para este efeito o fator crítico de sucesso será que a CMCM na implementação da sua estratégia municipal, através de diversas ações e incentivos/benefícios fiscais, gerar uma dinâmica de crescente envolvimento ativo dos atores privados, que resultará na reabilitação dos edifícios na AI.

O terceiro desafio será garantir a revitalização económica e social. O centro de Castro Marim sofre de estagnação, sendo necessária e desejável que exista uma progressiva revitalização das atividades

comerciais e serviços localizados no centro histórico, para evitar que essa ameaça se concretize. É desejável um rejuvenescimento da população que habite na AI. A criação de condições para que novos e também jovens residentes se mudem para a AI, é por isso um desafio fundamental. Tanto mais que dependerá dele a sustentabilidade de um centro da vila de Castro Marim jovem, dinâmico, contemporâneo, mas que conserve os valores e a história secular de Castro Marim. Deste modo o fator crítico de sucesso será que nos próximos anos, a população da AI seja mais jovem, reduzindo o envelhecimento da mesma, e da criação de novas dinâmicas de atividades comerciais e de serviços no centro histórico.

Finalmente o quarto desafio será a continuação do processo de dinamização cultural e patrimonial, do qual os Dias Medievais são o melhor exemplo. Este evento tem posto Castro Marim no mapa, e permitido valorizar para os residentes e visitantes os equipamentos culturais e do património, como é exemplo o Castelo. O fator crítico de sucesso será assim a continuidade desta estratégia, nomeadamente criando nos atrativos para visitantes à vila de Castro Marim.

## 5 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CASTRO MARIM

### 5.1 OBJETIVOS E DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA DO PARU

A estratégia para a reabilitação e regeneração urbanas da Vila/Centro Urbano de Castro Marim deverá estabelecer uma relação de interdependência com as oportunidades económicas reconhecidamente existentes no Concelho. Com efeito, o turismo residencial, o autocaravanismo, os eventos e o *touring* cultural ocorrem, integralmente, na área urbana da Vila a qual revela uma carência notória de oferta de alojamento quando comparada com a procura potencial para o mesmo. A nova Lei do Alojamento Local vem permitir novas tipologias como as moradias, os apartamentos e os *hostels*, o que poderá contribuir para reduzir este diferencial.

Melhorar e potenciar a oferta do conjunto de produtos referidos deverá traduzir-se em investimentos de preservação e qualificação de espaços públicos, de conservação do património, de modernização de estabelecimentos privados, de recuperação de edifícios, e da adaptação dos mesmos às novas oportunidades de mercado.

A concretização dos objetivos descritos deve ser alvo de uma intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário seja 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 espaços de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

Em particular, nas condições específicas de Castro Marim justifica-se a reabilitação de edifícios e, em alguns casos, conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados. Com esta finalidade, importa estimular o acesso e mobilização de instrumentos de apoio à Reabilitação de forma a dinamizar a recuperação de prédios devolutos, a colocá-los nas novas modalidades de alojamento turístico e a promover o arrendamento, nomeadamente, jovem.

A natureza destes investimentos terá de resultar da esfera privada, em grande entrosamento com as intervenções públicas de qualificação do espaço e de reabilitação pontual de edificado.

Para a regeneração urbana da Vila deverá contribuir também a dinamização do centro funcional tradicional abrangendo espaços e equipamentos dotados de capacidade polarizadora de que é exemplo o antigo

Mercado Municipal transformado em Centro de Artes e Ofícios e Pólo Incubador de Empresas. Este equipamento foi objeto de obras de requalificação e reabilitação efetuadas em 2014, sob coordenação da Equipa Municipal NovBaesuris e com financiamento do ProDeR tendo por finalidade promover a iniciativa empresarial e a competitividade dos produtos locais, vetores estruturantes de desenvolvimento económico de todo o Concelho de Castro Marim.

A estratégia do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Castro Marim combina ativamente com o processo de delimitação da Área de Regeneração Urbana (ARU) da Vila de Castro Marim, desenvolvido no enquadramento das orientações estipuladas pelo DL 307/09, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. A delimitação foi publicada pelo Aviso nº 3.410/2017, de 31 de março, tendo sido aprovada em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Castro Marim em 29 de novembro.

A delimitação da ARU teve por base o núcleo Histórico da Vila de Castro Marim, uma estrutura estável desde o século XVIII, compreendendo a globalidade da área urbana do Concelho. Com a sua formalização 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 do Programa Estratégico da ARU, são os seguintes:

- Dinamizar a Regeneração e Revitalização do Centro Histórico;
- Valorizar o Património e Cultura da Vila de Castro Marim; e
- Apostar na Qualidade de Vida e Ambiente Urbana.

Em matéria de Gestão Territorial, o Município de Castro Marim dispõe de diversos instrumentos de planeamento que suportam as intervenções de regeneração propostas, com destaque para:

- Plano Diretor Municipal de Castro Marim (1994, com alterações acentuadas em 2009); e
- Plano de Pormenor da Zona Poente de Castro Marim (Deliberação nº 14/2008, de 17 de janeiro).

Tendo em vista possibilitar uma atuação integrada no conjunto do centro tradicional da Vila de Castro Marim, o PARU contempla as áreas vitais para a regeneração do núcleo urbano da Vila abrangendo o equipamento que sucedeu ao Mercado Municipal, infraestrutura económica potencialmente importante na relação que se pretende estabelecer com o desenvolvimento do Concelho (promoção e valorização de produtos locais, atração de visitantes, ...).

No âmbito da incidência de intervenção do PARU da Vila de Castro Marim estabelecem-se os seguintes **Objetivos Específicos** de intervenção:

*Objetivo Específico 1. Qualificação do espaço público e do ambiente urbano da Vila de Castro Marim.*

Este objetivo tem em vista melhorar as condições de vida dos residentes, criar condições mais atrativas para os visitantes e novos residentes no núcleo histórico, bem como criar uma envolvente mais dinâmica de procura para os estabelecimentos de restauração, comércio e serviços da Vila.

Pretende-se qualificar arruamentos e espaços públicos nobres da Vila, melhorar as condições de uso e fruição do espaço público, reabilitar o edificado para habitação e outros usos e criar uma bolsa de oferta para arrendamento.

*Objetivo Específico 2. Dinamização económica para a revitalização do Centro Histórico de Castro Marim.*

Para concretizar este objetivo, importa: (i) concluir a instalação e assegurar a dinâmica de funcionamento do Pólo Incubador de Empresas/Centro de Artes e Ofícios; (ii) incentivar a modernização e a animação das atividades de restauração, comércio e serviços da Vila, como instrumento para aumentar o tempo de estada dos visitantes e aumentar a despesa média; e (iii) promover Castro Marim junto dos turistas e veraneantes e no contexto da Eurocidade e do Algarve Central.

A concretização bem sucedida da Estratégia e dos Objetivos enunciados para o PARU pressupõe que, a par de investimento público municipal, ocorra uma mobilização de proprietários da Área de Intervenção e de outros investidores privados com intenções de reabilitação do parque habitacional e de edifícios destinados a atividades do comércio e serviços, com vista a assegurar a dinamização funcional da Área.

A articulação das intervenções constantes do Programa de Ação do PARU com intervenções complementares, nomeadamente, referentes à Mobilidade urbana sustentável e inscritas no PAMUS do Baixo Guadiana, ao Património Cultural e ao apoio à criação e dinamização de empresas, constitui um compromisso municipal e deverá ser estimulada no âmbito da abertura de futuros Avisos do CRESC Algarve 2020.

A Estratégia e Objetivos definidos para o PARU revelam-se coerentes com orientações estratégicas de ordenamento e desenvolvimento regional e local, sendo de salientar as seguintes linhas fundamentais de coerência e de contributividade cruzada:

- (a) PROT Algarve.** O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve foi aprovado em Conselho de Ministros a 24 de Maio de 2007 e publicado no Diário da República, 1.ª série - N.º 149, de 3 de agosto de 2007, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007. Posteriormente foram introduzidas retificações pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2

de outubro, e inseridas alterações através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

Na estruturação do Sistema Urbano Regional, Castro Marim integra a Aglomeração Urbana Transfronteiriça (com Vila Real de Santo António e em complementaridade com Tavira), devendo explorar as oportunidades de cooperação transfronteiriça e de articulação com a aglomeração central da Região. As funções urbanas principais atribuídas a Castro Marim pelo PROT Algarve são as seguintes: Administrativas, Turísticas, de Comércio e Serviços, de Agricultura, Pecuária e Florestas, de Habitação e de Cultura e Património.

Preenchendo um nível de centralidade básico próprio de centros urbanos sedes de concelho periféricos, Castro Marim tem a particularidade de integrar a aglomeração urbana transfronteiriça com Ayamonte à qual se atribui “grande e crescente importância na articulação com a Andaluzia ocidental; a sua relativamente pequena dimensão e dotação em equipamentos coletivos, atividades económicas e infraestruturas de importância regional, não lhe retira a sua importância na articulação internacional.”

A Estratégia e Objetivos do PARU de Castro Marim inscrevem-se em importantes objetivos operativos de estruturação urbana do PROT Algarve que visam promover a reabilitação urbana, a qualificação urbanística e salvaguardar o património cultural.

Acresce o objetivo estratégico mais vasto do PROT Algarve que visa “Articular o desenvolvimento urbano, habitacional e turístico, com a necessária proteção aos sistemas ecológicos regionais, com especial incidência nas áreas protegidas ou classificadas e no litoral.”

**(b) Plano Integrado de Ajustamento com a Estratégia Regional.** Este instrumento estratégico de responsabilidade da AMAL fixa, no âmbito da *Prioridade Estratégia Alargar a Base Territorial e de ativos (recursos) para a competitividade*, um objetivo específico de desenvolvimento **Qualificar os Centros Urbanos** com o qual a Estratégia, os Objetivos e o Modelo Económico do PARU de Castro Marim se revelam potencialmente coerentes.

Com efeito, um dos focos desse Objetivo específico de desenvolvimento do PIAER remete para a qualificação dos “espaços públicos e serviços urbanos, incluindo setores relacionados com a oferta turística-comercial, cultura, recreativa e lúdica”, assim “promovendo uma oferta de serviços urbanos de melhor qualidade despertando o consumo turístico.” As operações integradas de

regeneração de áreas urbanas (nomeadamente, de núcleos históricos), como é o caso de Castro Marim, são fortemente contributivas para a obtenção de resultados nos focos referidos.

**(c) PDM de Castro Marim.** O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Castro Marim, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 24, de 4 de fevereiro de 2009 referencia nos objetivos o “desenvolvimento social e económico equilibrado do Concelho” e destaca nos espaços urbanos a Freguesia de Castro Marim - a única Área Urbana de nível I classificado no PDM, que comporta o conjunto de usos regulamentados (ocupação habitacional, atividades de comércio, serviços e equipamentos). Paralelamente, refere a importância do Centro Histórico de Castro Marim.

Trata-se de elementos-chave da articulação e coerência dos Objetivos e Estratégia do PARU de Castro Marim cuja matriz de intervenção económica e de revitalização funcional valoriza a dinamização dos recursos e dos usos referenciados neste importante instrumento de ordenamento do território, vigente desde 2009.

**(d) EDL do Baixo Guadiana.** A Estratégia de Desenvolvimento Local do Baixo Guadiana, que abrange a Freguesia de Castro Marim, refere explicitamente a criação de “dinâmicas reforçadas na agricultura, no património e no turismo, numa ótica de impulso ao consumo de produtos e serviços locais (acolhimento, restauração, artesanato, produtos locais, etc.)”.

O modelo de intervenção do PARU de Castro Marim deverá permitir desenvolver contributos geradores de condições para dinamizar oportunidades de atividade económica, de inovação e de emprego orientadas para a perspetiva da EDL que visa criar novas dinâmicas económicas nos territórios do Baixo Guadiana.

**(e) Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável do Baixo Guadiana.** Este instrumento, que se encontra em processo de aprovação, prevê intervenções que visam a promoção dos modos suaves no concelho e na Vila de Castro Marim, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano, para a atratividade da AI e para o programa de regeneração urbana que se pretende implementar.

## 5.2 MODELO DE REVITALIZAÇÃO FUNCIONAL

### 5.2.1 Modelo Económico

As perspetivas de desenvolvimento do Centro urbano de Castro Marim podem ser contextualizadas no cruzamento dos três vetores seguintes:

- *Recessão económica*, fruto da crise muito acentuada da construção civil e do imobiliário turístico (atividades em que o Concelho era especializado) e de algum comércio, a par da redução considerável de trabalhos agrícolas na zona de Huelva (a que a população de Castro Marim muito ocorria); estes traços de evolução, em conjunto, provocaram um crescimento do desemprego e uma quebra considerável no rendimento das famílias;
- *Evolução positiva do turismo* (através de uma diversidade interessante de produtos), do comércio, dos serviços pessoais e domésticos e da indústria do Sal que se modernizou, aproveitando oportunidades de mercado e constituindo-se como um setor de grande dinamismo; este conjunto de atividades permitiu criar postos de trabalho e melhorar os rendimentos das famílias;
- *Dinâmicas demográficas* - ao constituir o centro da vida diária de toda a população da freguesia, o núcleo urbano de Castro Marim, lugar sede de Concelho, gera uma procura efetiva superior aos residentes (cerca de 2.000 residentes); com efeito, para algumas funções e durante alguns períodos do ano, este núcleo urbano central (onde se localizam Câmara Municipal, Serviços Públicos, Escolas, Estabelecimentos de Saúde, etc.), absorve toda a população residente no Concelho (6.747 habitantes, em 2011).

Todavia, para a Vila de Castro Marim, a procura urbana deve ser apreciada num contexto mais vasto em que convergem dois movimentos importantes, um sazonal e outro mais permanente:

- no Verão, à população residente deve ser acrescida a população latente que pernoita ou que visita Castro Marim e que pode atingir várias dezenas de milhar (p.ex., durante o evento “Dias Medievais”);
- a população da *Eurocidade Ayamonte - Vila Real de Santo António - Castro Marim* que atinge um stock próximo dos 50 mil habitantes permanentes, a qual constitui uma segunda dimensão de procura potencial apropriável pelo Centro Urbano de Castro Marim.

Estes fatores (quantitativos e qualitativos) devem ser considerados como os limiares da procura que são destinatários de grande parte das intervenções a programar e a dinamizar no futuro constituindo a envolvente à luz da qual devem ser apreciadas oportunidades económicas que decorrem dos recursos existentes e mobilizáveis e com impactos diretos e indiretos no Centro Urbano.

No leque de oportunidades económicas apropriáveis para o desenvolvimento urbano de Castro Marim, avulta o carácter compósito do produto turístico o qual tende a dar relevo cada vez mais a aspetos como a qualidade urbana, os serviços de saúde, a preservação do património, a acessibilidade a equipamentos, etc.

A reabilitação urbana assume, nesta nova perspetiva, grande importância em regiões turísticas potenciando também o aproveitamento do seu património.

Castro Marim tem sabido aproveitar a sua história e construir um caminho que importa prosseguir e aprofundar, sobretudo, a partir da realização do evento "Dias Medievais" que ocorre durante quatro dias no final de agosto e constitui o ponto alto do aproveitamento deste recurso; trata-se de um evento que projeta Castro Marim e ao qual acorrem anualmente cerca de 100 mil visitantes. A notoriedade que a Vila atinge origina futuras deslocações e nova procura turística.

Este produto do turismo cultural gera consumo no comércio, restauração, cafés e bares, no alojamento e nas prestações de serviços. Assim, considera-se desejável recriar este evento dos Dias Medievais noutros períodos do ano, com a sua extensão através de eventos de menor dimensão e com outros formatos artísticos e de animação por forma a gerar novas procuras.

Este evento ocorre integralmente na área urbana da Vila, pelo que investimentos de preservação de espaços, conservação do património, modernização de estabelecimentos privados, recuperação de edifícios, deverão ser combinados para valorizar e potenciar este produto turístico.

Ao nível das dinâmicas económicas existentes, a análise da informação mais recente (2014), reportada ao setor estruturado da economia (Quadros de Pessoal dos estabelecimentos empresariais com situação tributária e de segurança social regularizada), permite traçar uma imagem aproximada da estrutura empresarial e de emprego da freguesia de Castro Marim que corresponde na quase totalidade à Área de Intervenção a abranger pelo PARU:

- Predomínio das atividades do Alojamento, restauração e similares que representavam 11,6% do total, em 2007, e em 2014 já atingiam 24,8% dos estabelecimentos com atividade na freguesia;
- Perda da importância dos estabelecimentos da Construção com o desaparecimento de 11 dos 26 existentes em 2007, passando a Construção a representar menos de 15% do total, em 2014;
- Quebra das atividades do Comércio por grosso e a retalho, atividades que representavam menos de 12% dos estabelecimentos da freguesia, em 2014;
- Aumento significativo do número de estabelecimentos da Salinicultura e da respetiva representatividade (de 1,8%, em 2007, para 5%, em 2014) expressando a importância da extração e valorização do Sal marinho com o crescimento recente da produção a ser acompanhado pela modernização e um enorme aumento da produtividade das explorações. Castro Marim quer

afirmar-se como a capital do Sal Marinho e a sua montra é a sede de Concelho; espaços localizados no centro da Vila como a Casa do Sal, o antigo mercado ou a loja da cooperativa de produtores, são exemplos de modernidade ligados à exploração do Sal Marinho;

- Sustentação da importância das atividades da Agricultura, Pecuária, Floresta e Caça (mantém-se o número e peso dos estabelecimentos destes ramos de atividades, entre 2007 e 2014);
- Aumento ligeiro das atividades terciárias de natureza económica (atividades financeiras e de seguros, atividades de consultoria, técnicas e similares);
- Aumento ligeiro de atividades do terciário de natureza social (educação, saúde, apoio social, administração e serviços de apoio); e
- Desaparecimento dos cinco estabelecimentos que de dedicavam às Atividades Imobiliárias.

Em termos de emprego (trabalho por conta de outrem), entre 2007 e 2014, destaca-se a criação de postos de trabalho no setor primário (agropecuária e salinicultura), no alojamento, restauração e similares (140 pessoas, em 2014, correspondendo a 27,5% do total) e na saúde e apoio social (73 pessoas, em 2014, representando 14,3% do total).

A dimensão média empregadora dos estabelecimentos existentes é reduzida (cinco pessoas, ao serviço, em 2014), destacando-se as atividades da saúde humana e apoio social (24,3), o alojamento e restauração (5,6) e as atividades de consultoria e técnicas (6,2).

Em traços gerais, esta é a base de partida para (re)dinamizar as atividades da economia urbana de Castro Marim, um grande desafio que se coloca tanto às políticas públicas (locais e regionais) como ao tecido empresarial. O elemento impulsionador deverá ser encontrado nas dinâmicas de procura latente a partir de três focos principais:

- Frequência/usufruto das atividades de **Turismo Cultural e Eventos** com especial relevância para a dinâmica dos “Dias Medievais” que se considera possível e desejável prosseguir e aprofundar agora potenciado pela constituição da Eurocidade Ayamonte-Castro-Marim-Vila Real de Santo António. Para ampliar os efeitos de atividade, emprego e receita, deve equacionar-se a possibilidade de gradualmente saírem da esfera exclusivamente pública para o domínio privado, com o desejável fomento de oportunidades empresariais no domínio da organização destes eventos e da respetiva cadeia de valor.

- Dinâmica de atratividade do produto Sol e Mar dado que Castro Marim possui no seu território **praias de excelência** como a Praia do Cabeço-Retur, a Praia Verde e a Praia de Alagoa-Altura, todas relativamente próximas do Centro Urbano de Castro Marim (entre 10 e 15 Km); esta proximidade torna possível captar turistas (cuja principal motivação é a praia) para a Vila e explorar as complementaridades existentes em atividades de comércio, serviços, animação e lazer.
  - A proximidade do centro urbano de Castro Marim a praias de excelência permite complementar o usufruto do Sol e Praia com a vivência urbana. Para que tal suceda é necessário reforçar e melhorar a rede de transportes públicos entre a sede do Concelho e as praias; a exploração de um comboio turístico ou um pequeno autocarro pendular a efetuar o transporte de passageiros, poderia constituir uma boa solução.
- Dinâmica induzida pelo **autocaravanismo**, um **produto turístico** em expansão que, no caso de Castro Marim, teve resposta de acolhimento no centro urbano com a criação de um local para o estacionamento das caravanas com procura crescente que se tem revelado de grande interesse para a Vila. Atualmente estarão estacionadas na Vila cerca de meia centena caravanas, o que tem animado o comércio, a restauração e alguns serviços, com a vantagem de não ser uma atividade sazonal. Num mínimo de 2 pessoas por veículo, a Vila terá sempre acima de 100 pessoas que correspondem a mais 5% da população residente; acrescente-se que o tempo médio de estada de cada caravana é, geralmente, superior a um mês.
  - Estas procuras são geradoras de oportunidades de investimento, mais ou menos imediatas, em estabelecimentos comerciais, restauração e similares, serviços pessoais e domésticos (cabeleireiros, lavandarias, etc.).
  - Também constituem oportunidades de negócio as atividades relacionadas com o cuidado de pessoas necessitadas, as pequenas reparações e a manutenção de habitações secundárias, jardins, piscinas. O mesmo sucede com a geriatria, o desporto (em particular, o sénior), a hidroginástica, etc., beneficiando dos equipamentos e infraestruturas existentes no centro urbano de Castro Marim.



Figura 5 – Caravanas junto ao Campo de Futebol (abril 2016)

O Modelo económico reflete o essencial dos objetivos formulados e a matriz de intervenção do PARU de Castro Marim:

- Requalificação urbana, patrimonial e ambiental da Área de Intervenção;
- Revitalização económica da Vila tendo por base a modernização e alargamento das respetivas funções económicas, com melhoria das condições existentes; e
- Qualificação do ambiente urbano da Vila através de intervenções de reabilitação do espaço público e revitalização de equipamentos geradoras de atratividade para o investimento económico.

Em síntese, a concretização dos Objetivos e Estratégia do PARU, aconselha a trabalhar duas vertentes complementares de atuação económica:

- ✓ *Melhoria da atratividade económica da Vila de Castro Marim, através da qualificação do ambiente urbano, gerador de condições para aumentar o tempo de estada por parte dos visitantes;*
- ✓ *Melhoria da qualidade das áreas de Comércio e de Serviços especializados, incentivando a modernização dos estabelecimentos comerciais, e outros existentes na Vila e atrair novas unidades*

económicas nos ramos de atividade do comércio, da restauração e alojamento turístico, de outros serviços de natureza económica e dos serviços de proximidade.

### 5.2.2 Modelo Habitacional

A AI apresentava, segundo os censos de 2011, um total de 510 edifícios, face aos 772 edifícios verificados na vila de Castro Marim, e dos 2.657 da freguesia com o mesmo nome. Do total de edifícios, 483 são de uso exclusivamente residenciais (95%), dos verificando-se que apenas 3,3% do total de edifícios (17) foi construído estruturalmente para possuir mais de 2 alojamentos.

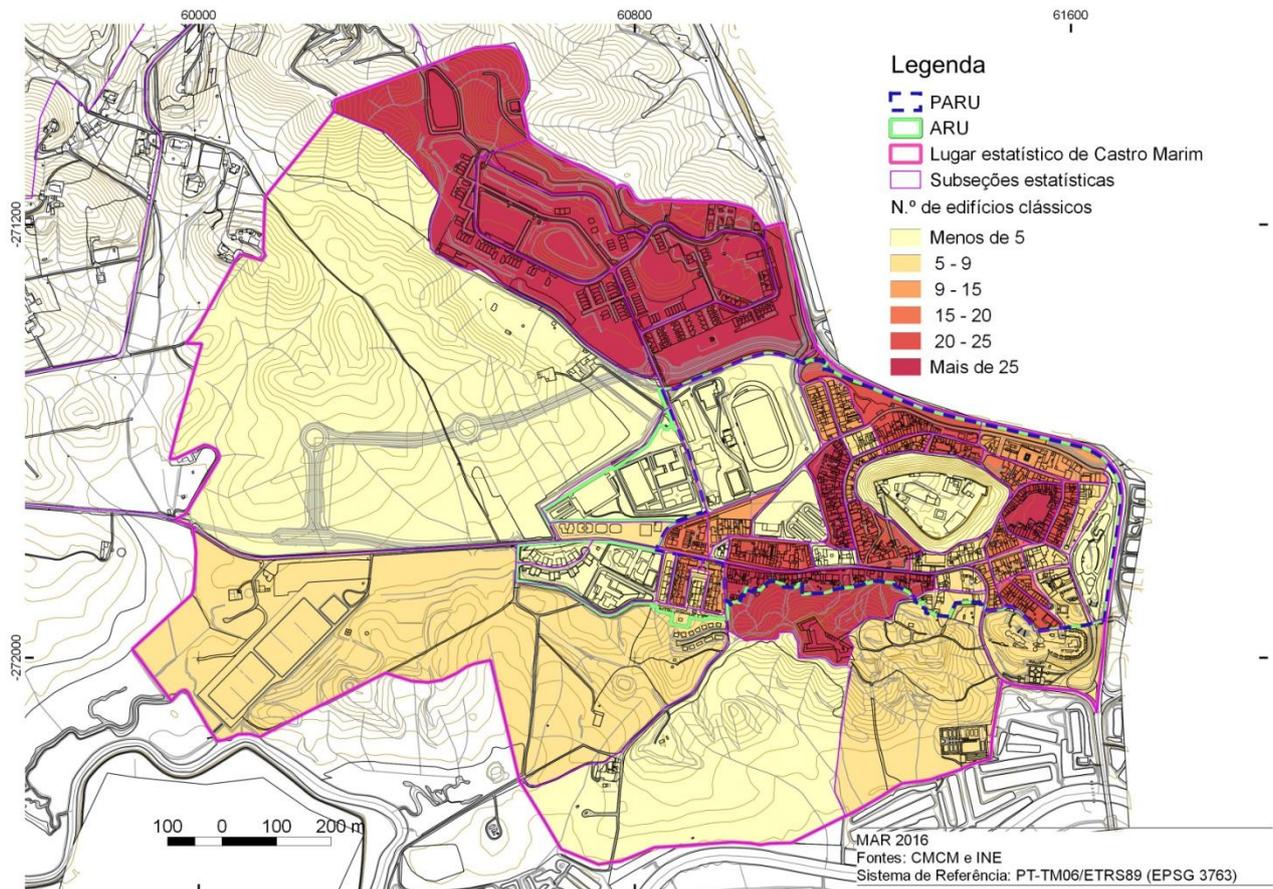


Figura 6 - Cartograma do n.º de edifícios clássicos por subsecção estatística, nos censos de 2011

Fonte: INE – BGRI – Censos 2001

Mais de 50% dos edifícios foram construídos antes de 1980, mais concretamente cerca de 61,2%, sendo que 32,5% dos edifícios é anterior a 1960. Esta realidade influencia quer a qualidade intrínseca do edificado, quer o seu valor como elemento cultural, mas também o inerente estado de conservação, principalmente se tiver em conta os períodos de instabilidade financeira e económica verificada nos últimos anos. Um quarto dos edifícios são posteriores a 1991.

Face à especificidade da informação estatística em questão, apenas foi possível compilar a informação sobre o estado de conservação do edificado para a freguesia, onde se verifica que entre os anos censitários houve uma melhoria no estado de conservação do edificado. Em certa medida, esta evolução pode ser assumida como a tendência geral para a AI, mas com a cautela devida pela distribuição do peso dos edifícios pela idade de construção ser distinta entre a freguesia e a AI, dado que a proporção de edifícios mais antigos é maior na AI.

Como seria de esperar a relação entre o número de alojamentos e número de edifícios é de 1,17, o que resulta num conjunto edificado que na sua grande maioria é do tipo unifamiliar.

No ano de 2011, a ARU verifica uma menor percentagem de alojamentos vagos ou de residência secundária quando comparado com a vila de Castro Marim, e de forma mais significativa face à freguesia. Cumulativamente, o número de alojamentos para arrendamento é significativamente superior na AI do que na freguesia ou mesmo no lugar estatístico.

A função residencial ocorre em grande parte da AI, concentrando-se ao longo dos principais eixos viários da vila.

Existem 52 fogos municipais de habitação social em Castro Marim, sendo que a grande maioria ficam no Cercado do Poço de Ordem, que fica fora da AI mas dentro da vila. Deste número de fogos, face à população de Castro Marim, resulta um rácio de fogos de habitação social por mil habitantes que é claramente superior à média nacional e regional.

A dimensão média da família na freguesia tem vindo a diminuir, sendo de 2,5 em 2011, e o número médio de pessoas por fogo também tem vindo a diminuir sendo de 1,2 no mesmo ano.

A esmagadora maioria dos edifícios na AI tem um ou dois pisos, e predomina a tipologia de edifício em banda (89% do total).

Dados do mercado imobiliário (Confidencial Imobiliário - SIR) permite notar que os valores médios da oferta de habitação retratam os efeitos da crise. Note-se também na freguesia os valores estabilizaram em finais de 2013 e tem tido uma tendência de crescimento desde final 2014, com uma ligeira quebra no final de 2015. A tendência global é positiva, quer no concelho, quer na região. Os dados que separam os valores

dos imóveis usados e novos permitem notar uma tendência de estabilização desde 2012, e que tem crescido ligeiramente desde meados de 2014. Os imóveis novos têm tido valores superiores aos usados desde 2013, tendo os primeiros tido um aumento no valor médio relevante. Os valores médios de oferta no final de 2016 eram de 1.752 € em imóveis usados na freguesia e de 2.839 € nos imóveis novos<sup>1</sup>. É de registar que ao longo do período em análise os imóveis usados são a maioria dos imóveis em venda da totalidade dos imóveis considerados, o que explica uma maior volatilidade nos valores dos imóveis novos.

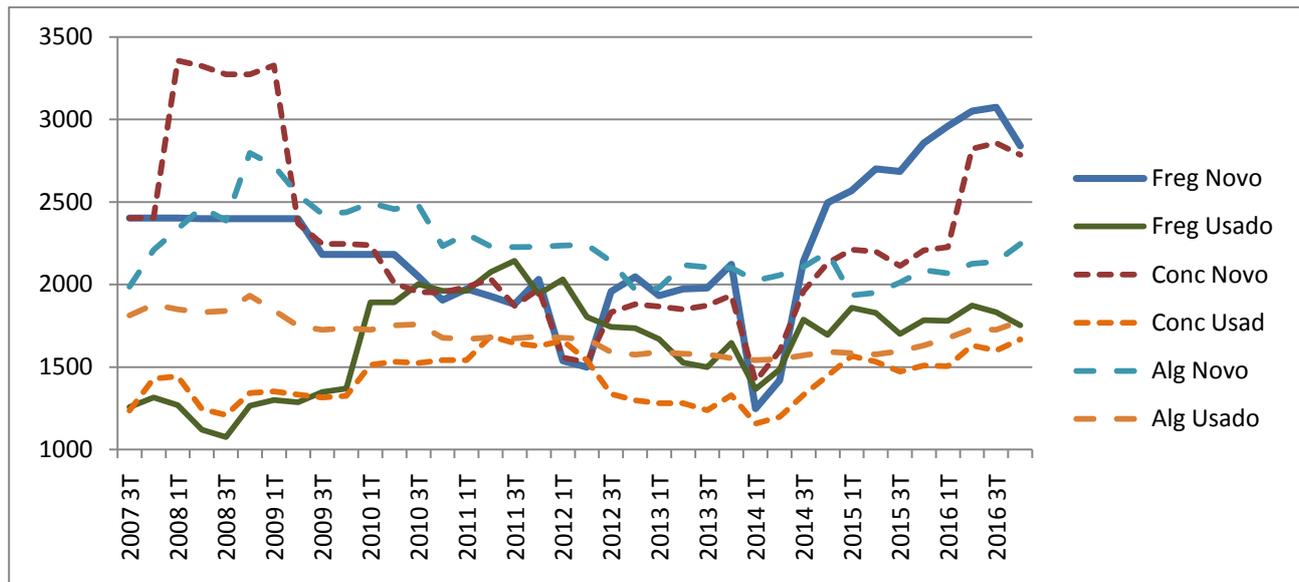


Figura 7 - Valores médios de oferta para venda para concelho e freguesia de Castro Marim (imóveis usados e novos)

Fonte: Confidencial Imobiliário SIR

Castro Marim tem oferta turística, áreas protegidas e praias. Um centro histórico com um rico património e uma excelente ligação com a natureza. Tudo isto contribui para um ambiente urbano de qualidade. As funções urbanas de Castro Marim são habitacionais, administrativas e turísticas.

A oferta de alojamento turístico, e principalmente a aquisição de segunda habitação, têm impulsionado a construção civil e as atividades imobiliárias.

Para além da intervenção municipal na Habitação Social, existem também a utilização de outros programas nacionais que contribuam para incentivar a fixação de jovens. Contribuindo assim para reabilitar áreas degradadas e dinamizar o mercado de arrendamento.

<sup>1</sup> Os valores refletem a dimensão da amostra disponível no SIR da Confidencial Imobiliária (®Imoestatística)

Quanto ao alcance da visão prospetiva do Modelo habitacional, tendo em conta a ARU em aprovação e a persecução da sua estratégia, a reabilitação do edificado existente e a regeneração e revitalização do Centro Histórico é uma frente de ação muito relevante para a estratégica municipal para a AI. Outra frente que valorize o património e a cultura na Vila, articulados com uma melhor oferta de serviços coletivos (creches, saúde, biblioteca, etc.) e a melhoria do espaço público e da oferta de estacionamento, deverão contribuir para atrair novos residentes e investidores.

A ARU contem benefícios e incentivos fiscais que per si, são já um atrativo e fomentam maior dinamismo de reabilitação e regeneração na AI. Podendo, no entanto, o desenvolvimento da ORU prever medidas e incentivos adicionais para reforçar os objetivos da ARU.

Tendo presente as características de Castro Marim, a reabilitação do edificado, mas principalmente a dinamização de vivência, será fundamental para a desejável regeneração e reabilitação do centro histórico de Castro Marim. Tudo isto contribuirá para melhores e maiores relações de proximidade e para uma nova dinâmica com novos residentes e visitantes, e desejavelmente mais jovens.

Soluções modernas de alojamento turístico (como Alojamento Local, Hostel) devem incutir uma dinâmica relevante na AI. Estes produtos e a procura de segunda residência, deverão contribuir para qualificar os espaços urbanos. Tendo a função residencial um peso considerável na AI, deve ser possível uma diversificação dos usos que ocorrem na mesma. Procurando um saudável equilíbrio de usos mistos na AI, mantendo os atuais residentes mas, principalmente, atraindo novos residentes (nacionais e estrangeiros).

A revisão do PDM e elaboração de novos Planos de Pormenor em Castro Marim deverão contribuir ativamente para a concretização das linhas de atuação acima descritas e, bem assim, da revitalização funcional da Vila, tanto mais que não se procura a criação de novas funções urbanas, mas o reforço e qualificação das existentes.

### 5.2.3 Regras e critérios de proteção património

Da classificação de um imóvel como património cultural, ou com a abertura do procedimento de classificação, resulta na aplicação de restrições de utilidade ao bem em questão, podendo sujeitar a área envolvente a servidões administrativas (zonas de proteção), que têm como objetivo a proteção do bem e se possível a sua valorização.

Os imóveis classificados encontram-se identificados na figura seguinte, nomeadamente o Forte de São Sebastião e demais elementos arquitetónicos que subsistem dos baluartes e revelins que o ligavam ao

castelo (monumento nacional – Decreto nº 31-B/2012) e o Castelo de Castro Marim (Decreto de 16 de junho de 1910).

Das regras e dos critérios de proteção previsto na lei, elencam-se alguns, entre eles:

- Dever do proprietário de conservar e proteger o imóvel e a sua integridade, evitando a perda ou deterioração do património, adequando o uso e aproveitamento do bem ao valor a proteger;
- Dever do proprietário de comunicar a transmissão, onerosa ou outra, do imóvel aos serviços competentes do bem;
- Dever do proprietário ou titular de direitos reais de comunicar de imediato às entidades competentes (Direção-Geral do Património Cultural - DGPC, município ou autoridade policial) logo que saiba de algum perigo que ameace o imóvel ou possa afetar o seu valor como bem patrimonial;
- Direito de preferência de acordo com a lei para os comproprietários, o Estado e o município;
- Proibição de execução de inscrições ou pinturas sem autorização da entidade competente;
- Toda a intervenção, obra de edificação ou demolição de e em bem classificado está sujeita a autorização e acompanhamento por parte da entidade competente pelo património cultural, sendo acompanhada de acordo com a lei (D.L. n.º140/2009).

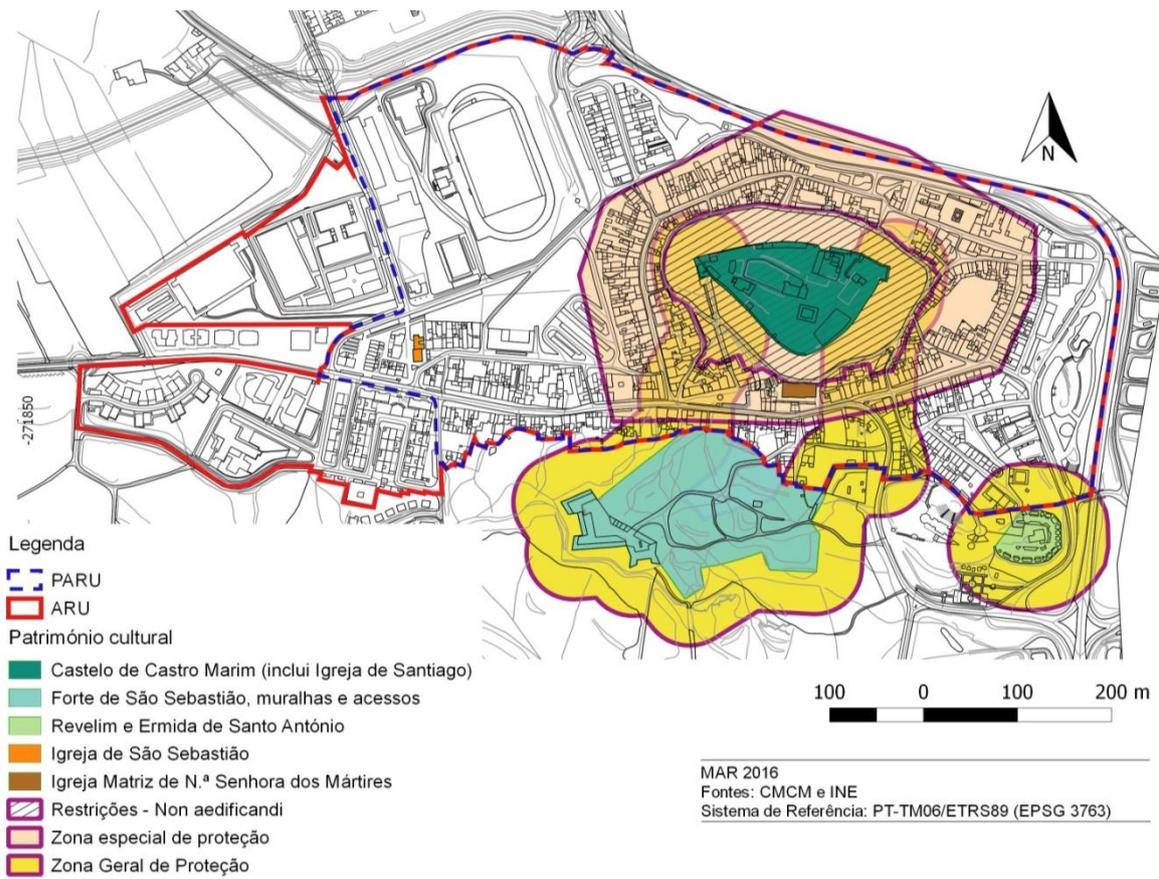


Figura 8 – Cartograma com património cultural, classificado e não classificado, e zonas de proteção

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim e Atlas do património classificado e em vias de classificação da Direção-Geral do Património Cultural

Caso a DGPC considere que o estado de conservação do imóvel coloca em risco a salvaguarda do bem, o proprietário está obrigado a efetuar as obras necessárias de beneficiação (art. 46.º da Lei 107/2001 e n.º 2 do art. 145.º do D.L. n.º 309/2009).

Nas **zonas de proteção**, área sujeitas a servidões administrativas, aplicam-se critérios de proteção e limitações similares aos imóveis classificados, mas também outras mais específicas quanto indicadas explicitamente (art. 43.º do D.L. 309/2009), por exemplo zonas *non aedificandi*. Nas zonas de proteção não podem ser concedidas pelo município ou outra entidade, licenças que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrcas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da entidade relevante do património.

Os bens imóveis em vias de classificação beneficiam automaticamente de uma zona de proteção de 50 metros, ou de uma zona especial de proteção provisória, quando a zona de proteção se mostra insuficiente para a proteção e valorização do imóvel.

Os bens imóveis classificados beneficiam de uma **zona especial de proteção**, que é definida em simultâneo com a decisão final no procedimento de classificação ou fixada no prazo máximo de 18 meses. Esta é obrigatória para monumentos, e facultativa no que respeita a conjuntos e sítios.

As zonas especiais de proteção visam garantir o enquadramento paisagístico do bem em causa, podendo abranger espaços verdes na sua envolvente, que sejam relevantes para a defesa e contemplação do mesmo. É aplicável o dever de comunicação de alienação do imóvel, e o direito de preferência na mesma medida que aplicável aos imóveis classificados

Quaisquer obras ou intervenções nas zonas de proteção estão sujeitas a parecer da entidade responsável pelo património cultural, podendo ser consideradas nulas caso contrário salvo as exceções prevista na lei, nomeadamente as referente a obras de alteração interior sem impacte arqueológico.

As **zonas gerais de proteção** existentes referem-se aos monumentos nacionais, neste caso o Forte de São Sebastião, respetivas muralhas e baluartes, e o Revelim de S.<sup>ª</sup> António, incluindo a Ermida de St.<sup>º</sup> António.

O Castelo de Castro Marim, monumento nacional, têm uma **zona especial de proteção** a qual integra uma restrição, uma segunda zona de proteção “non aedificandi” na envolvente mais próxima do monumento (ver figura anterior).

No âmbito da legislação do património deverá ser elaborado um Plano de Pormenor de Salvaguarda, para as áreas de intervenção, desenvolvendo as restrições e os efeitos estabelecidos pela classificação do bem imóvel e pela zona especial de proteção. No entanto e tendo em conta o RJRU, o desenvolvimento da ARU na sua ORU, poderá o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana tratar das questões de salvaguarda, para além de desenvolver a ARU.

Dada a relevância do património cultural na Vila de Castro Marim, importa realizar uma breve caracterização dos principais valores patrimoniais.

## Castelo de Castro Marim



Figura 9 – Vista sul do castelo de Castro Marim, a partir do Forte de São Sebastião

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

O Castelo de Castro Marim está classificado como monumento nacional desde 1910, através do Decreto n.º 136, tendo a zona especial de proteção sido definida em portaria de 1-09-1956, publicada no D.G., II Série, n.º 236, de 6-10-1956, na qual também se estabeleceu a zona “non aedificandi”.

Dos diversos elementos construídos que constituem o monumento, elementos com distintos estados de conservação e diferentes usos, realça-se a existência de património arqueológico relevante, com uma área de intervenção arqueológica, considerada como área de dispersão de vestígios, identificada neste âmbito com um código nacional de sítio (CNS 133).

## Forte de São Sebastião e demais elementos arquitetónicos



Figura 10 – Forte de São Sebastião, visto do castelo

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

O Forte de São Sebastião, como monumento nacional classificado (Decreto n.º 31-B/2012, DR, 1.ª série, n.º 252, suplemento, de 31-12), inclui não só o próprio forte como os baluartes e elementos amuralhados, e inerentes

vestígios, que em conjunto com o Revelim de Santo António, ele próprio um pequeno forte, constituíam a defesa de Castro Marim, hoje símbolo da importância histórica da Vila e deste património na defesa do Reino, em especial da região do Algarve.



Figura 11 – Vista geral do revelim de Santo António

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

A reabilitação dos diversos elementos do Forte de São Sebastião, muralhas e baluartes, foi acompanhada por arqueólogos, com pesquisas na envolvente à área urbana e uma zona de paleoesturário com potenciais vestígios arqueológicos.

Como anteriormente mencionado, apenas a muralha de ligação entre o Forte e o Castelo se encontra no interior da ARU, sendo que a área do Forte é contígua a esta, com a inerente relação física.

Situação semelhante se verifica com o Revelim, que se encontra fora da ARU, mas imediatamente contígua, com a envolvente ao monumento a integrar não só a ARU, mas a apresentar forte relação direta com a estrutura urbana, não só uma relação histórica, mas inclusivamente pelo papel atual em termos de elemento da estrutura urbana e local gerador de dinâmica.

Atualmente o Revelim de Santo António assegura a ligação poente entre a Rua General Jacques Filipe Nogueira Mimoso e a Rua de Santo António.

### Património municipal (sem classificação)

Como património municipal de importância cultural apenas se elencam as igrejas, Igreja Matriz de Nossa Senhora dos Mártires e Igreja de São Sebastião, elementos construídos com uma longa história, com um património artístico e religioso reconhecido. Sinal desta valoração é a importância dada pela Câmara à preservação destas estruturas.



Figura 12 - Igreja Matriz de N.ª Senhora dos Mártires e interior da Igreja de São Sebastião

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

Na implementação do presente plano, com o inerente estudo do edificado existente, bem como do seu estado de conservação, será de avaliar a formalização da classificação formal de património municipal de alguma construção, conjunto edificado ou elemento arquitetónico.

Neste sentido, realça-se o estudo do Arq. Joaquim Cabeça Padrão, de 1968, designado de *“Prospecção, preservação e recuperação de elementos urbanísticos e arquitetónicos notáveis, em áreas urbanas e marginais, na região do Algarve, Fase I, preventiva e de execução prioritária. Castro Marim, vol. 14”*.

No mesmo sentido a antiga Direção-Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais, cujas atribuições foram integradas no Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), efetuou um levantamento preliminar dos valores culturais da área urbana de Castro Marim), inventariando alguns edifícios e monumentos, bem como listou outros a inventariar posteriormente.

Desta forma, não obstante existir a necessidade de uma atualização dos valores culturais, do seu estado de conservação e intervenções mais específicas a avaliar, a base de partida apresenta um conjunto de informação e estudos significativos.

## 6 PROGRAMA DE AÇÃO DO PARU DE CASTRO MARIM

### 6.1 IDENTIFICAÇÃO DAS PRIORIDADES DE INVESTIMENTOS A MOBILIZAR

A estratégia de desenvolvimento urbano de Castro Marim e a operacionalização do seu PARU beneficia da mobilização da PI 6.5 - Adoção de Medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas e reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído, estando previsto um conjunto articulado de operações nas diferentes tipologias de intervenção contempladas nesta PI, designadamente:

- Requalificação de espaços públicos, designadamente arruamentos e outros espaços visando a melhoria do ambiente urbano e das condições de fruição dos espaços públicos. As intervenções preveem o acréscimo de zonas verdes, a melhoria das condições de utilização multifuncional do espaço exterior público, a melhoria das condições de circulação viária e pedonal em espaços centrais e de acesso a locais com interesse histórico arquitetónico e também a melhoria das condições de visitação e usufruto do Castelo. Desta forma, as intervenções terão impacto na melhoria da qualidade de vida e vivência urbana da população residente, na fixação de novos residentes, na atratividade turística e na dinamização de novas atividades económicas.
- Reabilitação de edifícios, nomeadamente o aproveitamento de edifício devoluto municipal para a constituição de um espaço de exposição de peças originais produzidas por artesãos locais bem como a intervenção em estruturas edificadas com elevado valor patrimonial - Castelo e troço de Muralha que constitui um dos elementos arquitetónicos do Forte de S. Sebastião.
- Reabilitação e reconstrução de edifícios por privados promovendo a dinamização funcional da Vila de Castro Marim e a sua revitalização populacional e económica. Os investimentos privados desde já identificados visam a melhoria do parque habitacional, o acréscimo e a qualificação da oferta de restauração e de alojamento turístico, de estabelecimentos de comércio e outros (ginásio, equipamento social e armazéns) na área de Intervenção do PARU na envolvente das intervenções no espaço público.
- A gestão e animação urbana e de promoção da atividade económica, através da promoção de iniciativas de mobilização da comunidade local, capaz de dinamizar parcerias e a iniciativa de

proprietários e investidores privados (pessoas singulares e coletivas) e de agentes económicos para as intervenções de regeneração urbana preconizadas, incluindo ações de divulgação do PARU, sensibilização e mobilização de proprietários e outros investidores e, despesas com elaboração do PARU, de acordo com Aviso.

A implementação das intervenções de regeneração urbana a apoiar no âmbito da PI 6.5, deverá ser potenciada pela sua articulação com outras intervenções a apoiar no âmbito de outras Prioridades de Investimento.

No âmbito da *PI 6.3. - Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural*, foram já candidatados 2 projetos em resposta ao Aviso ALG-14-2016-10, a aguardar decisão da Autoridade de Gestão do PO Algarve: o Festival de Lucia, ação cultural de dinamização do centro histórico de Castro Marim e o Vídeo Mapping no Castelo de Castro Marim, para a dinamização do património histórico da vila de Castro Marim.

No âmbito da PI 8.9 destaca-se a candidatura do projeto da Ciclovia na E.N. 122 – troço Castro Marim / Vila Real de Santo António, no âmbito do PADRE (Aviso ALG-28-2016-16) e integrada em projeto intermunicipal, no âmbito da Rede READY (liderada pela Associação Terras do Baixo Guadiana). Este troço permitirá a ligação da vila de Castro Marim a VRSA, e, conseqüentemente a ligação à Ecovia do Litoral, através de modos suaves, ambientalmente sustentáveis, como uma alternativa ao transporte motorizado individual e também a utilização de bicicletas na área do PARU.

No âmbito da *PI 4.5 - Reforço da mobilidade urbana*, pretende-se vir a candidatar outras intervenções com o objetivo de promover os modos suaves, inscritas no PAMUS do Baixo Guadiana, designadamente: (i) a criação da Ciclovia EM 125-6 - troço Praia Verde / Castro Marim que, embora não inserida na área do PARU permitirá o acesso a esta área através do modo ciclável; (ii) a criação de um sistema de bicicletas partilhadas na Vila, incluindo a constituição de parques para o estacionamento das bicicletas públicas (um deles a localizar num dos espaços intervencionados na área do PARU- Envolve da Casa do Sal), assim como a instalação do software para o funcionamento do sistema. Pretende-se assim, potenciar as deslocações quotidianas de curta distância, com recurso a modos de transporte ambientalmente sustentáveis, como uma alternativa ao transporte motorizado individual.

A EDL do GAL Terras do Baixo Guadiana mobilizou entre outras as PI 8.3 e 8.8 do CRESC Algarve 2020, com potencial na dinamização económica e social do território de incidência do PARU.

Está também prevista uma intervenção que poderá ser apoiada no âmbito da PI 9.7 - Melhoria e qualificação das infraestruturas e equipamentos da rede de equipamentos e serviços de promoção do desenvolvimento social. A Santa Casa da Misericórdia tem a intenção de criação de uma estrutura residencial para pessoas idosas, sito na Rua D. Maria Emília do Carmo Batista da Silva.

A reabilitação do parque edificado habitacional pode ainda beneficiar dos apoios à eficiência energética através do IFRRU, com recurso à dotação prevista no POSEUR (PI 4.3).

A concretização do PARU assenta numa componente de investimento público municipal e na mobilização do investimento privado para a concretização das intervenções preconizadas. Os quadros seguintes apresentam uma síntese dos investimentos públicos e privados previstos para o PARU.

Designação dos investimentos publicos	Montante Total (€)
Requalificação do Castelo - Consolidação de zonas de escavação arqueológica; Abertura da Porta do Mar (Atual Baluarte de Malpique).	410.250
Requalificação da Rua 25 de Abril	59.956
Requalificação urbana do Largo das Portas e da Rua Dr. José Alves Moreira	45.975,01
Requalificação do Largo do Cabeço	140.000
Espaço Multifuncional Envolvente à Casa do Sal	725.000
Recuperação e Consolidação do Troço de Muralha da Cerca Abaluartada Localizado na Malha Urbana de Castro Marim	179.829
Museu da Imaginação	180.000
Gestão e animação urbana e de promoção da atividade económica	50.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.791.010</b>

Tabela 1 - Síntese dos Investimentos Públicos previstos para a Área de Intervenção do PARU

Relativamente à componente privada, perspetiva-se o investimento na reabilitação e reconstrução de edifícios destinados a habitação e outros usos, totalizando um investimento na ordem dos 6.8 milhões de euros.

Investimentos privados identificados	Promotor	Custo total (€)
Intervenção em Prédio de Habitação Coletiva na Rua 25 Abril	António Valter Rodrigues Silva	200.000

Obras de alteração e reabilitação em edifício existente, para adaptação a armazém e adegas.	José Palma Cavaco	31.500
Obras de reabilitação de Armazém	José Manuel vaz Santos	15.750
Ampliação de estabelecimento comercial	António Madeira	88.000
Reabilitação de edifício para adaptação a Ginásio	Arsénio Rosa	55.000
Reconstrução e reabilitação de edifício de habitação unifamiliar na rua 1º maio	Luís Miguel Sanchez Horta Correia	80.000
Obras de alteração e reabilitação em edifício existente na Rua 25 Abril	Maria de Fátima da Palma Francisco	50.000
Reabilitação de edifício para habitação situado na Travessa do Castelo.	Luís Miguel Sanchez Horta Correia	31.000
Reconstrução e adaptação de varios edificios da vila de Castro Marim para implementação de uma Unidade Hoteleira	Carla Maria F. Correia Corvo	1.500.000
Reconstrução e reabilitação de edifício de habitação unifamiliar, na Rua Dr. José Alves Moreira	Madalena Sofia Gomes Bustamante	200.000
Ampliação de Edifício para Restaurante na Rua de S. Gonçalo	António Manuel Mendes	85.000
Reabilitação e adaptação de edifício para Restaurante Típico, sito na Rua Dr. José Alves Moreira, nº 1	Humberto Miguel Pereira Paulos	100.000
Reabilitação e adaptação de edifício para implementação de Taberna Medieval do Velho Cavalinho, sito na Travessa do Cabeço	Dr. Carlos do Carmo	200.000
Reconstrução de edifício para estrutura residencial para pessoas idosas, sito na Rua D. Maria Emília do Carmo Batista da Silva	Santa Casa da Misericórdia de Castro Marim	1.335.000
Construção de Hostel, sito na Rua Mouro Vaz	N & L Hotéis Lda (Hotel Apolo)	1.600.000
Reconstrução de edifício para Guest House e Restaurante, na Rua do Cabeço	Dr. João Fernandes	1.300.000
<b>Total de intenções de investimento privado identificadas</b>		<b>6.871.250</b>

Tabela 2 - Síntese dos Investimentos Privados previstos para a Área de Intervenção do PARU

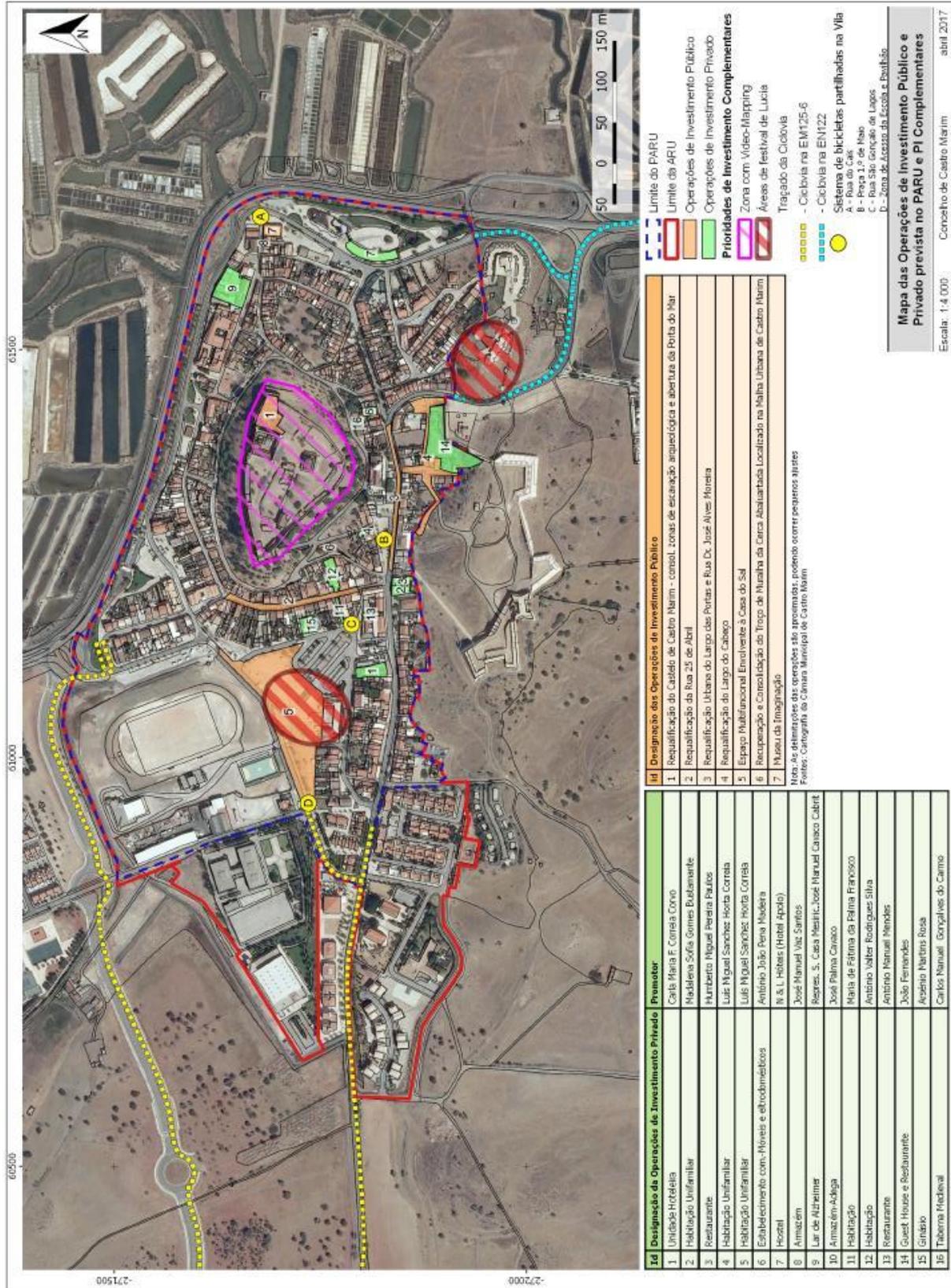


Figura 13 – Mapa dos Investimentos Públicos previstos para a Área de Intervenção do PARU



Figura 14 – Situação atual da zona envolvente da Casa do Sal (abril 2016)



Figura 15 – Situação atual da zona do Largo da Cabeço (abril 2016)



Figura 16 – Situação atual de troço da Rua 25 de Abril (abril 2016)

## 6.2 PROGRAMA DE INVESTIMENTOS A CONTRATUALIZAR

A concretização da intervenção proposta para o PARU de Castro Marim assenta numa componente de investimento público municipal e na mobilização do investimento privado, de acordo com os Quadros seguintes.

Componentes	Investimento público municipal (€)	Investimento privado* (€)
Espaço público	1.381.181	
Edifícios públicos	359.829	-
Animação e dinamização económica	50.000	-
Edifícios de privados	-	6.871.250
<b>Total</b>	<b>1.791.010</b>	<b>6.871.250</b>

\* Este montante é meramente indicativo correspondendo às intenções de investimento privado identificadas.

Tabela 3 - Investimento Total integrado no PARU

Fundo não reembolsável para investimento municipal (€)	Fundo reembolsável (a alocar ao IFRRU) (€)	Total Fundo (€)
1.164.156	1.164.156	2.328.312

Tabela 4 - Fundo a Contratualizar

OT	PI	Fundo	Eixo/ Medida do Programa Ação	Indicador de realização		Indicador de resultado		Proposta de Dotação Fundo a contratualizar (€)		
				Indicador	Meta 2018	Meta 2023	Indicador		Meta 2018	Meta 2023
6	05. A 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;	FEDER	PARU	Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (M2)	4.760	20.510	Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano (1 a 10)	2	3	930.267
6	05. A 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;	FEDER	PARU	Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (M2)	310	610*	Aumento do grau de satisfação dos residentes que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano (1 a 10)	2	3	1.398.045

\* Apenas foram considerados os edifícios públicos.

Tabela 5 - Indicadores e metas a contratualizar

## 7 MODELO DE GOVERNAÇÃO

### 7.1 MODELO DE GESTÃO E ORGANIZAÇÃO

Tendo em atenção a natureza das intervenções constantes do Programa de Ação do PARU de Castro Marim, a responsabilidade de implementação é da competência do Município.

Nestes termos, o Município de Castro Marim compromete-se a seguir orientações do modelo de governação dos Fundos Estruturais aplicáveis ao nível local de governação e procurando aproveitar as lições aprendidas com a gestão de intervenções e investimentos financiados em anteriores períodos de programação.

Os elementos de aprendizagem existentes no Município de Castro Marim estão, sobretudo, concentrados na Unidade Orgânica de Gestão Administrativa e Financeira e na Unidade Orgânica de Administração Urbanística, Ambiente e Serviços Urbanos.

O Modelo a adotar pressupõe os seguintes níveis de governação:

#### Nível de decisão

O executivo municipal irá assegurar as seguintes funções:

- seleção das operações a enquadrar no PARU, segundo os critérios constantes do Aviso e do Regulamento Específico.
- orientação e decisão em matéria de gestão do Programa de Ação e dos montantes contratualizados;
- aprovação de Relatórios de execução da responsabilidade da Equipa técnica e de outros documentos ou propostas da Equipa técnica.

#### Nível técnico

Será criada uma estrutura simples no quadro da orgânica dos Serviços Municipais com uma equipa técnica que irá assegurar ao nível técnico-operacional e em articulação com esses Serviços, responsáveis pelas áreas temáticas em questão, os procedimentos administrativos e técnicos para o encaminhamento eficaz e eficiente dos projetos a apoiar. A Equipa Técnica terá um coordenador responsável e combinará competências e recursos das unidades orgânicas acima referidas, designadamente: um Eng<sup>o</sup> Civil, um técnico financeiro ou economista, um administrativo e um arquiteto, que terão uma afetação parcial ao PARU.

As suas tarefas serão as seguintes:

- coordenação a nível operacional dos trabalhos de implementação e monitorização do PARU e do seu Programa de Ação;
- gestão e acompanhamento do PARU e do Programa de Ação, no que respeita às realizações e resultados;
- apoio técnico e regulamentar a eventuais interessados em investir na Área de Intervenção com o objetivo de estimular o investimento privado e de outras entidades públicas e associativas, (informação sobre instrumentos de financiamento de projetos, complementaridades existentes entre as diversas ajudas ao investimento, ...);
- apoio aos agentes económicos, associativos e privados nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de eventuais projetos a submeter a financiamento;
- realização de sessões públicas de divulgação e promoção do investimento na reabilitação urbana.
- articulação com a Entidade Gestora do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Regeneração Urbana na Região, abrangendo os procedimentos administrativos e técnicos associados à utilização deste Instrumento; e
- análise das candidaturas cujos investimentos carecem de prévia emissão de pareceres técnicos de suporte à respetiva aprovação pelo Instrumento Financeiro.

Poderá ainda haver necessidade de recorrer a serviços externos especializados nas áreas que se vierem a revelar necessário, designadamente serviços jurídicos, consultoria e gestão e design e comunicação.

O Município de Castro Marim procurará beneficiar da interação com a estrutura técnica da AMAL com vista à melhor apreensão dos mecanismos de monitorização e outros de suporte à eficácia e eficiência na aplicação dos recursos de financiamento a contratualizar para a implementação do Programa de Ação.

## 7.2 MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

As intervenções de Reabilitação e Regeneração Urbana do PARU de Castro Marim irão dispor de mecanismos que possam ajudar a fundamentar a correção de eventuais desvios e ajustar a programação, se tal se justificar.

Neste âmbito, destacam-se os seguintes elementos técnicos de apoio:

✓ Em matéria de **Acompanhamento**

- Criação e aplicação de um modelo de monitorização do PARU de apoio à gestão estratégica e operacional de modo a assegurar a recolha e o tratamento regular de informação acerca das realizações e resultados das operações apoiadas.
- Alimentação regular de um sistema de informação expedito contendo os dados indispensáveis da aferição das dinâmicas de realização dos projetos e o respetivo contributo para os objetivos, resultados e metas definidos. Tem-se em vista o adequado preenchimento da bateria de indicadores identificados em sede Aviso ALG-16-2015-17 e de outros indicadores adicionais que venham a ser definidos.
- Fornecimento de informação ao Executivo sobre a execução física e financeira do Programa de Ação.
- Elaboração de Relatórios de execução anuais do Programa de Ação e do PARU, a aprovar pelo Executivo;
- Divulgação pública dos resultados da execução do PARU no site da CMCM e noutros canais de informação (a definir).
- Elaboração de documentação necessária para preencher as solicitações da Autoridade de Gestão do CRESC Algarve 2020 e da tutela setorial da Reabilitação Urbana (IRHU).

Na vertente relativa aos resultados, a monitorização, em particular no que respeita ao indicador “Grau de satisfação dos residentes”, beneficiará da aplicação de um Questionário aos Residentes do Centro Histórico de Castro Marim, com o objetivo específico de monitorizar a progressão do indicador de resultado “Grau de satisfação dos residentes”. O Questionário deverá ser aplicado num momento inicial para caracterizar a situação de partida, antes do início da implementação do PARU e da execução dos projetos previstos e no final da execução do PARU.

✓ Em matéria de **Avaliação**

O Município de Castro Marim compromete-se a adotar os procedimentos recomendados pela Autoridade de Gestão, nomeadamente, os elementos de informação necessária para:

- avaliar os resultados das intervenções na relação com os objetivos definidos e tendo presente os indicadores e metas propostos em candidatura;

- identificar os fatores internos ou externos que condicionaram positiva/negativamente a implementação do Programa de Ação e os respetivos resultados na área de intervenção;
- fundamentar atuações para adaptação eficaz da estratégia e objetivos à finalidade de ampliar os resultados e o impacto das Intervenções.

A Avaliação do PARU deverá compreender as seguintes componentes metodológicas:

- análise documental e exploração do sistema de informação (relatórios de acompanhamento da execução dos projetos; documentos de controlo da gestão financeira; e relatórios periódicos de execução do PARU);
- inquirição de todos os promotores de projetos e das entidades parceiras, através de um Questionário on-line, com incidência em componentes avaliativas a definir; e
- realização de Entrevistas a promotores e a organizações de alguma forma envolvidas na implementação do PARU.

### 7.3 ENVOLVIMENTO E RESPONSABILIDADE DE PARCEIROS

O PARU de Castro Marim enquadra intervenções que visam promover o desenvolvimento económico do Concelho, especificamente situadas no seu Centro Urbano. Nesta perspetiva, afigura-se crucial estimular o envolvimento dos agentes económicos e das suas estruturas representativas na dinamização e implementação do Programa de Ação.

De acordo com a natureza das intervenções que integram o PARU, esse envolvimento pode assumir duas componentes principais:

- Dinamização dos proprietários privados com imóveis/habitações degradadas na Área de Intervenção, cuja recuperação física poderá promover a melhoria da oferta residencial no Centro Urbano de Castro Marim e criar uma imagem mais atrativa e dinâmica propiciadora de qualidade de vida a qual poderá contribuir para um maior dinamismo económico-empresarial, em atividades do comércio e serviços e outras da Vila de Castro Marim.

Na fase de elaboração do PARU foi realizada uma Sessão de esclarecimento sobre Sistema de Incentivos e Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana em Castro Marim, no dia 14 de Abril de 2016, na Casa do Sal. Esta Sessão teve como principais objetivos informar a população em geral, proprietários e potenciais investidores sobre os mecanismos de financiamento comunitário e dar a

conhecer os objetivos, as limitações e os passos seguintes que poderão incrementar a regeneração urbana em Castro Marim.

A CMCM estabeleceu ainda vários contactos com proprietários e potenciais investidores sensibilizando-os para a reabilitação e a modernização do edificado e divulgando os apoios existentes. Estes contactos contribuíram para identificar desde já um grupo de intenções de investimento a realizar na área de intervenção do PARU no horizonte 2020, visando a reabilitação e reconstrução de edifícios destinados à restauração e alojamento turístico, a habitação e equipamento social.

Face aos objetivos e resultados esperados, existe a necessidade de dar continuidade a este esforço na sensibilização e incentivo (financeiro e outros) aos proprietários e agentes económicos visando o fomento do investimento na Área de Intervenção do PARU, na reabilitação do edificado e em iniciativas que promovam a sua animação e atratividade.

- Animação do tecido empresarial no sentido de aproveitar de oportunidades económicas para o investimento privado em atividades da economia urbana (lojas, serviços, “ateliers”, etc.).

As atividades de animação económica e atração de investimento para o Centro Urbano são, igualmente, importantes para ligar as atividades e formas de valorização dos recursos endógenos das economias rurais do Concelho apoiadas por intervenções da Associação de Desenvolvimento Local Odiana, responsável pela gestão da Estratégia de Desenvolvimento Local das Terras do Baixo Guadiana.

Será estabelecida uma parceria entre a CM de Castro Marim e a ODIANA - Associação para o Desenvolvimento do Baixo Guadiana com grande conhecimento da realidade local e que, em articulação com a Equipa técnica irá promover a dinamização económica e atração de investimento.

A concretização das duas vertentes de dinamização/animação económica deve evoluir também através da criação de dinâmicas de interação entre o Município e a ACRAL (Associação Comercial da Região de Algarve), mediante a realização de campanhas de promoção externa a modernização dos estabelecimentos comerciais existentes, bem como a localização de novos investimentos e atividades na Vila.