

# *Plano de Ação de Regeneração Urbana*

## ARU da Vila da Batalha



Junho de 2016

## **FICHA TÉCNICA**

**Título:** Plano de Ação de Regeneração Urbana - Município da Batalha, ARU Vila da Batalha.

### **Promoção e Edição:**

Município da Batalha

### **Equipa de Coordenação Técnica (CIGS / IPLeiria)**

Maria Eduarda da Silva Teixeira Fernandes (coordenadora do projeto)

Ana Lúcia Marto Sargento

Ana Sofia Patrício Pinto Lopes



Edição única: junho 2016

---

# Índice

---

Índice.....	i
Índice de Gráficos.....	iii
Índice de Figuras .....	iv
Listas de Siglas.....	v
1. Introdução .....	1
2. Análise de diagnóstico.....	4
2.1. Qualidade de Vida .....	4
2.2. Dinâmica Económica .....	8
2.3. Turismo e Património.....	12
2.4. Diagnóstico qualitativo: perceção dos agentes locais .....	16
2.5. Análise SWOT .....	19
Síntese dos Pontos Fortes .....	21
Síntese dos Pontos Fracos.....	22
Síntese das Oportunidades .....	22
Síntese das Ameaças .....	23
Matriz SWOT .....	23
3. Área de Reabilitação Urbana da Batalha.....	26
3.1. Delimitação da ARU.....	26
3.2. Modelo habitacional .....	29
Evolução demográfica e repovoamento .....	29
Formas e tipos de ocupação dos alojamentos.....	30
Tipologias de habitação e multifuncionalidade .....	31
Tendências de expansão e reabilitação do parque habitacional .....	33
Orientações futuras.....	34
3.3. Modelo económico .....	34
Empresas .....	35
Equipamentos de utilização coletiva.....	39
Orientações futuras.....	39

3.4. Regras e critérios de proteção do Património Arquitetónico e Arqueológico.....	40
Património arquitetónico.....	42
Regras de proteção do património arquitetónico classificado .....	43
Património arqueológico.....	44
4. Envolvimento dos atores locais na definição da Estratégia .....	46
Primeira sessão de trabalho (22-01-2016).....	47
Segunda sessão de trabalho (15-02-2016).....	49
Terceira sessão de trabalho (30-05-2016) .....	51
5. Estratégia subjacente ao PARU .....	54
5.1. Visão Estratégica .....	54
5.2. Objetivos Estratégicos.....	54
5.3. Coerência da Estratégia PARU com as estratégias territoriais existentes .....	58
6. Identificação indicativa dos investimentos a desenvolver.....	66
6.1. Projetos públicos.....	66
6.2. Projetos privados .....	72
6.3. Resultados esperados .....	78
6.4. Proposta de dotação financeira .....	79
7. Monitorização e acompanhamento das ações do PARU .....	81
8. Conclusão .....	85
Referências.....	90
Anexos.....	93
Anexo 1 – Documento de recolha de contributos para a análise de Diagnóstico .....	93
Anexo 2 – Intervenções propostas para o casco histórico e zona ribeirinha da Vila da Batalha .....	94
Anexo 3 – Estudo Prévio do Estado de Conservação dos Edifícios integrados na ARU .....	95
Anexo 4 – Planta do Património Arquitetónico e Sítios Arqueológicos.....	96

---

# Índice de Gráficos

---

GRÁFICO 1 – TAXA DE VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO (2001 – 2011).....	5
GRÁFICO 2 – TAXA MÉDIA DE VARIAÇÃO ANUAL DA POPULAÇÃO (2011 – 2014) .....	5
GRÁFICO 3 – DENSIDADE POPULACIONAL (2014) .....	6
GRÁFICO 4 – POPULAÇÃO EMPREGADA/ POPULAÇÃO EM IDADE ATIVA (2014) .....	7
GRÁFICO 5 – PODER DE COMPRA CONCELHO (2013) .....	8
GRÁFICO 6 – DISTRIBUIÇÃO DO VAB PELOS SETORES DE ATIVIDADE COM MAIOR PESO NA BATALHA (2013).....	9
GRÁFICO 7 – PRODUTIVIDADE APARENTE DO TRABALHO (2013), MILHARES DE € .....	10
GRÁFICO 8 – DENSIDADE EMPRESARIAL (2013) .....	10
GRÁFICO 9 – EVOLUÇÃO DO Nº DE NOVAS EMPRESAS CRIADAS NO CONCELHO DA BATALHA .....	11
GRÁFICO 10 – PESO DAS EXPORTAÇÕES NO VOLUME DE NEGÓCIOS (2014) .....	12
GRÁFICO 11 - CAPACIDADE DE ALOJAMENTO POR 1000 HABITANTES (2014), Nº.....	12
GRÁFICO 12 – Nº DE DORMIDAS EM ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO POR 100 HABITANTES (2014) .....	13
GRÁFICO 13 – Nº DE HÓSPEDES POR HABITANTE (2014) .....	14
GRÁFICO 14 - ORIGEM DOS HÓSPEDES ESTRANGEIROS (2014) .....	14
GRÁFICO 15 – ESTADA MÉDIA NO ESTABELECIMENTO (2014), (DIAS/HÓSPEDE).....	15
GRÁFICO 16 – RESULTADOS OBTIDOS ATRAVÉS DA AUSCULTAÇÃO DOS AGENTES LOCAIS.....	17
GRÁFICO 17 – CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS INTEGRADOS NA ARU.....	32
GRÁFICO 18 – DISTRIBUIÇÃO DAS EMPRESAS NA ARU POR RAMOS DE ATIVIDADE.....	36
GRÁFICO 19 – DISTRIBUIÇÃO DAS EMPRESAS DA ÁREA COMERCIAL NA ARU POR SUB-RAMOS DE ATIVIDADE .....	37
GRÁFICO 20 – DISTRIBUIÇÃO DAS EMPRESAS NA ARU POR ESCALÃO DE PESSOAS AO SERVIÇO .....	38
GRÁFICO 21 – DISTRIBUIÇÃO DOS ATORES LOCAIS POR ÁREA QUE REPRESENTAM .....	48

---

# Índice de Figuras

---

FIGURA 1 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) NA VILA DA BATALHA .....	27
FIGURA 2 – SESSÕES DE TRABALHO REALIZADAS COM OS ATORES LOCAIS .....	47
FIGURA 3 – CONVITE DISTRIBUÍDO PARA PARTICIPAÇÃO NA 1ª SESSÃO .....	48
FIGURA 4 – PARTICIPANTES DA 1ª SESSÃO DE TRABALHO .....	49
FIGURA 5 – DOCUMENTO UTILIZADO PARA RECOLHA DE CONTRIBUTOS PARA A VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	50
FIGURA 6 – IMAGENS RECOLHIDAS DURANTE A 2ª SESSÃO DE TRABALHO .....	51
FIGURA 7 – CONVITE DISTRIBUÍDO PARA PARTICIPAÇÃO NA 3ª SESSÃO .....	52
FIGURA 8 – IMAGENS RECOLHIDAS DURANTE A 3ª SESSÃO DE TRABALHO .....	53
FIGURA 9 – MAPA ESTRATÉGICO – PARU BATALHA .....	55
FIGURA 10 – ALINHAMENTO DO OBJETIVO ESTRATÉGICO 1.....	59
FIGURA 11 – ALINHAMENTO DO OBJETIVO ESTRATÉGICO 2.....	61
FIGURA 12 – ALINHAMENTO DO OBJETIVO ESTRATÉGICO 3.....	63

---

# Listas de Siglas

---

ARICOP - Associação Regional dos Industriais de Construção e Obras Públicas de Leiria

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

CIMRL - Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria

CM – Câmara Municipal

DGPC - Direção Geral do Património Cultural

EIDT - Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial

EN – Estrada Nacional

Fablab - Fabrication Laboratory

I&D – Investigação e Desenvolvimento

IES – Instituições do Ensino Superior

IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

INE - Instituto Nacional de Estatística

IPL – Instituto Politécnico de Leiria

ISQ - Instituto de Soldadura e Qualidade

IVV – Instituto da Vinha e do Vinho, I.P.

NUT - Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

PARU – Plano de Ação de Regeneração Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PI – Prioridade de Investimento

PO – Programa Operacional

PROT – Plano Regional de Ordenamento do Território

RIS3 - Research and Innovation Strategies for Smart Specialisation (Estratégias de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente)

SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

VAB – Valor Acrescentado Bruto

ZEP – Zona Especial de Proteção

---

# 1. Introdução

---

O presente documento tem como objetivo apresentar a proposta do Município da Batalha referente ao Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila da Batalha, para o período 2016-2020. Serve igualmente de suporte à candidatura a efetuar à 1ª fase do instrumento de financiamento previsto no Eixo 7 – Afirmar a sustentabilidade dos territórios, Prioridade de Investimento 6.e (6.5) do Programa Operacional da região Centro 2020 (PO Centro), conforme o Aviso Nº Centro-16-2016-01 de 01-04-2016, destinado aos centros urbanos complementares da rede urbana da região Centro de Portugal.

O Plano de Ação de Regeneração Urbana que será apresentado estabelece um conjunto de objetivos e ações integrados e coerentes, concretizáveis através dos projetos públicos e privados identificados no presente documento, que visam, sobretudo, promover o ambiente urbano sustentável e revitalizar as áreas de intervenção. Concretamente, estas áreas compreendem o centro histórico e a zona ribeirinha da Vila da Batalha, ambos incluídos na ARU da Vila da Batalha aprovada por deliberação da Câmara Municipal da Batalha a 3 de fevereiro de 2014 e por deliberação da Assembleia Municipal a 28 de fevereiro de 2014 e constante do Aviso n.º 4157/2014 - Diário da República n.º 60/2014, Série II de 2014-03-26.

Subjacente à elaboração do presente PARU esteve o conhecimento e caracterização mais aprofundados possíveis da área de intervenção, utilizando para o efeito, sobretudo, dados estatísticos oficiais, complementados com dados qualitativos referentes à perceção dos *stakeholders* locais. Para o efeito, foi utilizada uma metodologia:

- i) Participativa – visando o envolvimento e participação ativa dos parceiros no estabelecimento conjunto da Visão, Objetivos e Ações do PARU da Batalha;
- ii) Integrada – reunindo vários domínios de intervenção, vários tipos de parceiros e coerente com planos estratégicos e de gestão territorial já existentes;
- iii) Focalizada – incluindo apenas ações para a área delimitada (ARU da Vila da Batalha) e direcionadas para atingir os objetivos e visão definidos, enquadráveis nas tipologias de investimento mobilizáveis.

O presente documento, organizado em 8 secções, descreve o Plano de Ação de Regeneração Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Vila da Batalha e os procedimentos, pressupostos e metodologia adotados para o elaborar. A 1ª secção é a presente Introdução, sendo a 2ª dedicada à análise de diagnóstico, caracterizadora da situação de partida do concelho em que se insere a ARU da Vila da Batalha, em três dimensões essenciais à estratégia a desenvolver no âmbito do PARU: qualidade de vida, dinâmica empresarial e turismo e património. Esta secção culmina com a síntese proporcionada pela análise SWOT, que permite antever as principais indicações a ponderar no estabelecimento da visão e objetivos estratégicos definidos para a ARU, considerados nas secções seguintes.

A secção 3 é dedicada à caracterização da ARU da Vila da Batalha incluindo, nomeadamente, a sua delimitação e justificação, o modelo habitacional e o modelo económico que, para além de contemplarem o diagnóstico atual da ARU, incluem ainda orientações em termos de direções e desenvolvimentos futuros preconizados para as respetivas dimensões. Ainda nesta secção, são apresentadas as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico da ARU da Batalha, fundamentais para a salvaguarda do riquíssimo legado histórico e cultural aí existente, fatores potenciadores cruciais e distintivos do turismo do concelho da Batalha e, em concreto, da ARU em apreço.

A secção 4 descreve a forma de envolvimento dos *stakeholders* na definição da visão e estratégia subjacentes à elaboração do PARU da Batalha. Na secção seguinte apresenta-se a estratégia formulada, incluindo a descrição e justificação dos objetivos estratégicos definidos. É ainda evidenciada a coerência da estratégia do PARU da Batalha com as restantes estratégias territoriais existentes e previamente definidas, com intervenção na dimensão de reabilitação urbana e incidência na área em causa, nomeadamente: o PO Centro, a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) para a região de Leiria, o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Centro, o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho da Batalha e a Proposta de Delimitação da ARU da Vila da Batalha.

A secção 6 lista os projetos públicos e privados que se prevê desenvolver no âmbito do presente PARU, bem como as principais realizações e principais resultados esperados dos mesmos, estimativa do investimento necessário para a sua concretização e a dotação esperada. As funções desenvolvidas ou a desenvolver para a implementação, monitorização e

acompanhamento da estratégia do PARU, a cargo da Câmara Municipal da Batalha, são descritas na secção 7, sendo a secção seguinte destinada à conclusão do presente documento.

---

## 2. Análise de diagnóstico

---

A ARU definida para a Vila da Batalha, para além de ser um importante centro histórico, situado em torno de um imóvel internacionalmente reconhecido (Mosteiro da Batalha), corresponde ao centro da sede do concelho da Batalha, acolhendo, por isso, os principais serviços públicos concelhios. Assim, a estratégia que neste documento se pretende traçar para a ARU deverá considerar não só os benefícios que poderá ter para a população que aí reside, mas estar consolidada e servir as necessidades do concelho. Nesta secção apresenta-se uma caracterização estatística de todo o concelho, e não apenas da ARU, justificada pela escassez de dados disponíveis ao nível inframunicipal, sobretudo no que respeita à dinâmica económica. A análise de diagnóstico a seguir apresentada encontra-se subdividida em 3 dimensões, no sentido de servir a estratégia a desenvolver no âmbito do plano de ação de regeneração urbana: qualidade de vida, dinâmica empresarial e turismo e património.

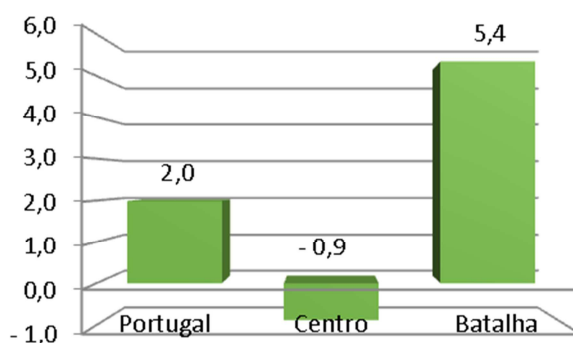
Os indicadores, recolhidos para o ano mais recente disponível, são provenientes de fontes estatísticas oficiais (na sua maioria do Instituto Nacional de Estatística, INE). Ainda no sentido de permitir relativizar os resultados obtidos para a Batalha, os dados concelhios serão, na maioria das vezes, comparados com os da região de Leiria, da região Centro e do país.

### 2.1. Qualidade de Vida

---

Em 2011, segundo os Censos, a população do concelho da Batalha correspondia a 15.805 residentes, revelando um crescimento de cerca de 5,4% face a 2001. Esta tendência é contrária à que se registou na região Centro em igual período (-0,9%) e é bastante superior ao crescimento observado no país (cerca de 2%). Para este significativo crescimento populacional contribuiu, por um lado, o crescimento natural da população (ou seja, taxa bruta de natalidade tendencialmente superior à taxa bruta de mortalidade) e, por outro, um saldo migratório claramente positivo.

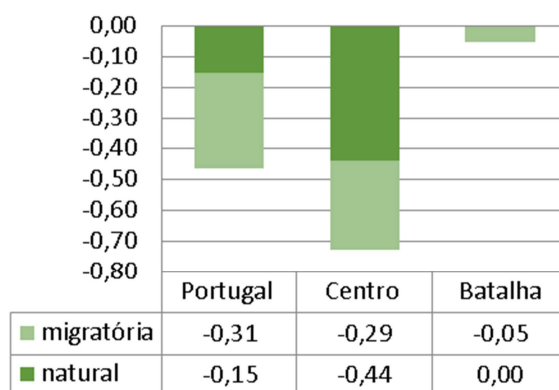
**Gráfico 1 – Taxa de Variação da População (2001 – 2011)**



Fonte: INE (Censos).

Já nos anos mais recentes, entre 2011 e 2014, estima-se uma ligeira redução populacional (ainda que bastante inferior à estimada para o país e para a região Centro) devido a um saldo migratório negativo, ainda que muito próximo de zero. Destaca-se positivamente o crescimento natural da população na Batalha que, apesar de não ser significativo – ou seja, a taxa de natalidade é praticamente idêntica à taxa de mortalidade –, contraria fortemente a tendência negativa verificada no todo nacional e sobretudo na região Centro – gráfico 2.

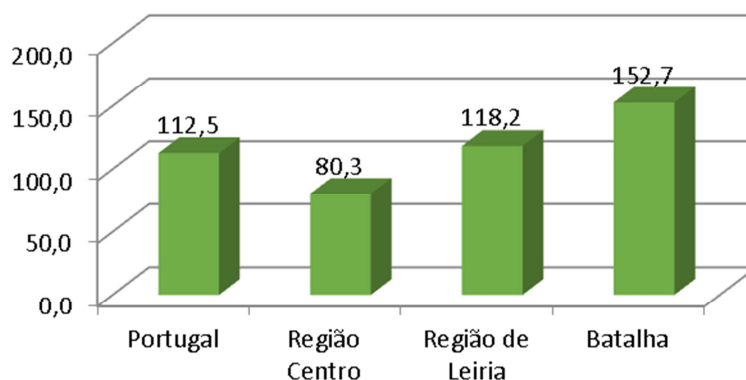
**Gráfico 2 – Taxa Média de Variação Anual da População (2011 – 2014)**



Fonte: INE.

Para além disso, o concelho da Batalha é densamente povoado, apresentando em 2014 uma densidade populacional de 152,7 habitantes/Km<sup>2</sup>, bastante superior aos valores apresentados pelas restantes regiões de análise, conforme se pode observar no gráfico seguinte.

Gráfico 3 – Densidade Populacional (2014)



Fonte: INE.

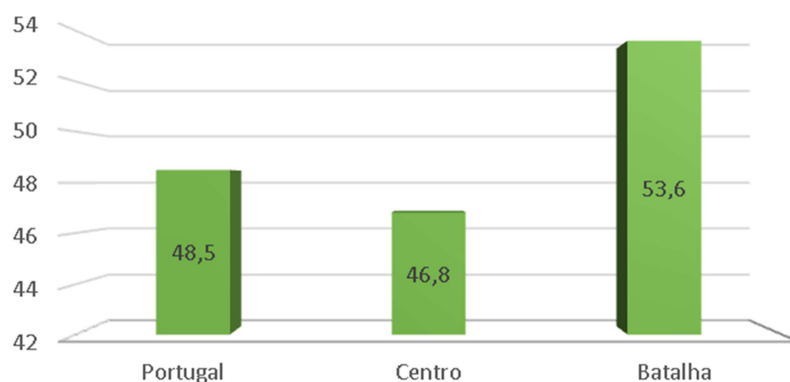
No que respeita à estrutura etária da população residente na Batalha, refira-se que cerca de 15% apresentava, em 2014, idade inferior a 15 anos, o que corresponde a uma maior percentagem do que a verificada no Centro (13%) e na região de Leiria (13,7%). A diferença é ainda mais significativa quando se observa o índice de envelhecimento para este concelho, ou seja, o número de pessoas com 65 ou mais anos de idade por cada 100 pessoas com idade inferior a 15 anos, pois é manifestamente inferior ao da região Centro (133,8 face a 177,0) e também inferior ao do país (141,3).

A análise à qualificação da população do concelho da Batalha permite verificar valores bastante próximos aos da região Centro mas revelam um menor desempenho quando comparados com o total nacional. Assim, e segundo os Censos 2011, apenas 46% da população com 15 ou mais anos de idade tem o 3.º ciclo do ensino básico completo e a proporção da população entre os 30 e 34 anos com ensino superior completo não chega a 28%. No entanto, espera-se no futuro próximo alguma convergência em relação aos valores do país, uma vez que a percentagem de população a frequentar o ensino é maior na Batalha e apresenta melhor desempenho no que respeita à taxa de transição e conclusão do ensino secundário. No que diz respeito ao parque escolar do concelho da Batalha, verifica-se que este apresenta valores próximos aos das restantes regiões, quando relativizado pela população em idade escolar.

Em 2011, a população ativa correspondia a 49% da população da Batalha (valor superior ao das restantes regiões de análise) e de entre estes, apenas 8% estavam desempregados, face

aos 13% no país e 11% no Centro. No entanto, a taxa de desemprego no concelho sofreu um aumento significativo em 10 anos, já que em 2001 se fixava nos 2,5%.

**Gráfico 4 – População Empregada/ População em Idade Ativa (2014)**

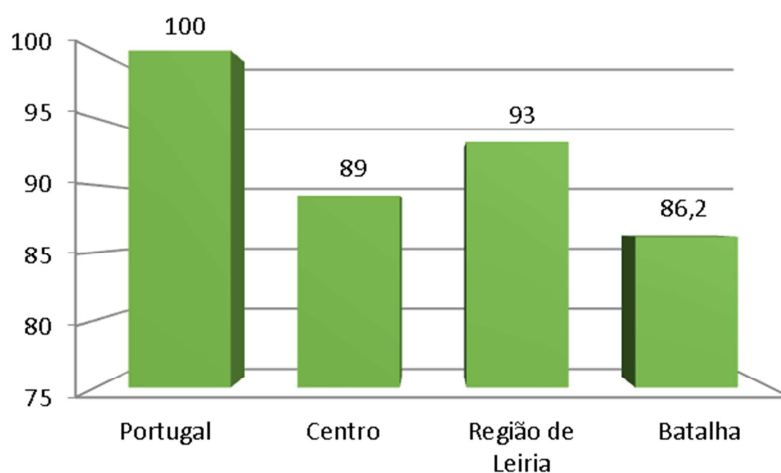


**Fonte: INE (cálculo dos autores).**

A taxa de emprego no concelho é também favorável uma vez que, para além de registar mais população em idade ativa, tem ainda, dentro desta, uma percentagem mais elevada de população empregada – Gráfico 4. Com uma taxa de emprego superior, a população da Batalha está menos dependente de subsídios estatais, como se pode constatar, por exemplo, através do número de beneficiários do rendimento social de inserção - correspondem a apenas 0,8% da população enquanto no país são 3% e na região Centro 2,1%. Esta menor dependência no concelho da Batalha traduz-se igualmente pela existência de uma menor proporção de beneficiários dos subsídios de desemprego, do que nas restantes regiões de análise.

Em contrapartida, um indicador menos favorável é o que diz respeito ao poder de compra no concelho da Batalha, que se fixa em cerca de 86% do da média do país (na região Centro o poder de compra corresponde a 89% da média nacional e na região de Leiria, um pouco mais próximo da média, o valor é de 93%). Os ganhos médios salariais mais reduzidos neste concelho face às restantes regiões de análise contribuem para um menor poder de compra dos seus residentes. No entanto, a Batalha revela, no geral, menores assimetrias salariais, sobretudo no que respeita a diferentes profissões, níveis de escolaridade e escalões de dimensão das empresas.

Gráfico 5 – Poder de Compra Concelhio (2013)



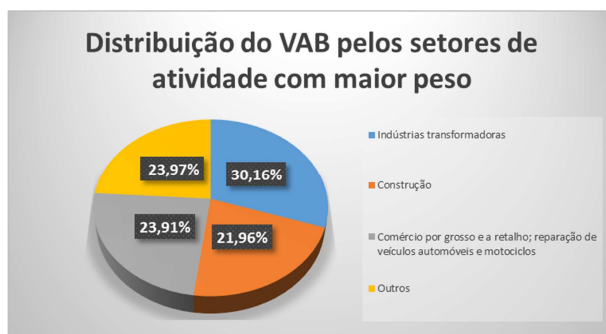
Fonte: INE.

## 2.2. Dinâmica Económica

---

Através da distribuição do valor acrescentado bruto (VAB) pelos diferentes setores de atividade é possível apurar a importância do “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos”, com cerca de 24% do total do VAB do concelho e bastante acima da importância relativa que este setor tem nas restantes regiões de análise. Destaca-se igualmente o setor da “Construção” que, em 2013, representava 22% do VAB (enquanto que, quer para o todo nacional quer para a região Centro não chega a corresponder a 8% do total do VAB). Em contrapartida, o setor de “Alojamento, restauração e similares” apresenta uma importância bastante menor do que a que possui no país e na região Centro.

Gráfico 6 – Distribuição do VAB pelos setores de atividade com maior peso na Batalha (2013)

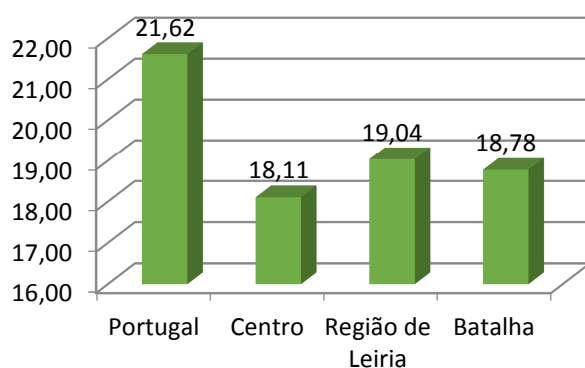


Fonte: INE.

O peso da indústria transformadora - em 2013, próximo de 1/3 do VAB do concelho – é superior ao registado na média nacional, ainda que inferior ao valor apresentado pela média da região Centro. Assumem especial relevância neste setor: o fabrico de outros produtos minerais não metálicos, o fabrico de artigos de borracha e de matérias plásticas, o fabrico de produtos metálicos (exceto máquinas e equipamentos) e o vestuário, que perfazem quase 80% do VAB da indústria transformadora do concelho da Batalha.

Conforme se pode observar no gráfico seguinte, a produtividade aparente do trabalho (medida através do VAB por pessoal ao serviço) era, em 2013, menor no concelho da Batalha do que na região de Leiria e na média no país (apesar de ligeiramente superior aos valores da região Centro), agravando-se este diferencial se considerado isoladamente o setor industrial. Já no caso da “Construção” e do “Comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos”, o concelho da Batalha apresenta uma produtividade aparente do trabalho manifestamente mais favorável do que a da região de Leiria e do Centro.

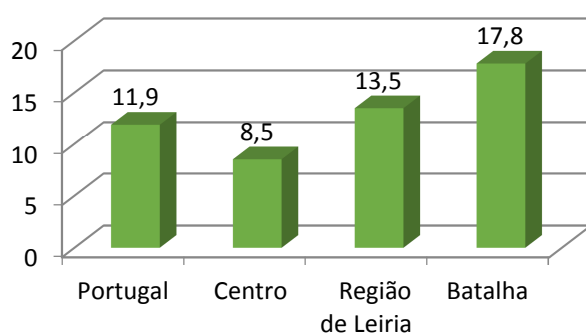
Gráfico 7 – Produtividade Aparente do Trabalho (2013), milhares de €



Fonte: INE (cálculo dos autores).

Não obstante os valores apresentados para a produtividade aparente do trabalho, a Batalha apresenta uma densidade empresarial (número de empresas por km<sup>2</sup>) bastante mais elevada do que as restantes regiões de análise, com quase 18 empresas/km<sup>2</sup>. Adicionalmente, cada empresa emprega em média cerca de 3,8 pessoas, o que fica também acima dos valores apresentados para as restantes regiões de análise (com 3,6 no caso da região Centro).

Gráfico 8 – Densidade Empresarial (2013)

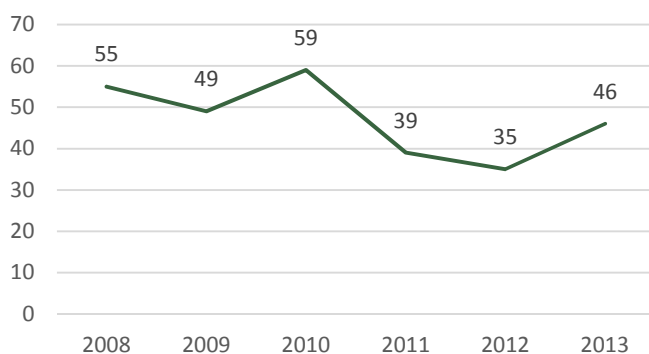


Fonte: INE.

Para compreender a dinâmica empresarial da Batalha é importante averiguar também a evolução da criação de novas empresas. Em 2013, verificou-se o aparecimento, em média, de 47 novas empresas, o que indicia uma dinâmica ligeiramente superior à apresentada pela região Centro, mas um pouco aquém do verificado para o país. A taxa de sobrevivência das

empresas é, no entanto, desfavorável para a Batalha, com um valor muito menor do que o apresentado nas restantes regiões de análise (46,8% em 2013, face a 50,5% no país e 53% na região Centro e na região de Leiria). Refira-se ainda que a percentagem de trabalhadores por conta própria (e que de alguma forma poderá ser uma *proxy* para a capacidade de empreendedorismo no concelho) é de cerca de 20% do total de trabalhadores na Batalha, enquanto na região Centro e no país ronda os 17%.

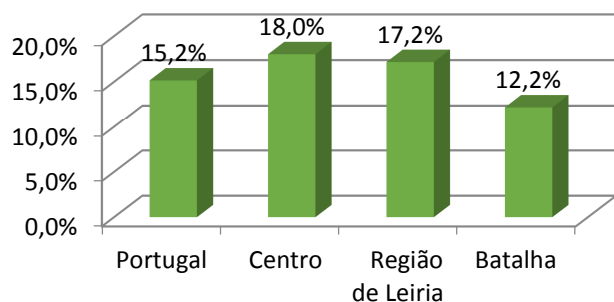
**Gráfico 9 – Evolução do nº de novas empresas criadas no concelho da Batalha**



Fonte: INE.

No que respeita ao envolvimento internacional, aqui medido por via do indicador exportações de bens no total de volume de negócios (observável no gráfico seguinte), é possível verificar que, comparativamente com as outras regiões, o envolvimento internacional na Batalha é menor. Em parte, esta menor dimensão exportadora é justificada pela importância que os setores não transacionáveis, como o turismo, têm na economia da Batalha.

Gráfico 10 – Peso das Exportações no volume de negócios (2014)

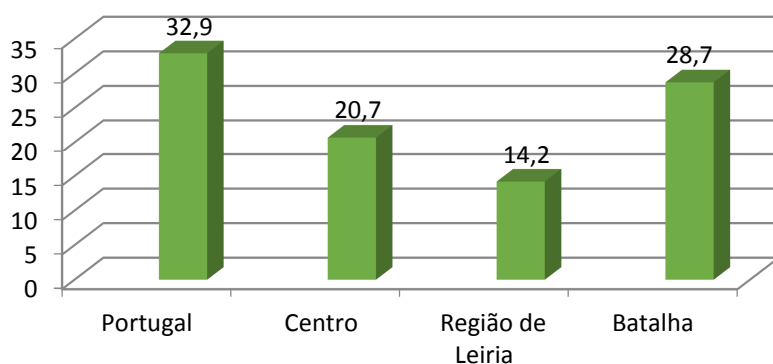


Fonte: INE.

## 2.3. Turismo e Património

Em relação ao turismo, apresentam-se de seguida alguns dados recolhidos junto de fontes estatísticas oficiais para o concelho da Batalha e restantes territórios analisados, relativos ao ano de 2014.

Gráfico 11 - Capacidade de alojamento por 1000 habitantes (2014), nº.

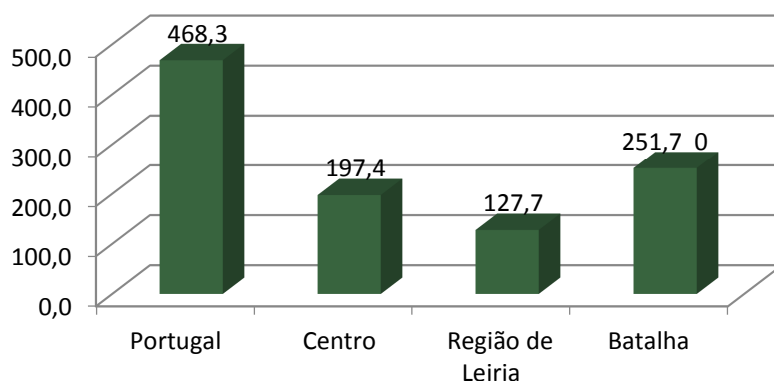


Fonte: INE.

Na Batalha, a oferta de alojamento em estabelecimentos hoteleiros em 2014 (28,7 por mil habitantes) é superior à da região de Leiria e da região Centro (14,2 e 20,7 por mil habitantes, respetivamente), apesar de estar ainda aquém da média nacional (32,9 por mil habitantes).

No que respeita à ocupação desses estabelecimentos, no mesmo período, a tendência mantém-se, registando a Batalha cerca de 251,7 dormidas por 100 habitantes, acima das 127,7 e 197,4 da região de Leiria e da região Centro, ainda que inferior à média nacional (468,3 dormidas por 100 habitantes).

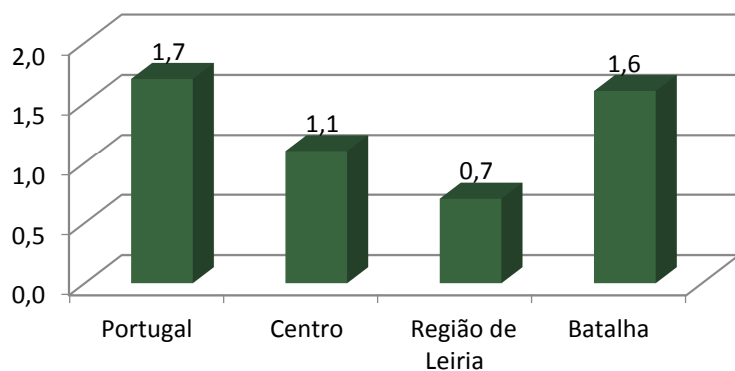
**Gráfico 12 – Nº de dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico por 100 habitantes (2014)**



Fonte: INE.

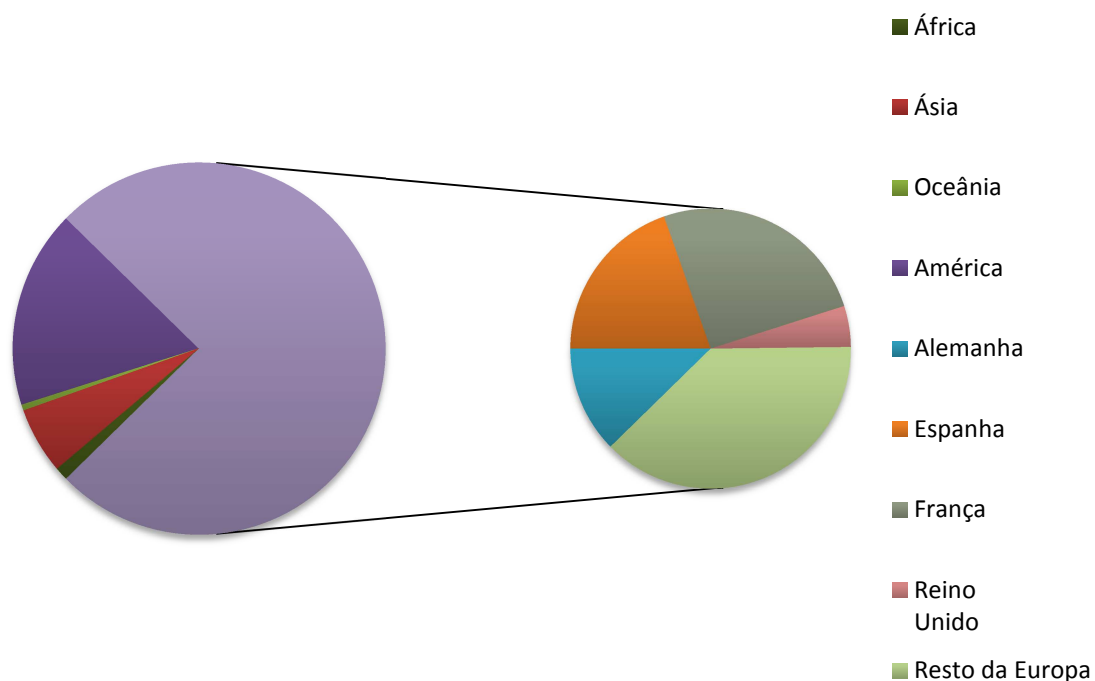
Este cenário repercute-se de forma semelhante na rendibilidade dos alojamentos, que na Batalha é superior à da região de Leiria e do Centro e apenas inferior à registada para a totalidade do país (com proveitos de aposento, por capacidade de alojamento, de 3.100€, 2.700€, 2.800€ e 4.800€, respetivamente). No entanto, a taxa líquida de ocupação das camas disponíveis na Batalha (24,5%) é inferior a todas as restantes unidades territoriais em análise (28,6%, 27,7% e 42,4% para a região de Leiria, Centro e média nacional, respetivamente). Por outro lado, o nº de hóspedes por habitante (1,6), é claramente superior ao da região de Leiria e da região Centro (0,7 e 1,1, respetivamente) e muito próximo do valor médio nacional (1,7).

Gráfico 13 – Nº de hóspedes por habitante (2014)



Fonte: INE.

Gráfico 14 - Origem dos hóspedes estrangeiros (2014)



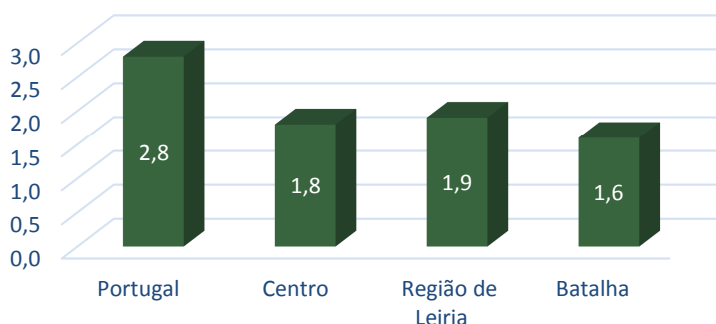
Fonte: INE.

Este desempenho favorável regista-se também em termos de atratividade de hóspedes estrangeiros, que na Batalha representam 42,1% do total, enquanto na região de Leiria e na região Centro essa proporção se fica apenas pelos 28,5% e 36% (ainda que em termos

nacionais esse valor corresponda a 57,2%). Quando analisado o país de proveniência dos hóspedes estrangeiros que ficaram na Batalha em 2014, constata-se que estes são maioritariamente europeus (75% do total de hóspedes estrangeiros), destacando-se em primeiro lugar a França, seguida pela Espanha (contrariamente ao que acontece nas restantes regiões, em que os hóspedes espanhóis surgem sempre em 1º lugar, ocupando os franceses a segunda posição). Dos restantes hóspedes na Batalha, a maioria são provenientes da América, como também acontece nas restantes unidades territoriais de análise.

A estada média dos hóspedes estrangeiros na Batalha (1,7 noites), por seu lado, é inferior à registada na região de Leiria (2,6 noites), na região Centro (2,0 noites) e no país (3,4 noites). Esta desvantagem permanece mesmo quando se considera a totalidade dos hóspedes, quer estrangeiros quer nacionais, com a Batalha a registar períodos de estada média (1,6 noites) inferiores a todas as unidades territoriais em análise (1,9, 1,8 e 2,8 noites para a região de Leiria, Centro e Portugal, respetivamente).

**Gráfico 15 – Estada média no estabelecimento (2014), (dias/hóspede)**



**Fonte: INE.**

Quanto à sazonalidade dos fluxos turísticos no concelho, apesar de existir alguma (35,5% das dormidas na Batalha registam-se entre julho e setembro), esta não é tão acentuada quanto a que se verifica na região de Leiria, região Centro e na média do país (42,9%, 39,8% e 39,4%, respetivamente).

Dada a localização geográfica do concelho da Batalha, abrangido, nomeadamente, pelo Maciço Calcário Estremenho (onde estão inseridas, por exemplo, as grutas da Moeda) este é um

território com fortes potencialidades em termos de turismo de natureza, mas o seu principal polo de atração turística, é sem qualquer dúvida, o património arquitetónico e arqueológico.

Deste património, composto por um total de 14 imóveis culturais classificados, cuja descrição detalhada será apresentada na secção 3.4, destaca-se naturalmente o Mosteiro de Santa Maria da Vitória – também conhecido por Mosteiro da Batalha -, um dos 15 bens inscritos como Património Mundial pela UNESCO localizados em Portugal. O Mosteiro de Santa Maria da Vitória recebeu, em 2014, um total de 300.565 visitantes, tornando-se o 2º mosteiro nacional mais visitado (DGPC). A sua preservação é, como tal, de extrema importância sendo sobretudo premente uma solução para os efeitos de ruído e vibração provocados pela proximidade do Mosteiro à EN1 (uma via rodoviária onde circulam cerca de 1500 veículos por hora no período diurno, segundo o estudo de abril de 2014 do Instituto de Soldadura e Qualidade (ISQ)).

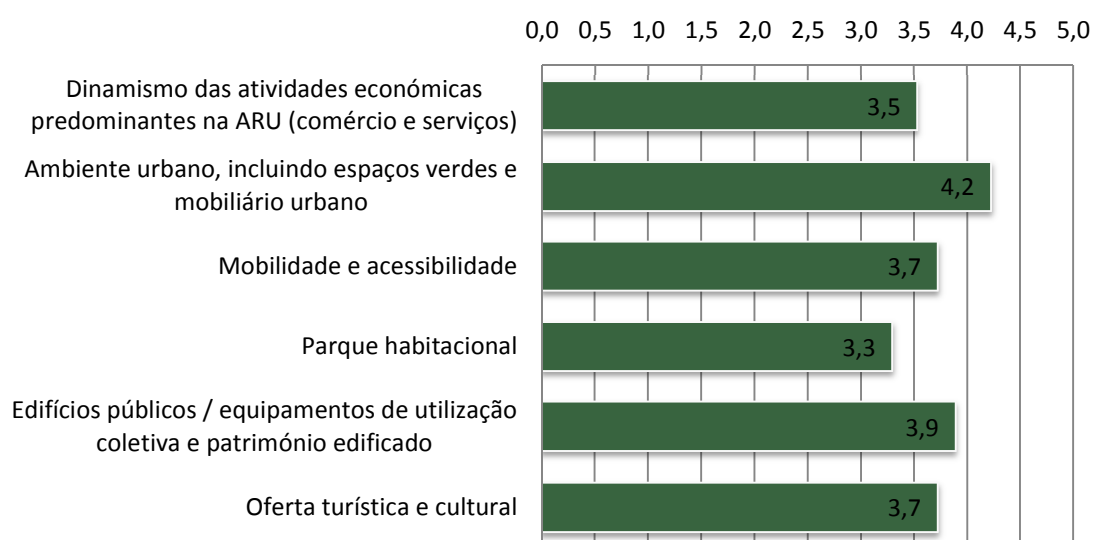
Pelo exposto, conclui-se que a Batalha é fortemente atrativa do ponto de vista turístico. No entanto, tendo em conta os dados relativos ao número total de hóspedes na Batalha (25.310), verifica-se uma capacidade extremamente reduzida do concelho em reter visitantes no território, já que o número de hóspedes corresponde a apenas 8% do total anual de visitantes do Mosteiro.

## 2.4. Diagnóstico qualitativo: perceção dos agentes locais

No sentido de complementar o diagnóstico quantitativo (elaborado com base em dados estatísticos) são, nesta secção, explanados os resultados obtidos através da auscultação efetuada a um grupo de 24 agentes locais representativos da comunidade residente e empregada na ARU. Como é possível observar no gráfico abaixo, procurou avaliar-se a ARU em 6 vertentes: o dinamismo do comércio e serviços, o ambiente urbano, a mobilidade e acessibilidade, o parque habitacional, os edifícios e equipamentos públicos e ainda a oferta turística e cultural (através do documento de recolha apresentado no Anexo 1). Em média, todas as vertentes foram classificadas positivamente embora com destaque para o ambiente

urbano – avaliado com 4,2 valores numa escala de 1 a 5 – e com menor avaliação o parque habitacional - com 3,3 valores.

Gráfico 16 – Resultados obtidos através da auscultação dos agentes locais



Fonte: Cálculos dos autores.

O dinamismo das atividades de comércio e serviços na ARU suscita alguma divergência de opiniões entre os agentes locais, sendo a dimensão cujas respostas apresentam um desvio padrão mais elevado. Assim, enquanto alguns reconhecem a qualidade e diversidade da tipologia de serviços e atividades comerciais oferecidos na ARU, que vão ao encontro das necessidades dos clientes, outros referem como aspeto a melhorar a importância de diversificar a oferta de produtos locais e regionais e, sobretudo, de apostar na comercialização de produtos que materializem a identidade e património únicos da Batalha. É igualmente mencionada pelos participantes a necessidade de melhorar a imagem das atividades (em particular, promover a uniformização da imagem comercial das lojas) e renovação dos espaços devolutos e com menor qualidade estética. Os agentes locais reconhecem também a importância de utilizar o Mosteiro da Batalha como âncora, sugerem a criação da marca Batalha, a flexibilização dos horários, o apoio às associações locais e a realização de reuniões

sistemáticas e a divulgação da informação (em particular aos potenciais investidores). Ainda que com aspetos a melhorar, é notório o consenso em torno de algumas forças do território que deverão ser potencializadas no sentido de dinamizar atividades económicas predominantes na ARU, sendo de destacar: a abertura de novos estabelecimentos de qualidade (restauração e comércio), a existência de uma população jovem e empreendedora na ARU, as boas acessibilidades e estacionamento e a riqueza do património.

A dimensão com maior classificação corresponde ao ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano, sobretudo devido: à beleza e riqueza de um bom número de espaços verdes convidativos, com boa manutenção, limpeza e conservação e bem equipados; à existência de espaços para desporto e lazer adequados a várias faixas etárias; de zonas pedonais; à existência de uma boa fluidez e interligação entre os diferentes espaços. Há, ainda assim, algumas fragilidades que, segundo os intervenientes, deverão ser contornadas, nomeadamente: a existência de um “cocktail” de mobiliário urbano, em alguns casos desadequado e antigo; a inexistência de ciclovias nos arruamentos; pavimento a necessitar de reparação e uniformização; a necessidade da renovação da flora e sinalética inadequada e pouco visível.

A ARU da Batalha é ainda caracterizada por ter boas acessibilidades (inclusive para os monumentos), com uma oferta razoável de estacionamento e com uma topografia plana. Reconhece-se, em contrapartida, um excesso de barreiras, a difícil relação da EN1 com a Vila, a ausência de uma adequada entrada nascente na Vila, passeios em alguns casos demasiado estreitos, a necessidade de melhorar a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada no espaço público e de promover a sinalização integrada. Ao nível do estacionamento, destaca-se a insuficiência no que respeita a parque para autocarros e a necessidade de definir os logradouros de alguns prédios. Por fim, o reforço dos transportes públicos poderá, segundo os agentes locais, contribuir também para melhorar a mobilidade na ARU.

O parque habitacional corresponde à dimensão avaliada pelos agentes locais com menor classificação (ainda que positiva), sendo que essa classificação é sobretudo devida à reduzida oferta do parque habitacional e à existência de edifícios devolutos, sem obras de conservação. É ainda referida a necessidade de construir com maior qualidade e diversificar as tipologias de habitação (T0 e T1), bem como tirar proveito da boa localização e da qualidade de vida sentida na ARU.

Os agentes locais consideram que os edifícios públicos são, no geral, adequados às necessidades da população, sendo que, para além de prestarem todos os serviços essenciais, possibilitam bons serviços de desporto e lazer à comunidade (piscinas e zona desportiva). Reconhecem ainda que há uma boa oferta de equipamentos de qualidade e que o património edificado é moderno e fortemente promotor da qualidade de vida local. Em contrapartida, verifica-se em alguns casos a falta de aproveitamento e reabilitação dos edifícios públicos e a necessidade de diversificar os equipamentos públicos e fortalecer a vertente multifuncional dos serviços.

Por fim, e no que respeita à dimensão turística e cultural, os agentes locais realçam a importância do Mosteiro da Batalha enquanto património mundial o que, acrescido de outros pontos de interesse e de uma boa capacidade hoteleira, possibilita ao concelho da Batalha uma oferta turística de qualidade. Para além da diversidade que se considera existir no concelho, a Batalha tem ainda boas acessibilidades a praias, grutas e a um importante centro religioso. Da auscultação aos participantes no grupo de trabalho foi possível apurar a importância de se potenciar a riqueza patrimonial existente no sentido de promover a oferta turística do concelho e aumentar o tempo de estadia dos turistas, por exemplo, através da definição de um roteiro mais estruturado entre todos os elementos referentes à Batalha (articulação entre diferentes pontos de interesse e entre espaços públicos e privados). Já no respeitante à oferta cultural, e não obstante o reconhecido apoio da autarquia na promoção gratuita de eventos culturais, estes são ainda considerados insuficientes, sobretudo os que se destinam aos turistas. Neste sentido, os agentes locais sugerem várias ações, como sejam: a realização de um evento com visibilidade a nível nacional, criar um centro para espetáculos e um parque temático, dinamizar a oferta cultural promovida em edifícios classificados e a reabertura do cinema.

## 2.5. Análise SWOT

---

Esta secção sintetiza toda a análise de diagnóstico realizada anteriormente, concretizando-se através da elaboração de uma matriz SWOT (*Strengths* – pontos fortes, *Weaknesses* – pontos fracos, *Opportunities* - oportunidades, *Threats* – ameaças), organizada segundo as 3 dimensões que serviram de base à caracterização anterior: (i) Qualidade de Vida, (ii) Dinâmica Económica e (iii) Turismo e Património.

Na análise efetuada, foram consideradas e sumariadas as principais forças e fraquezas do território alvo de intervenção, tendo em conta o enfoque específico da estratégia para o PARU. A síntese decorreu da combinação entre a caracterização quantitativa descrita anteriormente e as informações de carácter qualitativo fornecidas pelos agentes locais. No que se refere às ameaças e oportunidades, a sua identificação resultou da análise, por parte da equipa de coordenação técnica do presente documento, dos fatores externos relativos à conjuntura nacional e internacional, que se consideraram exercer um impacto relevante, negativo ou positivo, na presente estratégia.

A matriz SWOT, que consiste no cruzamento entre todos os pontos fortes, fracos, ameaças e oportunidades identificados, constitui já um primeiro passo na formulação da estratégia para o PARU. Desse cruzamento resultam as indicações que permitem potenciar os pontos fortes para tirar partido das oportunidades e minimizar os efeitos das ameaças, aproveitar as oportunidades para ultrapassar os pontos fracos e contornar os pontos fracos para minimizar os efeitos das ameaças.

## Síntese dos Pontos Fortes

		<b>Pontos Fortes (<i>Strengths-S</i>)</b>
<b>Qualidade de Vida (QV)</b>	<b>QV.S.1</b>	Elevada densidade populacional na ARU e concelho em que se integra
	<b>QV.S.2</b>	Evolução populacional favorável
	<b>QV.S.3</b>	População jovem
	<b>QV.S.4</b>	Maior proporção de população empregada
	<b>QV.S.5</b>	Nível elevado de escolaridade na população residente na ARU
<b>Dinâmica Económica (DE)</b>	<b>DE.S.1</b>	Bom desempenho do setor da construção em termos de produtividade aparente do trabalho e contributo para o VAB do concelho
	<b>DE.S.2</b>	Elevado contributo do comércio para o VAB do concelho e bom desempenho deste setor em termos de produtividade aparente do trabalho
	<b>DE.S.3</b>	Elevada densidade empresarial e dimensão média das empresas
	<b>DE.S.4</b>	Elevado empreendedorismo, traduzido pela taxa de nascimento de novas empresas e % de trabalhadores por conta própria
	<b>DE.S.5</b>	Mercado de arrendamento atrativo para proprietários (valor médio das rendas superior à média nacional)
<b>Turismo e Património (TP)</b>	<b>TP.S.1</b>	Valor elevado e reconhecimento internacional do Património histórico e museus da Batalha
	<b>TP.S.2</b>	Elevada diversidade de sítios de interesse turístico, histórico e natural (na ARU e concelho em que se integra)
	<b>TP.S.3</b>	Espaço de exposições com influência regional
	<b>TP.S.4</b>	Elevado número de visitantes do Mosteiro da Batalha, ao longo de todo o ano
	<b>TP.S.5</b>	Elevada capacidade de alojamento, incluindo duas unidades hoteleiras com classificação de 4 estrelas
	<b>TP.S.6</b>	Existência de museu premiado internacionalmente e com um programa dinâmico (na ARU)
	<b>TP.S.7</b>	Elevada capacidade de atração de turistas estrangeiros
	<b>TP.S.8</b>	Reduzida sazonalidade dos fluxos turísticos
	<b>TP.S.9</b>	Posição geográfica favorável e boas acessibilidades rodoviárias

## Síntese dos Pontos Fracos

		<b>Pontos Fracos (<i>Weaknesses- W</i>)</b>
<b>Qualidade de Vida (QV)</b>	<b>QV.W.1</b>	Poder de compra e ganhos médios salariais (ao nível concelhio) inferiores à média nacional e da região Centro
	<b>QV.W.2</b>	Valor médio das rendas superior à média nacional
	<b>QV.W.3</b>	Existência na ARU de edifícios deteriorados e com elevadas cargas de amianto que podem contaminar solos e rios
<b>Dinâmica Económica (DE)</b>	<b>DE.W.1</b>	Taxa de sobrevivência das empresas menor do que na média nacional e regional
	<b>DE.W.2</b>	Reduzida produtividade aparente do trabalho, na média de todos os setores
	<b>DE.W.3</b>	Falta de coerência estética entre os diversos estabelecimentos comerciais e de serviços no casco histórico
<b>Turismo e Património (TP)</b>	<b>TP.W.1</b>	Reduzido contributo para o VAB do concelho das atividades de alojamento, restauração e afins
	<b>TP.W.2</b>	Reduzido tempo de estadia média
	<b>TP.W.3</b>	Reduzida expressão dos turistas (que pernoitam) face ao número médio diário de visitantes do Mosteiro
	<b>TP.W.4</b>	Proporção de alojamentos vagos superior ao das restantes regiões de análise
	<b>TP.W.5</b>	Arruamentos exíguos e "conflitos" ao nível da circulação rodoviária e pedonal (ARU)
	<b>TP.W.6</b>	Existência de uma elevada pressão rodoviária, e conseqüentes impactos ambientais negativos, na área envolvente ao Mosteiro da Batalha, com efeitos nefastos para a sua preservação e conservação

## Síntese das Oportunidades

	<b>Oportunidades (<i>Opportunities - O</i>)</b>
<b>O.1</b>	Conjunto de incentivos previstos nos Programas Operacionais temáticos e regionais, complementando a atuação do PARU sobre o território e maximizando o seu impacto
<b>O.2</b>	Aposta da <i>Estratégia Nacional para a Habitação</i> na valorização e repovoamento dos centros históricos
<b>O.3</b>	Benefícios fiscais e de oportunidades de financiamento associados ao PARU
<b>O.4</b>	Novas atitudes das famílias jovens perante a habitação, mais propensas à mobilidade, a habitação de menor dimensão e a habitação arrendada
<b>O.5</b>	Políticas públicas nacionais impulsionadoras do mercado de arrendamento
<b>O.6</b>	Aposta, ao nível nacional e internacional, na sustentabilidade ambiental
<b>O.7</b>	Evolução favorável do Turismo com destino à região Centro (fonte: Turismo do Centro de Portugal)
<b>O.8</b>	Crescimento internacional de procura para nichos de mercado no turismo, tais como Turismo Sénior, Turismo Cultural e Religioso, Turismo de Natureza
<b>O.9</b>	Existência de IES de qualidade na NUT III em que se insere o concelho, com um leque alargado de áreas científicas de formação

## Síntese das Ameaças

	<b>Ameaças (Threats - T)</b>
<b>T.1</b>	Tendência para a diminuição da estada média dos hóspedes que pernoitam na região Centro (diminuição homóloga, no 2º semestre de 2015; fonte: Turismo do Centro)
<b>T.2</b>	Constrangimentos ao investimento público
<b>T.3</b>	Consequências nefastas das alterações climáticas, nomeadamente, ao nível do agravamento dos fenómenos climatéricos extremos, tendência de aumento da temperatura e redução da precipitação
<b>T.4</b>	Conjunto de penalizações fiscais previstas para os edifícios devolutos ou em ruínas

## Matriz SWOT

		Oportunidades (Opportunities - O)									Ameaças (Threats - T)			
		0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	T.1	T.2	T.3	T.4
Pontos Fortes (Strengths-S)	QV.S.1													
	QV.S.2													
	QV.S.3		SO 1		SO 2							ST 2		
	QV.S.4													
	QV.S.5									SO 7		ST 2		
	DE.S.1			SO 3										ST 3
	DE.S.2			SO 4										
	DE.S.3			SO 5								ST 2		
	DE.S.4													
	DE.S.5				SO 2									ST 3
	TP.S.1													
	TP.S.2													
	TP.S.3								SO 6					
	TP.S.4													
	TP.S.5											ST 1		
	TP.S.6													
	TP.S.7								SO 6					
	TP.S.8											ST 1		
	TP.S.9								SO 6					
Pontos Fracos (Weaknesses-W)	QV.W.1		WO 2											WT 3
	QV.W.2	WO 1		WO 1		WO 1							WT 2	
	QV.W.3						WO 7			WO 7				
	DE.W.1													
	DE.W.2		WO 2											
	DE.W.3													
	TP.W.1													
	TP.W.2								WO 3					
	TP.W.3											WT 1		
	TP.W.4	WO 1		WO 1		WO 1								WT 2
	TP.W.5		WO 4				WO 5							
	TP.W.6									WO 6				

	<b>Desafios resultantes da análise SWOT - descrição</b>
<b>SO 1</b>	Potenciar a capacidade de retenção e captação de população jovem qualificada, promovendo melhores condições de vida na ARU
<b>SO2</b>	Dinamizar o mercado de arrendamento, através da colocação de habitações reabilitadas no mercado, proporcionando o acesso à habitação por parte de famílias jovens
<b>SO 3</b>	Fazer uso do bom desempenho do setor da construção no concelho para a reabilitação do centro histórico
<b>SO 4</b>	Aproveitar as políticas comunitárias de regeneração dos centros urbanos para reforçar a produtividade e o VAB do setor do comércio
<b>SO 5</b>	Potenciar o aparecimento de novas atividades e ideias de negócio inovadoras no núcleo histórico, indo ao encontro de um público atual mais exigente
<b>SO 6</b>	Potenciar o turismo nacional e internacional, criando ofertas diferenciadas e de <i>bundling</i> que possibilitem a experientiação dos recursos únicos do concelho
<b>SO 7</b>	Fortalecer a colaboração com as IES visando atividades de investigação, desenvolvimento, inovação e criatividade potenciadoras dos recursos únicos da Batalha
<b>SO 8</b>	Aproveitar o desenvolvimento de novas tecnologias e sistemas construtivos mais sustentáveis e menos dispendiosos para a reabilitação de edifícios antigos
<b>WO 1</b>	Aumentar a oferta de alojamentos para arrendamento por via da reabilitação de edifícios na ARU
<b>WO 2</b>	Revitalizar o tecido empresarial local com vista ao aumento da capacidade de resiliência, da produtividade e consequentes ganhos salariais
<b>WO 3</b>	Aproveitar a tendência mundial de aumento de fluxos turísticos, e em particular para a região Centro, promovendo um aumento da estadia média no concelho
<b>WO 4</b>	Qualificar o espaço público
<b>WO 5</b>	Compatibilizar a acessibilidade e mobilidade na ARU com a sustentabilidade ambiental e a salvaguarda do património histórico
<b>WO6</b>	Aproveitar a investigação, desenvolvimento e aplicação de novas soluções que atenuem os efeitos do ruído e vibração causados pela EN1, para a salvaguarda e proteção do Mosteiro de Santa Maria da Vitória
<b>WO7</b>	Aplicar soluções eficientes e inovadoras para a resolução de problemas ambientais e criação de espaços de recreio e lazer para a população
<b>ST 1</b>	Potenciar o património turístico e a capacidade de alojamento diversificando a oferta cultural, paisagística, de bem-estar e de natureza ao longo de todo o ano

<b>ST 2</b>	Conjugar os esforços da iniciativa privada alavancando o investimento no concelho a partir da dotação pública
<b>ST3</b>	Potenciar a dinâmica do setor da construção através da reabilitação de edifícios
<b>WT 1</b>	Criar uma identidade local distintiva que permita contrariar a tendência de estadias turísticas de curta duração
<b>WT2</b>	Modernizar, aumentar a eficiência energética e resiliência dos edifícios do casco histórico, reduzindo a fatura energética das famílias e aumentando o seu nível de conforto
<b>WT3</b>	Apoiar os proprietários de edifícios degradados ou devolutos com menor capacidade de financiamento na realização das obras de reabilitação

---

## 3. Área de Reabilitação Urbana da Batalha

---

### 3.1. Delimitação da ARU

---

Por Área de Reabilitação Urbana (ARU) entende-se um território inframunicipal delimitado que visa justificar uma intervenção integrada de reabilitação urbana, com o objetivo de assegurar as condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva que estejam obsoletos, degradados ou se considerem insuficientes. No sentido de possibilitar uma operação aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, deve abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Com o intuito de ir ao encontro do referido acima, e em cumprimento do disposto no artigo 56º da lei n.º75/2013 de 12 de setembro, foi elaborada uma proposta de ARU para a Vila da Batalha, aprovada por deliberação da Câmara Municipal da Batalha a 3 de fevereiro de 2014 e por deliberação da Assembleia Municipal a 28 de fevereiro de 2014 (Aviso n.º 4157/2014 - Diário da República n.º 60/2014, Série II de 2014-03-26).

A ARU da Vila da Batalha corresponde a uma área de cerca de 1,35Km<sup>2</sup> e está localizada em volta do monumento mais emblemático da Batalha, o Mosteiro de Santa Maria da Vitória classificado pela UNESCO como Património da Humanidade, incluindo ainda a Igreja Matriz (classificada como Monumento Nacional), a Ponte da Boutaca (imóvel de interesse público) e um conjunto de edifícios de elevado valor arquitetónico. Para além de centro histórico (que permite a sua elegibilidade para o instrumento de financiamento consubstanciado no plano de ação de regeneração urbana), a área delimitada corresponde ainda ao centro da sede do concelho da Batalha estando, por isso, aí sediada a maioria dos serviços públicos municipais bem como importantes estabelecimentos comerciais (de facto, 63% do total de edifícios do concelho da Batalha que não têm como uso exclusivo a habitação encontram-se localizados na ARU proposta).



necessidade de “estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na diversificação da oferta de equipamentos coletivos, na fixação populacional e de atividades económicas e na melhoria das condições de mobilidade, mais adaptadas às necessidades atuais” (CM Batalha, 2014), nomeadamente, no sentido de contrariar a presença de arruamentos exíguos e os conflitos ao nível da circulação automóvel e pedonal. A aprovação da candidatura ao instrumento de financiamento deverá, portanto, permitir a continuidade das intervenções que têm já sido promovidas pelo município, como sejam, a requalificação do ambiente urbano da Vila da Batalha, ao nível de espaços públicos e de equipamentos coletivos, a recuperação do edificado degradado, a dinamização cultural e a criação de condições à fixação de novos estabelecimentos comerciais.

A área proposta para a regeneração urbana da Batalha revela uma densidade populacional elevada, contando com 1.327 habitantes, que correspondem a cerca de 8,4% do total de habitantes do concelho da Batalha. Destes, 53% são do sexo feminino e 24% têm menos de 20 anos, sendo que apenas 12,4% têm idade superior a 64 anos (enquanto que, por exemplo, no país a percentagem de população com idade igual ou superior a 65 anos é de 19,5% e na região Centro é de 23,1%). Em consequência, o índice de envelhecimento na ARU é bastante baixo (de 65,1). Os residentes na ARU da Vila Batalha apresentam um elevado nível médio de escolaridade – 60,3% da população tem o 3º ciclo do ensino básico (enquanto o mesmo indicador é de 42,2% no país e cerca de 40% na região Centro e no concelho da Batalha). Para além disso, a percentagem de residentes que não sabe ler nem escrever é de apenas 1,4%, 18,8% tem o ensino superior e 4,4% encontrava-se, em 2011, a frequentar este nível de ensino. Refira-se ainda que a população inativa é claramente minoritária na ARU sendo que é composta, sobretudo, por indivíduos a frequentar o ensino. A população empregada está maioritariamente afeta ao setor terciário que assume aqui uma importância superior à verificada no restante concelho. É ainda importante notar que 37% do total de residentes na área delimitada para a regeneração urbana estão empregados fora do concelho da Batalha (enquanto que na região Centro a percentagem de população que trabalha fora do concelho no qual reside é de apenas 28%). Assim, conclui-se pela importância dos movimentos pendulares entre o núcleo do concelho da Batalha e outros concelhos.

A descrição da ARU da Vila da Batalha é continuada nas próximas secções, onde se dará destaque à composição do parque habitacional, bem como à estrutura das atividades económicas que se encontram neste espaço e ao seu património arquitetónico e arqueológico.

## 3.2. Modelo habitacional

---

No sentido de complementar o que foi referido no Diagnóstico apresentado na secção 2, o foco desta secção consiste em aferir a articulação entre a dinâmica populacional e de habitação, em termos de evolução intra-censitária e procurando, sempre que a informação estatística o permite, apresentar informação referente especificamente à área de intervenção. Partindo das tendências identificadas e dos desafios anteriormente definidos, serão também apresentadas as principais orientações em termos de desenvolvimento futuro do modelo habitacional.

### Evolução demográfica e repovoamento

O concelho da Batalha tem assistido nos últimos 20 anos a um crescimento populacional, atingindo uma taxa de variação de 5,4% entre 2001 e 2011, depois de ter crescido 13% entre 1991 e 2001 (INE, Censos). Em ambos os períodos o aumento populacional foi bastante superior à média nacional. Tem sido também evidente uma tendência de concentração populacional na freguesia sede do concelho: entre 2001 e 2011, a população residente aumentou três vezes mais na freguesia da Batalha (15%) do que no total do concelho. Corroborando esta tendência, um estudo demográfico prospetivo, realizado recentemente no âmbito na revisão do PDM, aponta para um aumento de 1.166 pessoas na freguesia da Batalha entre 2011 e 2021 (correspondente a 13%) consequência, quer de um saldo natural positivo, quer de um ganho migratório resultante, inclusive, de migrações provenientes de outras freguesias do concelho (CM Batalha 2015, pp. 158-160).

Em termos de estrutura etária, e apesar de um aumento do índice de envelhecimento notado nos últimos 20 anos (acompanhando a tendência nacional), a Batalha continua a caracterizar-se por uma maior percentagem de população jovem face à média do país.

O crescimento populacional, a par com a diminuição da dimensão média das famílias (de 2,9 indivíduos por família clássica, em 2001 para 2,6, em 2011), justificou um aumento considerável do número de famílias a viver no concelho da Batalha (22% entre 1991 e 2001, 15% entre 2001 e 2011, muito acima do verificado na média nacional), sendo esse aumento também mais notório na freguesia sede do concelho. Na área proposta para a regeneração urbana da Batalha em concreto residem um total de 542 famílias, 54% das quais são compostas por apenas uma ou duas pessoas. Estes dados, a par da maior juventude da população na ARU, conforme referido atrás, e uma taxa de natalidade superior, indiciam um aumento populacional para os próximos anos mais significativo no núcleo da vila do que na média do concelho, fator a ter em conta nas projeções da procura de habitação.

## Formas e tipos de ocupação dos alojamentos

No respeitante à dimensão do parque habitacional na Batalha (concelho), este cresceu, entre 1991 e 2011, a um ritmo superior ao crescimento do número de famílias residentes. Efetivamente, entre 1991 e 2011, o número de alojamentos registou um aumento de 54%, face a um aumento do número de famílias clássicas, no mesmo período, de 40%. Este desfasamento refletiu-se no aumento do peso dos fogos vagos no concelho, de 8% para 14%, entre 2001 e 2011. Na ARU, o número de alojamentos clássicos por família corresponde, em 2011, a 1,37, o que reflete uma situação de abundância quantitativa (porém, esta situação é bastante mais visível no país e na região Centro onde existem 1,6 alojamentos por cada família).

À data de 2011, a ocupação dos alojamentos no concelho da Batalha distribuía-se da seguinte forma: residência habitual (71%), ocupação secundária (15%) e fogos vagos (14%). Na ARU, a ocupação dos alojamentos era também primordialmente para residência habitual (71%), apresentando apenas um peso ligeiramente superior na percentagem de fogos vagos (15%), face à média do concelho.

No concelho da Batalha, a habitação em alojamentos arrendados continua a assumir um peso diminuto: apenas 6% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Das habitações arrendadas, 29% tem no máximo 20 anos de construção e 88% dos contratos de arrendamento são posteriores a 2001 (o que compara com uma percentagem de 57% para o

país). Estes fatores poderão justificar um valor médio mensal das rendas das habitações familiares elevado, em comparação com a média nacional (12% mais elevado no concelho e 15% mais elevado, se considerarmos as rendas da freguesia sede do concelho). O mercado de arrendamento tem revelado algum dinamismo nos últimos anos, evidenciado pelo aumento da percentagem de alojamentos arrendados (de 4% para 6%) e de um aumento do valor médio das rendas, em 32% face aos valores médios dos Censos de 2001. Na ARU, o peso do arrendamento é bastante mais significativo do que na média do concelho, representando cerca de 25% dos alojamentos familiares.

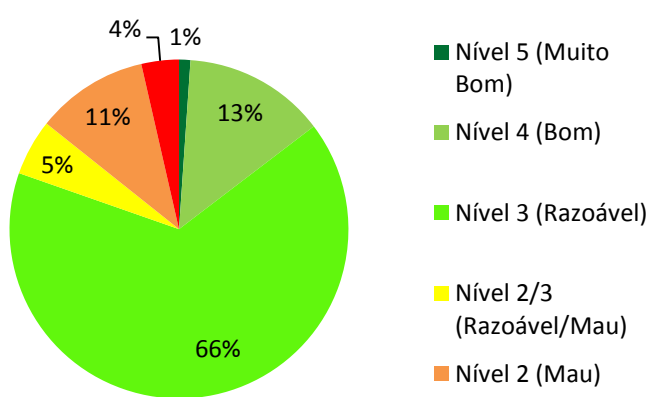
## Tipologias de habitação e multifuncionalidade

Relativamente às tipologias de habitação, e em particular no que se refere à dimensão, 12% dos alojamentos familiares de residência habitual no concelho da Batalha possuem mais de 200 m<sup>2</sup> de área e um número médio de divisões superior ao da média nacional (característica que tenderá a reforçar-se, tendo em conta que, nas construções novas para habitação concluídas em 2014, o número médio de divisões é superior à média nacional). Todavia, na ARU proposta, a percentagem de habitações de maior dimensão (>200m<sup>2</sup>) é bastante inferior (9%), aproximando-se da média do país, como seria expectável por se localizar no centro urbano.

Os indicadores de conforto e qualidade evidenciam que quase 100% dos alojamentos residenciais possuem todas as condições mínimas de funcionamento (água, retrete e rede de esgotos), quer no concelho, quer na ARU. A proporção de alojamentos sobrelotados é, atualmente, cerca de metade daquela que era registada em 1991, representando ainda 6% do total de alojamentos no concelho. Em termos de estado de conservação, os Censos de 2011 revelam que 3,6% do total de edifícios na Batalha (concelho) apresentam necessidades de grandes reparações ou encontram-se muito degradados, e que 50% desses edifícios têm mais de 35 anos (sendo essa percentagem de 40%, na ARU). No que respeita à qualidade de construção na ARU, refira-se que a maioria dos edifícios é de betão e apenas 3,4% são edifícios com estrutura de paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta (inferior aos valores apresentados para o país, a região Centro e o restante concelho). Com o intuito de obter uma indicação mais precisa do estado de conservação dos edifícios na ARU, foi efetuado um Estudo

Prévio, por parte de uma equipa da Câmara Municipal da Batalha, durante o período de elaboração do presente PARU. Neste levantamento prévio foram analisados 280 edifícios/propriedades, cujo estado de conservação é identificado na planta fornecida no Anexo 3 – “Estudo Prévio do Estado de Conservação dos Edifícios integrados na ARU”, seguindo a escala de classificação utilizada nos instrumentos de planeamento em vigor. Da verificação efetuada do estado atual (visível do exterior, sem vistoria), o estado de conservação dos edifícios distribui-se da seguinte forma:

**Gráfico 17 – Classificação do Estado de Conservação dos Edifícios integrados na ARU**



**Fonte: Estudo Prévio do Estado de Conservação dos Edifícios integrados na ARU, Câmara Municipal da Batalha.**

Verifica-se, assim, a existência de cerca de 55 edifícios com necessidade de reabilitação mais urgente (estado de conservação Mau ou Razoável / Mau), alguns dos quais situados na zona envolvente do Mosteiro da Batalha, sendo provável que uma análise mais aturada, após vistoria, revele a necessidade de intervenção noutros casos.

A multifuncionalidade do edificado na ARU torna-se evidente com a observação da caracterização dos edifícios segundo as funções: apenas 72% dos edifícios na ARU têm um fim exclusivamente residencial, que compara com uma percentagem de 96% no concelho e 93% ao nível nacional. Por esse motivo, é fundamental acautelar o necessário equilíbrio entre as necessidades dos residentes e as funções comerciais e de serviços. Para tal não contribui, porém, a situação atual no núcleo histórico, caracterizada pela presença de arruamentos exíguos e pelos conflitos ao nível da circulação automóvel e pedonal.

## Tendências de expansão e reabilitação do parque habitacional

Observando a atividade da construção nos anos mais recentes, os dados do INE tornam visível um forte abrandamento, seguido de recuo, na construção de habitações novas, quer ao nível nacional, quer ao nível do concelho da Batalha (em que a construção de habitações novas sofreu uma quebra anual de 47% em 2012, 7% em 2013 e 45% em 2014). Por seu lado, a atividade de reconstrução revela alguma resiliência, aumentando o número de reconstruções concluídas por construções novas concluídas, para habitação familiar. Ainda assim, a relação continua a ser apenas de 1 reconstrução por cada 10 construções novas no concelho da Batalha.

Em síntese, os dados apresentados demonstram a existência de um desfasamento quantitativo e qualitativo entre a oferta e a procura habitacional. Mais concretamente, a existência de 1,37 alojamentos clássicos por família e de 15% de alojamentos vagos na ARU indicia um excedente quantitativo de habitações. A tendência para a estagnação da construção nova, em concomitância com o aumento populacional previsto para o concelho e, em particular, para a ARU, poderá contribuir para a absorção de uma parte desse excedente. Contudo, mais do que observar o equilíbrio quantitativo entre a procura e a oferta, é fundamental ter em consideração alguns fatores qualitativos. O parque habitacional da ARU, apesar de não ser maioritariamente obsoleto (com mais de 50 anos), apresenta sinais visíveis de degradação, cuja real extensão deverá ser concretizada através de um levantamento exaustivo do estado de conservação de todos os edifícios (incluindo edifícios habitacionais e para outros fins). A existência de alguns alojamentos sobrelotados ao nível concelhio pode ser também interpretada como uma carência de habitação acessível a todas as famílias, incluindo as mais jovens ou com menores rendimentos – o facto de o valor médio das rendas ser superior à média nacional (enquanto o valor médio dos salários é inferior) poderá contribuir para esse desajustamento.

## Orientações futuras

Tendo em conta a análise efetuada, as principais orientações futuras em termos de modelo habitacional para a ARU são as seguintes:

- ✓ Reabilitação do edificado habitacional, privilegiando a ocupação dos alojamentos vagos e os edifícios devolutos ou em mau estado de conservação. Esta reabilitação contribuirá para, por um lado, valorizar a paisagem urbana, tornando-a mais atrativa e, por outro lado, dotar as habitações das condições adequadas em termos de segurança, salubridade, conforto, eficiência energética e condições para população com mobilidade reduzida. Como resultado, é importante salientar também os positivos efeitos ambientais, quer pela diminuição da necessidade de movimentos pendulares, quer pela redução do desperdício e uso do espaço associado à construção nova.
- ✓ Dinamizar o mercado de arrendamento, através da colocação de habitações reabilitadas no mercado, proporcionando o acesso à habitação por parte de famílias jovens e eliminando as situações de sobrelotação dos alojamentos.
- ✓ Qualificar o espaço público, incluindo espaços verdes, praças, espaços de recreio, áreas pedonais, etc.

### 3.3. Modelo económico

---

A presente secção visa caracterizar o tecido empresarial local, procurando identificar trajetos para a sua reconversão e revitalização. A análise quantitativa apresentada baseia-se em dados estatísticos do INE, resultantes quer dos Censos de 2011, quer do Sistema de Contas Integradas das Empresas. Esses dados serão complementados, sempre que possível, com informação de natureza qualitativa recolhida junto dos *stakeholders* locais.

O tecido empresarial da Batalha caracteriza-se por uma elevada densidade empresarial, de quase 18 empresas/km<sup>2</sup> face a 12 na média nacional. Adicionalmente, cada empresa emprega, em média, cerca de 3,8 pessoas, correspondendo a uma dimensão média (em número de trabalhadores) superior à média do país (3,1).

A sede de concelho constitui o mais importante centro polarizador da atividade económica. Efetivamente, a freguesia sede do concelho concentra 57% do total de população empregada, (face a toda a população que reside e estuda ou trabalha no concelho – dados dos Censos de 2011). Na freguesia, é no núcleo histórico que se concentra um conjunto significativo de estabelecimentos comerciais e de serviços e os equipamentos públicos de influência concelhia.

Na ARU da Vila da Batalha, 68% dos indivíduos empregados está no setor terciário, 31% no setor secundário e apenas 1% no setor primário. Assim, é desde logo evidente o peso do setor público no núcleo histórico (muito relacionado com o setor terciário), nomeadamente refletido em serviços da administração local e central, de saúde e de educação. No que respeita ao setor privado, a maior representatividade cabe, como se verá de seguida, ao comércio a retalho.

## Empresas

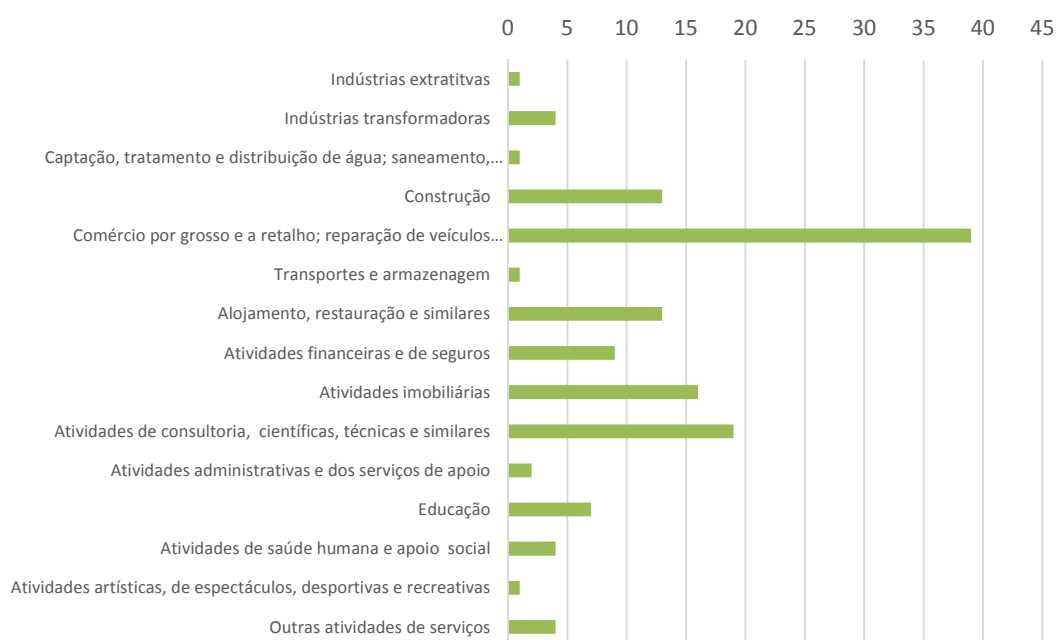
Das 792 empresas identificadas pelo INE como tendo sede no concelho da Batalha no ano de 2014, 17% encontram-se sediadas na ARU da Vila da Batalha. Este valor é bastante significativo, refletindo uma elevada concentração de empresas nesta área e está muito acima de outros valores que relativizam a ARU no concelho – por exemplo, o número de residentes na ARU correspondente a 8,4% dos habitantes da Batalha ou o número de alojamentos residenciais, de 8,9% do total de alojamentos do concelho. Pode, portanto, concluir-se que a ARU constitui um importante núcleo empresarial do concelho, que tem vindo a crescer nos últimos anos (aumento absoluto e relativo do número de empresas na ARU que, em 2009, correspondiam a 115, ou seja 14,6% do total das empresas da Batalha). Este acréscimo está associado a um significativo dinamismo na ARU no que respeita ao aparecimento e desaparecimento de empresas, com o número de novas empresas na ARU (cerca de 60) a corresponder a cerca do dobro de empresas que, de 2009 para 2014, deixaram de ter sede neste local. Refira-se ainda que 8 destas 60 empresas estavam já sediadas no concelho, tendo optado por alterar a sua localização para a ARU.

A distribuição da atividade económica por setores, quer em termos de emprego, quer em número de estabelecimentos, distingue-se no concelho da Batalha da média nacional, essencialmente através de uma maior concentração nas indústrias transformadoras (absorvendo 27% do emprego e 10% do total de estabelecimentos no concelho), no comércio

(representando 21% do emprego e 27% do total de estabelecimentos) e na construção (com 15% do emprego e 12% dos estabelecimentos). Em compensação, verifica-se um menor peso relativo das atividades financeiras, serviços e administração pública, face à média nacional.

Já na ARU da Vila da Batalha, e conforme é visível no gráfico 18, a atividade económica predominante (correspondente a mais de 29% das empresas sediadas na ARU) é a de “Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos”, seguida das “Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares” (com 14% das empresas).

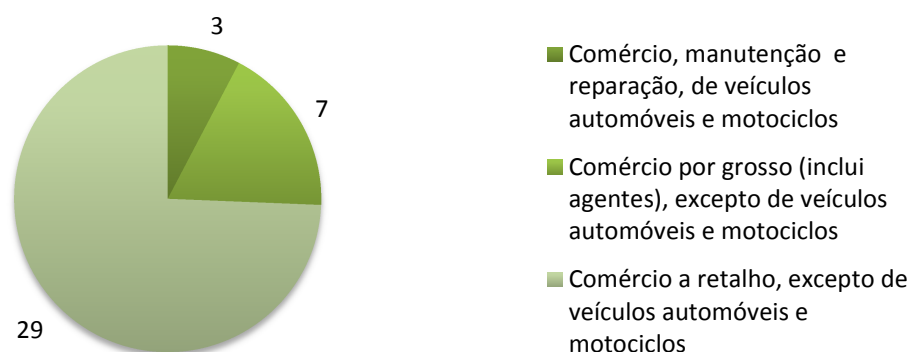
**Gráfico 18 – Distribuição das empresas na ARU por ramos de atividade**



Fonte: INE.

Dentro do setor comercial (analisado com maior detalhe dada a importância para a presente estratégia e o elevado peso na ARU), é de destacar claramente o peso das empresas do comércio a retalho.

Gráfico 19 – Distribuição das empresas da área comercial na ARU por sub-ramos de atividade



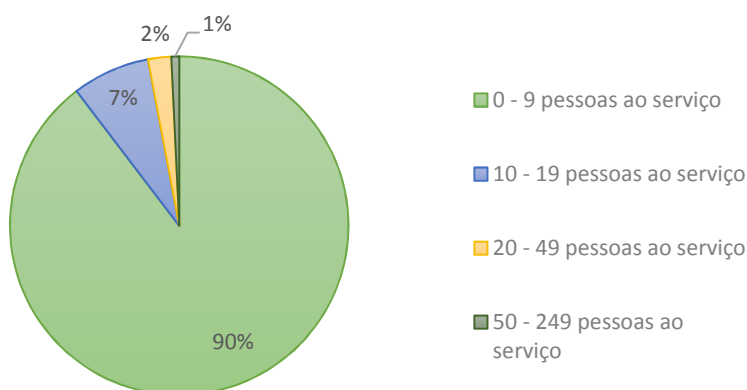
Fonte: INE.

O setor de “Alojamento, restauração e similares”, também de grande relevância para a presente estratégia, era composto, em 2014, por uma empresa de hotelaria sediada na ARU, sendo as restantes 13 empresas do ramo da restauração. Para além da empresa de hotelaria referida, a ARU possui um total de 7 estabelecimentos de alojamento (incluindo hotéis, turismo de habitação, hospedarias e pensões), 2 dos quais com classificação de 4 estrelas e um de 3 estrelas, disponibilizando, em conjunto um total de 130 quartos de hotel. A qualidade da oferta hoteleira foi, aliás, um dos principais aspetos positivos elencados pelos atores locais, quando solicitada a sua contribuição para o presente Plano. Já no que se refere à restauração, foi referida por vários *stakeholders* a necessidade de reforçar a oferta, na ARU da Batalha, de restaurantes de qualidade que promovam a gastronomia local.

No caso das novas empresas na ARU (cuja sede entre 2009 e 2014 passou a ser a ARU) predominam as atividades comerciais e atividades financeiras e de seguros. Ainda assim, as áreas referidas apresentam saldos (=aparecimentos-desaparecimentos) significativamente diferentes – ou seja, enquanto as atividades financeiras e de seguros verificaram um aumento líquido de 9 empresas na ARU, as atividades relacionadas com o comércio verificaram uma variação líquida negativa (de -1). Este último resultado, reflete, portanto, uma dinâmica significativa no setor comercial mas também uma franca instabilidade neste setor.

No gráfico seguinte é possível observar a distribuição das empresas da ARU por escalão de pessoas ao serviço (*proxy* da sua dimensão). A grande maioria, 90%, tem menos de 10 pessoas ao serviço, sendo portanto empresas de menor dimensão do que a média das empresas do concelho da Batalha. Ainda assim, refira-se que, em 2009, 97% das empresas sediadas na ARU apresentavam menos de 10 pessoas ao serviço (e as restantes não tinham mais de 20). Este crescimento observado no número de trabalhadores por empresa foi devido, não só às empresas que surgiram na ARU entre 2009 e 2014, mas também a um aumento do número de trabalhadores das empresas que já estavam na ARU em 2009.

**Gráfico 20 – Distribuição das empresas na ARU por escalão de pessoas ao serviço**



Fonte: INE.

Na ARU, em 2014, a grande maioria das empresas (93%) apresentava um volume de negócios anual inferior a 1.000.000€, sendo que o mesmo indicador era, em 2009, igual a 96%. O aumento verificado no volume médio de negócios por empresa ficou, sobretudo, a dever-se às novas empresas. A dimensão das empresas é ainda refletida no facto de 50% apresentar, em 2009, um capital social inferior ou igual a 5.000€.

Por fim, refira-se que, no que respeita à natureza jurídica, predominam fortemente as sociedades por quotas (85%), na ARU.

## Equipamentos de utilização coletiva

Conforme referido acima, a ARU da Vila da Batalha coincide com o centro da sede do concelho. Assim, compreende os principais equipamentos da esfera administrativa, nomeadamente a Câmara Municipal e Junta de Freguesia da Batalha. Estão também integrados na ARU equipamentos de saúde (Unidade de Saúde Familiar da Batalha e 2 farmácias) e de educação - 1 Escola Básica do 1º ciclo, 1 Escola Básica do 2º e 3º ciclos, 1 Escola Secundária e 1 Escola Profissional. A ARU acolhe também vários equipamentos desportivos, incluindo, para além de pavilhões, uma zona desportiva agregadora de várias modalidades. Em termos de equipamentos culturais, é de destacar, para além do Mosteiro da Batalha, o Museu da Comunidade Concelhia da Batalha, o Centro de Interpretação da Batalha de Aljubarrota – 1ª posição, a Galeria de Exposições do Edifício Mouzinho de Albuquerque, o Museu de Oferendas ao Soldado Desconhecido, bem como o Auditório, a Biblioteca e o Arquivo Histórico Municipal. Na vertente associativa, estão compreendidas na ARU várias associações de cariz cultural, recreativo, social e de proteção civil. Inclui ainda entidades de ação social (apoio à terceira idade, nomeadamente, com o Centro de Dia da Irmandade da Santa Casa da Misericórdia e apoio à infância, com 4 Jardins de Infância).

## Orientações futuras

Do exposto anteriormente, fica evidente que a ARU possui uma concentração de empresas relativamente superior ao seu peso relativo na população do concelho, sendo o tecido empresarial local maioritariamente composto por empresas com menos de 10 trabalhadores, do setor terciário, no qual tem sobretudo expressão o comércio a retalho. No setor terciário, é também significativo o peso de empresas ligadas ao alojamento e restauração. A estrutura empresarial presente na ARU está, portanto, concordante com o esperado num núcleo histórico como o da Batalha, em que o turismo assume um papel central como alavanca do crescimento económico, com repercussões para o restante concelho. Ainda assim, mesmo mantendo a representatividade atual dos setores de atividade nas empresas da ARU da Batalha, é clara a necessidade de revitalização e reconversão dos negócios existentes, concretamente procurando:

- ✓ A requalificação edificatória dos estabelecimentos comerciais, de restauração e alojamento, e a especialização na oferta de produtos endógenos e identitários do concelho.
- ✓ Fomentar a componente de criatividade e inovação nas empresas e equipamentos coletivos presentes na ARU.
- ✓ Promover a dinamização cultural enquanto fator de atração para a fixação de novos negócios.

### 3.4. Regras e critérios de proteção do Património Arquitetónico e Arqueológico

---

O potencial turístico da Batalha está intrinsecamente ligado à riqueza do seu património cultural, natural e paisagístico. Por esse motivo, o estabelecimento e cumprimento rigorosos das regras e critérios de proteção do seu Património Arquitetónico e Arqueológico são condições essenciais para a projeção nacional e internacional deste centro histórico, enquanto fatores potenciadores do turismo do concelho da Batalha.

A presente secção começa por listar os principais valores culturais da Batalha que se encontram situados na presente ARU e descreve as regras e critérios de proteção que lhe são aplicáveis, com o intuito de preservar o legado histórico único que se inclui nesta área de reabilitação urbana. Antes, porém, importa ainda destacar que estes valores culturais são uma riqueza fundamental do país e não apenas da Batalha e que, como tal, encontram na Lei 107/2001, de 8 de setembro, as bases da política e do regime para a sua proteção e valorização. Efetivamente, o património situado nesta ARU, e que se irá destacar de seguida, é enquadrável na definição de património cultural presente nos nº 1 e nº3 do Art. 2º da referida Lei:

“ 1 - (...) integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objecto de especial protecção e valorização.

3 - O interesse cultural relevante, designadamente histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, linguístico, documental, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico, dos bens que integram o património cultural

reflectirá valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade.”

Desta definição, fica clara, portanto, a relevância dos bens culturais, em geral, e os da Batalha em particular, e a justificação para a sua salvaguarda e protecção. A área de intervenção alvo do presente PARU está inequivocamente marcada pela riqueza do seu património cultural, sendo o Mosteiro de Santa Maria da Vitória a sua face mais visível. Para além deste, porém, são vários os elementos que constituem o património cultural da Batalha e, em concreto, a área delimitada pela ARU da Batalha – conforme é possível verificar na Planta do Património Arquitectónico e Sítios Arqueológicos do Anexo 4.

Deste património cultural fazem parte elementos classificados como monumentos nacionais, imóveis de interesse público e de interesse municipal, conforme definição constante no Art.15º da Lei 107/2001, de 8 de setembro:

“4- Um bem considera-se de **interesse nacional** quando a respectiva protecção e valorização, no todo ou em parte, represente um valor cultural de significado para a Nação.

5 - Um bem considera-se de **interesse público** quando a respectiva protecção e valorização represente ainda um valor cultural de importância nacional, mas para o qual o regime de protecção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado.

6 - Consideram-se de **interesse municipal** os bens cuja protecção e valorização, no todo ou em parte, representem um valor cultural de significado predominante para um determinado município.”

O nº 7 desse mesmo artigo refere ainda que os bens culturais e imóveis que sejam classificados como património mundial passam também a fazer parte da lista de bens classificados como de interesse nacional. Na ARU da Batalha está situado um monumento classificado como Património da Humanidade e inscrito na Lista do Património Mundial da UNESCO em 9 de dezembro de 1983, o Mosteiro da Batalha, mas que, no entanto, detinha já a classificação de património de interesse nacional desde 1910.

## Património arquitetónico

Com base nos critérios de classificação dos valores culturais patentes no Art.15º da Lei 107/2001, de 8 de setembro, acima referidos, são identificados no concelho da Batalha um total de quinze imóveis classificados e um em vias de classificação. De entre estes imóveis culturais classificados, oito encontram-se localizados na ARU da Batalha, e são os que se elencam de seguida (com indicação dos diplomas legais que deram origem a essa mesma classificação).

### *Monumentos Nacionais*

- ✓ Igreja da Exaltação de Santa Cruz/ Igreja Matriz da Batalha – classificação obtida através do Decreto de 16 de junho de 1910; Diário do Governo n.º 136 de 23 de junho de 1910;
- ✓ Mosteiro da Batalha (incluindo, nomeadamente, os túmulos de D. João I, da Rainha D. Filipa de Lencastre e do segundo Conde de Miranda) - classificação obtida através do Decreto de 16 de junho de 1910; Diário do Governo n.º 136 de 23 de junho de 1910;
- ✓ Campo Militar de São Jorge de Aljubarrota, 1ª posição do exército português (Núcleo 1), sita no lugar da Quinta do Fidalgo<sup>1</sup> – classificado através do Decreto n.º 18/2010, I Série n.º 250 de 28 de dezembro.

### *Imóveis de Interesse Público*

- ✓ Conjunto de edifício solarengo, capela e dependências anexas (pertencentes às famílias Salles Zúquete e Oliveira Simões) / Solar da Quinta do Fidalgo – classificação obtida através do Decreto n.º 1/86, de 3 de janeiro;
- ✓ Edifício de Horácio Fernandes dos Santos Monteiro – classificação obtida através do Decreto n.º 45/93, de 30 de novembro;

---

<sup>1</sup> Este Campo Militar compreende duas posições, no entanto, apenas uma se encontra no concelho da Batalha. A 2ª posição (Núcleo 2) fica situada no lugar de São Jorge, freguesia da Calvaria de Cima, concelho de Porto de Mós, e por isso não é mencionada na lista acima.

- ✓ Igreja da Misericórdia da Batalha e anexos – classificação obtida através do Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro;
- ✓ Viaduto conhecido por “Ponte da Boutaca” – classificação obtida através do Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro.

### ***Imóveis de Interesse Municipal***

- ✓ Edifício do século XVIII, no Largo Goa, Damão e Diu – classificado através do Decreto n.º 28/82, de 26 de fevereiro.

## **Regras de proteção do património arquitetónico classificado**

Os imóveis classificados situados na ARU da Batalha beneficiam, automaticamente, de uma zona geral de proteção de 50m, contados a partir dos seus limites externos, conforme o Art. 43º da Lei 107/2001, de 8 de setembro. No entanto, para além desta proteção, o nº 2 do Art. 43º da referida Lei, inclui ainda a possibilidade de ser atribuída a esses bens imóveis uma zona especial de proteção e, nesta, serem definidas zonas *non aedificandi* (nº 3 do Art. 43º). Tal acontece, efetivamente, para todos os imóveis classificados situados na ARU da Batalha, que se encontram integrados na zona especial de proteção do Mosteiro da Batalha e Igreja Matriz, criada através da Portaria nº 714/77, de 19 de novembro, que define ainda uma zona vedada à construção em torno do Mosteiro.

As duas posições do Campo Militar de São Jorge de Aljubarrota, por sua vez, estão abrangidas pela ZEP do campo da Batalha de Aljubarrota, criada mais recentemente, conforme definido na Portaria nº 426/2012, Diário da República, 2ª Série nº 175, de 10 de setembro. O conteúdo da zona especial de proteção, de acordo com o Art. 43º do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro, é definido em função da proteção e valorização adequadas para o bem imóvel classificado.

Apesar da inexistência, até ao momento, de um plano de pormenor de salvaguarda para as áreas da ARU da Batalha a proteger, a concessão de licenças por parte da Câmara Municipal da Batalha para todos os projetos, obras ou intervenções a realizar nas referidas ZEP, dependem

de parecer prévio favorável da administração do património cultural competente, conforme estipulado no Art. 54º da Lei 107/2001, de 8 de setembro.

Para além do escrupuloso cumprimento das regras de proteção do património fixadas pela Lei geral, a Câmara Municipal da Batalha identifica ainda medidas adicionais a adotar pelo executivo camarário, por considerar poderem ser relevantes para preservar e proteger o valioso espólio cultural que possui. Refere, nomeadamente, no Volume II do Relatório de Proposta do Plano Diretor Municipal de 2015 (pg. 135 e 136), que este património deve ser alvo de especial atenção no que respeita, por exemplo, a ações de recuperação / renovação e arranjos exteriores, pelo que, sempre que necessário, os deve promover. Considera ainda que, se necessário e possível com base nos meios técnicos e financeiros disponíveis, deve apoiar os proprietários na reabilitação de imóveis localizados nas ZEP, emitir pareceres o mais completos possível, e apoiá-los nas diversas fases - durante os licenciamentos, obras e, posteriormente, na utilização dos edifícios e espaços a recuperar. Sempre que necessário, a Câmara Municipal da Batalha compromete-se ainda a definir orientações municipais para as novas construções e para as recuperações de edifícios.

Este apoio, proteção e recuperação do património, do ponto de vista físico deve fazer parte, conforme consta do PDM da Batalha (CM Batalha, 2015, p.136), de uma estratégia integradora, ou seja, deve ser acompanhado por um conjunto de ações de revitalização cultural, social e funcional, de que é exemplo, nomeadamente, o presente PARU. Obviamente, todas estas ações devem respeitar igualmente a lei geral de proteção e salvaguarda do património, bem como o estabelecido no Decreto-Lei 140/2009, de 15 de junho, no que respeita ao regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre os bens culturais.

## Património arqueológico

Conforme o nº 1 do Art. 74º da Lei de bases da política e do regime de proteção e valorização do Património Cultural - Lei 107/2001 de 8 de setembro, classificam-se como património arqueológico *“todos os vestígios, bens e outros indícios da evolução do planeta, da vida e dos seres humanos: a) Cujas preservação e estudo permitam traçar a história da vida e da humanidade e a sua relação com o ambiente; b) Cujas principais fontes de informação seja*

*constituída por escavações, prospecções, descobertas ou outros métodos de pesquisa relacionados com o ser humano e o ambiente que o rodeia.”* Por constituir um legado e uma herança insubstituíveis dos nossos antepassados, este património arqueológico é igualmente alvo de proteção especial, com vista à sua preservação, conforme os artigos seguintes desta mesma lei (75º a 79º).

No concelho da Batalha existem mais de cinco dezenas de sítios arqueológicos mas apenas quatro se situam na área geográfica abrangida pela ARU da Batalha:

- ✓ Batalha – Rua Nossa Senhora do Caminho / Rua Dona Filipa de Lencastre (Estrutura);
- ✓ Batalha (Estrutura; Período Romano);
- ✓ Quinta da Cerca (Vestígios Diversos; Período Moderno e Indeterminado – Pré-história);
- ✓ Mosteiro da Batalha (Mosteiro).

Para a sua proteção e preservação aplica-se, para além da Lei geral, o previsto no Art.81º do regulamento do PDM da Batalha, publicado no Aviso n.º 9808/2015 (Diário da República, 2.ª série — N.º 168 — 28 de agosto). Nomeadamente, e conforme o nº2 do referido artigo, todas as intervenções naqueles locais, que impliquem *“trabalhos de revolvimento ou remoção de solos ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efectuados nos termos da legislação em vigor, imprescindíveis à aprovação e execução das mesmas intervenções”*. O nº 3 desse mesmo artigo estabelece ainda que *“Os locais referidos no número anterior, a que se aplica o que aí se dispõe, são delimitados pelos perímetros radiocêntricos de 100 metros estabelecidos a partir dos pontos de localização dos elementos de património arqueológico assinalados na Planta de Ordenamento.”* Este regulamento, para além de proteger o património arqueológico já identificado, prevê ainda a salvaguarda e proteção de eventuais vestígios arqueológicos que possam surgir durante a realização de quaisquer obras ou trabalhos, prevendo a sua suspensão imediata e a comunicação à Câmara Municipal da Batalha e à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com a legislação em vigor (Art. 82º).

---

## 4. Envolvimento dos atores locais na definição da Estratégia

---

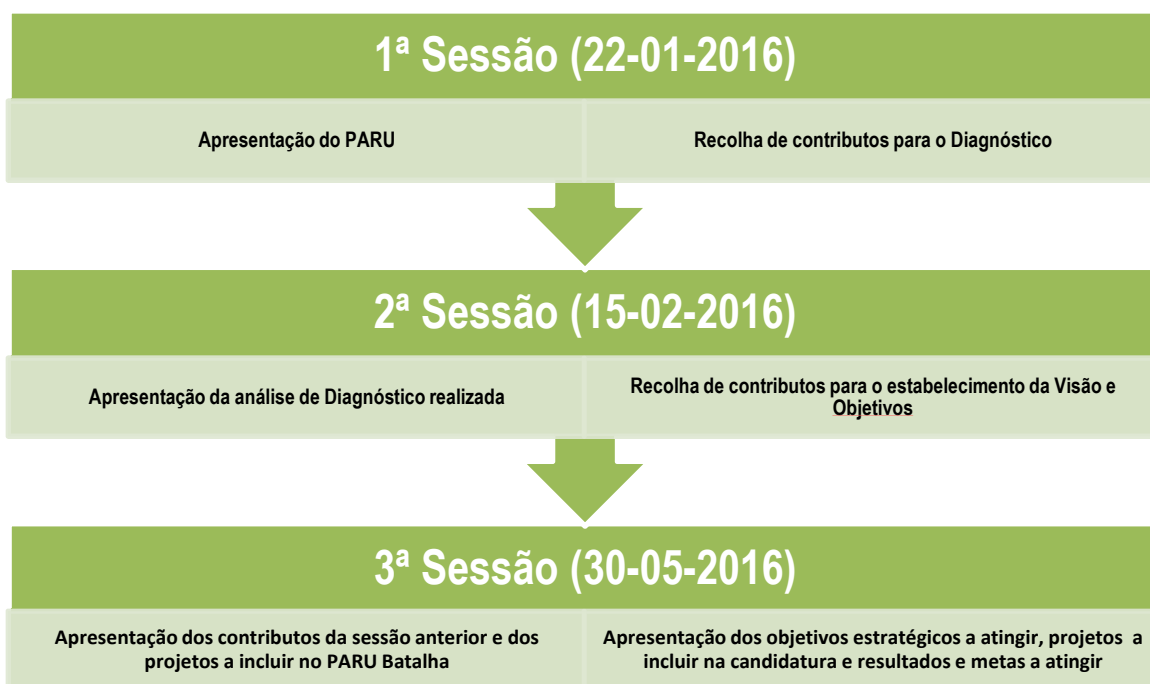
A definição da Estratégia na qual assenta o presente PARU foi desenvolvida de forma faseada e conduzida pela equipa técnica do IPL, tendo em mente a importância de assegurar a participação efetiva dos atores locais em todas as fases do processo, desde o arranque dos trabalhos.

O envolvimento das partes interessadas locais visou, essencialmente, contribuir para os seguintes objetivos:

- ✓ fazer uso do conhecimento único que os atores locais possuem sobre o território de intervenção, solicitando a sua contribuição na fase de Diagnóstico (contributos descritos anteriormente);
- ✓ reforçar o sentido de identificação e compromisso com a estratégia definida, apelando à sua participação na definição dos principais objetivos a atingir;
- ✓ maximizar o montante de Fundos Estruturais a aplicar no concelho, através da identificação antecipada de investidores privados, promovida através de uma informação atempada e detalhada sobre as possibilidades de financiamento a todos os potenciais interessados.

Para o efeito, foram realizadas 3 sessões com a participação dos atores locais, entre janeiro e maio de 2016, esquematizadas na figura 2 e detalhadas de seguida.

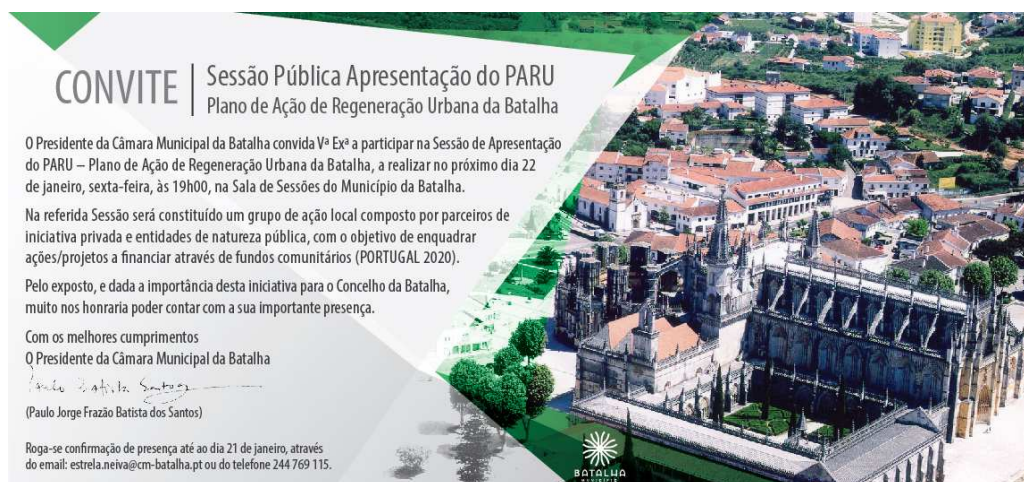
Figura 2 – Sessões de trabalho realizadas com os atores locais



### Primeira sessão de trabalho (22-01-2016)

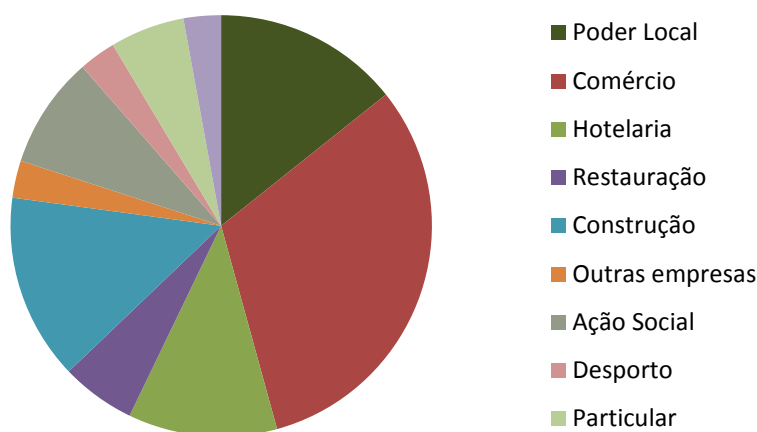
Para a primeira sessão de trabalho foram convidados a participar representantes de todos os estabelecimentos de comércio situados na ARU da Batalha, de todos os estabelecimentos hoteleiros e de restauração, órgãos do poder local, associações e instituições sociais. Os convites (conforme Figura 3) foram entregues pessoalmente a cada entidade.

Figura 3 – Convite distribuído para participação na 1ª sessão



A sessão de trabalho contou com a participação de um total de 39 participantes representativos dos 3 grupos que se pretendia abranger: Comércio e serviços / empresas; Turismo e património; Qualidade de vida. Em particular, verificou-se uma importante adesão dos setores do comércio, da hotelaria e restauração e da construção – setores de importância estratégica para o PARU da Batalha.

Gráfico 21 – Distribuição dos atores locais por área que representam



Fonte: cálculo dos autores.

Nesta primeira sessão pretendia-se prestar esclarecimento a todos os participantes acerca do enquadramento e âmbito de aplicação do PARU, identificando as tipologias de ações a

financiar, beneficiários, apoios financeiros e incentivos fiscais previstos e nível de implementação geográfico (ARU da Batalha), bem como apresentar a metodologia que iria ser seguida para a elaboração do PARU. Nesta sessão foram também apresentados, por parte do Sr. Presidente da Câmara da Batalha, alguns projetos públicos que o município pretendia levar a cabo, potencialmente enquadráveis no PARU. Foi ainda aproveitada a ocasião para distribuir pelos participantes um breve questionário, destinado à recolha de contributos a serem utilizados na análise de Diagnóstico (documento para recolha dos contributos disponibilizado no Anexo 1).

Figura 4 – Participantes da 1ª sessão de trabalho



## Segunda sessão de trabalho (15-02-2016)

A segunda sessão de trabalho, agendada durante a 1ª sessão, teve um cariz mais participativo, compatível com os objetivos pretendidos. Participaram nesta sessão 24 pessoas, para além da equipa técnica que acompanhou os trabalhos. Após uma primeira parte destinada à apresentação sintética da análise de diagnóstico realizada e da metodologia que iria ser seguida, o grupo foi dividido em 4 subgrupos com 6 elementos cada um. Com a divisão em grupos de menor dimensão visava-se proporcionar um debate mais participado, em que todos os elementos pudessem dar o seu contributo. O trabalho foi conduzido no sentido de gerar, em cada grupo:

- ✓ Uma proposta de Visão e Objetivos Estratégicos correspondentes às três áreas pré-definidas: Qualidade de Vida, Dinamismo Económico e Turismo e Património – ferramenta para recolha de contributos apresentada na Figura 5.
- ✓ A hierarquização dos projetos públicos previstos (e apresentados na 1ª sessão), segundo o grau de importância atribuído (através de uma escala de importância de “1 – mais importante” a “5 – menos importante”).

Figura 5 – Documento utilizado para recolha de contributos para a Visão e Objetivos Estratégicos

**No futuro...**

Pistas para reflexão

Qualidade de Vida	Dinamismo económico	Turismo e Património
• Quais os atributos que queremos que nos diferenciem enquanto sitio para viver?	• O comércio local será reconhecido externamente por que características?...	• Quais os atributos específicos, que nos irão diferenciar de destinos turísticos concorrentes?

**Visão:**

	Sitio para viver...	Sitio para trabalhar / empreender...	Sitio para visitar...
Ideias-chave	_____ _____	_____ _____	_____ _____
Comentários			

A metodologia adotada permitiu a recolha de contributos fundamentais para a construção da Visão e dos Objetivos Estratégicos que orientaram a definição posterior da Estratégia (apresentada na secção seguinte).

Figura 6 – Imagens recolhidas durante a 2ª sessão de trabalho



### Terceira sessão de trabalho (30-05-2016)

Esta sessão teve como principal objetivo sintetizar os resultados obtidos a partir dos contributos dos parceiros recolhidos na sessão de trabalho anterior e apresentar a visão e objetivos estratégicos construídos a partir dos mesmos, bem como os projetos públicos e privados considerados adequados para os atingir. Para a terceira sessão de trabalho foram convidados os stakeholders locais considerados relevantes para a estratégia (que incluíam não só os participantes das sessões anteriores mas todos os outros que se pretendia ainda

envolver no âmbito do presente plano), bem como representantes da CCDRC e da ARICOP, conforme convite distribuído pela CM da Batalha (Figura 7).

Figura 7 – Convite distribuído para participação na 3ª sessão



Depois de revistas, nesta sessão, as principais etapas da metodologia participativa utilizada para a elaboração do presente PARU e descrito o mapa estratégico subjacente ao mesmo, foi apresentada pela equipa técnica do IPL a dotação financeira prevista para o PARU da Batalha, com base na modificação de 10/05/2016 ao aviso CENTRO–16–2016–01. Tendo esta alteração significado a imposição de um limite máximo de financiamento substancialmente inferior ao necessário para levar a cabo a presente estratégia (conforme referido mais à frente, na secção 6), foi explicado aos presentes que a CM da Batalha avançaria, nesta fase, com a submissão dos 3 projetos públicos classificados pelos parceiros, na sessão anterior, como os mais prioritários. Relativamente aos projetos privados a incluir, foi anunciado que a CM da Batalha habilitou os 6 projetos apresentados até ao momento para beneficiar do instrumento financeiro IFRRU. Por último, foram apresentados os indicadores de realização do PARU da Batalha e o seu contributo para o PO Centro.

Figura 8 – Imagens recolhidas durante a 3ª sessão de trabalho



---

## 5. Estratégia subjacente ao PARU

---

### 5.1. Visão Estratégica

---

A visão estratégica que orienta o presente Plano foi construída a partir dos contributos que refletem as aspirações dos agentes locais, e que foram recolhidos através dos métodos participativos detalhados na secção anterior. Deste modo, resultou o estabelecimento da seguinte Visão:

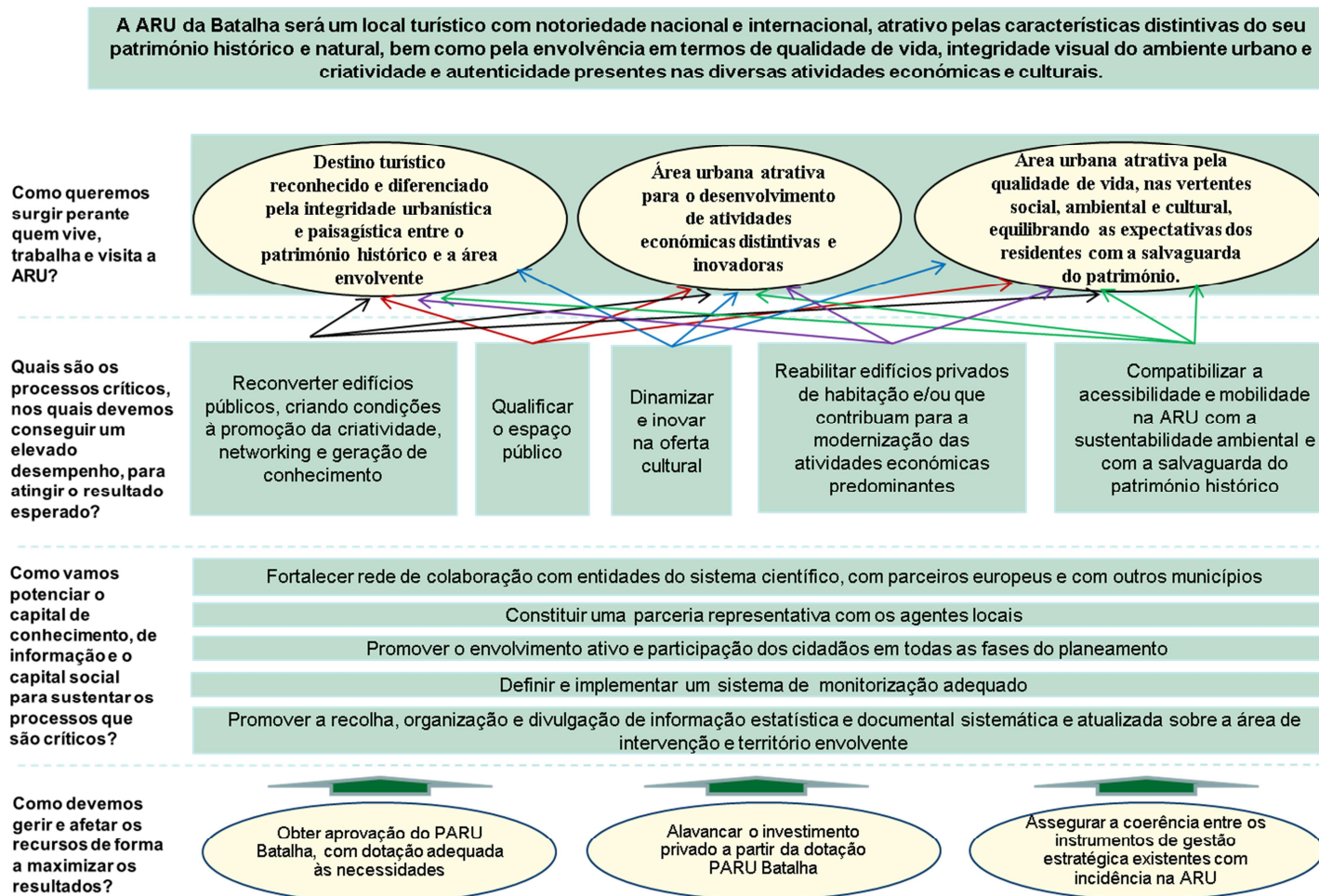
**A ARU da Batalha será um local turístico com notoriedade nacional e internacional, atrativo pelas características distintivas do seu património histórico e natural, bem como pela envolvimento em termos de qualidade de vida, integridade visual do ambiente urbano e criatividade e autenticidade presentes nas diversas atividades económicas e culturais.**

### 5.2. Objetivos Estratégicos

---

A definição da Estratégia que serve de suporte ao PARU, cuja implementação deverá contribuir para o alcance da Visão anteriormente apresentada, encontra-se traduzida no seguinte mapa estratégico.

Figura 9 – Mapa Estratégico – PARU Batalha



Tendo em consideração a Visão definida e análise SWOT resultante do diagnóstico efetuado, foram identificados três objetivos estratégicos, que refletem o modo como a ARU da Batalha se pretende posicionar, de forma diferenciada, perante os *stakeholders* internos e externos, ou seja, quem reside, quem trabalha ou desenvolve os seus negócios na ARU e também perante os seus visitantes, nacionais e internacionais. Apesar da aparente segmentação dos objetivos por dimensões (Turismo e Património, Dinâmica Económica e Qualidade de Vida), existe uma forte complementaridade entre os três objetivos, como se depreende da apresentação e descrição seguintes:

- ✓ **Objetivo 1 – Turismo e Património: Destino turístico reconhecido e diferenciado pela integridade urbanística e paisagística entre o património histórico e a área envolvente.**

Aproveitando o elevado reconhecimento do Mosteiro de Santa Maria da Vitória enquanto elemento identificativo da Batalha como destino turístico, considera-se fundamental garantir a integridade visual no núcleo histórico, ao nível urbanístico e paisagístico, como fator de atração para um turismo de melhor qualidade e maior tempo de permanência no concelho. Um melhor aproveitamento do potencial turístico da Batalha contribuirá, naturalmente, para um maior dinamismo económico e para o reforço da qualidade de vida da população.

- ✓ **Objetivo 2 – Dinâmica económica: Área urbana atrativa para o desenvolvimento de atividades económicas distintivas e inovadoras.**

A revitalização da área de intervenção só será possível se, a par com um ambiente urbano e paisagístico qualificado, existir uma aposta clara na dinâmica económica local, potenciando a modernização das atividades económicas existentes, a autenticidade dos produtos oferecidos e criando condições propícias ao desenvolvimento de atividades inovadoras, nomeadamente através do reforço das capacidades de investigação e da criatividade. Tais atividades terão um papel fundamental na atratividade urbana para turismo e lazer, contribuindo também para a sustentabilidade económica e social do tecido empresarial local.

- ✓ **Objetivo 3 – Qualidade de vida: Área urbana atrativa pela qualidade de vida, nas vertentes social, ambiental e cultural, equilibrando as expectativas dos residentes com a salvaguarda do património.**

A capacidade de retenção e captação da população nos centros históricos, fundamental para a sua afirmação e vitalidade, requer uma aposta na proteção e melhoria da qualidade de vida dos residentes na ARU da Batalha, compatível com a preservação do património histórico e cultural que a caracteriza. Numa área multifuncional, em que coexistem lado a lado habitações de residência permanente, pequenos negócios ligados ao comércio e restauração, unidades hoteleiras e monumentos e sítios de elevado valor patrimonial, o equilíbrio entre as expectativas dos vários *stakeholders* (visitantes, residentes e comerciantes) deve merecer especial atenção. No sentido de aumentar a atratividade enquanto espaço para residir, atendendo em simultâneo à salvaguarda do património, atingir este objetivo passa por melhorar as condições de sustentabilidade ambiental, a diversidade da oferta cultural e a inclusão social na ARU da Batalha.

Tendo em vista a diferenciação e notoriedade pretendidas para a ARU da Batalha, é fundamental assegurar que todas as operações se distingam pela inovação e criatividade, pela sustentabilidade e ainda pela capacidade de integrar os diversos produtos turísticos, proporcionando uma identidade local forte. Com vista a atingir os objetivos estratégicos definidos, e considerando o âmbito de atuação e tipologias de operações previstos no PARU (reabilitação de edifícios privados e públicos e espaço público), foram identificados cinco processos considerados críticos para produzir o impacto esperado sobre os *stakeholders*:

- ✓ Qualificar o espaço público;
- ✓ Dinamizar e inovar a oferta cultural;
- ✓ Compatibilizar a acessibilidade e mobilidade na ARU com a sustentabilidade ambiental e com a salvaguarda do património histórico;
- ✓ Reconverter edifícios públicos, criando condições à promoção da criatividade, *networking* e geração de conhecimento;
- ✓ Reabilitar edifícios privados de habitação e/ou que contribuam para a modernização das atividades económicas predominantes.

Os ativos intangíveis existentes deverão estar também alinhados por forma a assegurar a implementação bem-sucedida da estratégia. Concretamente, é fundamental potenciar o capital intelectual e o capital social desde o início da definição da estratégia, envolvendo a colaboração estreita com os agentes locais, a criação de sinergias com outros municípios, a partilha de experiências com parceiros europeus e com entidades do sistema científico e tecnológico. Por outro lado, no sentido de acompanhar a execução estratégica e assegurar o sucesso da sua implementação, é essencial estabelecer um sistema de monitorização adequado, alimentado por dados estatísticos sistematizados e atualizados (apresentado na secção 7).

Na base de toda a estratégia, é condição necessária à sua implementação a obtenção de uma dotação financeira adequada às necessidades, alavancada pelo investimento privado e implementada em coerência com outros instrumentos de gestão estratégica territorial com incidência na ARU.

### 5.3. Coerência da Estratégia PARU com as estratégias territoriais existentes

---

Os três objetivos estratégicos apresentados acima, para além de constituírem as linhas orientadoras da estratégia do presente PARU, encontram-se alinhados com os instrumentos de desenvolvimento territorial hierarquicamente superiores, com intervenção na dimensão de reabilitação urbana e incidência na área em causa.

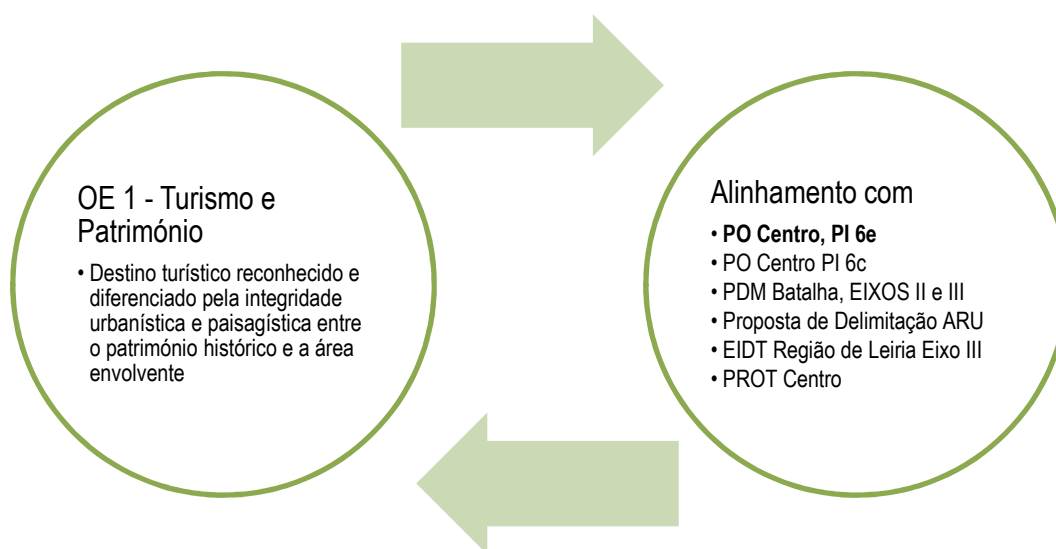
Esta coerência é, sobretudo, evidente relativamente à PI 6e do PO Centro “Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”, por ser esta a Prioridade de Investimento mobilizável, em termos de Fundos, para financiamento das operações enquadradas no instrumento PARU. Efetivamente, espera-se que as intervenções previstas de requalificação do espaço e dos edifícios, equipamentos e espaços verdes na ARU da Batalha (apresentadas na secção seguinte) contribuam para a concretização da visão anteriormente apresentada e, conseqüentemente, para o aumento da satisfação dos residentes da área de intervenção

(indicador de resultado associado à PI 6e do PO Centro). A implementação das operações previstas traduzir-se-á num contributo objetivo para os indicadores de realização “Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas, em metros quadrados”, “Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas” e “Habitações reabilitadas em áreas urbanas”. A especificação e justificação das metas previstas neste PARU para o indicador de resultado e para os indicadores de realização é apresentada em secção própria para o efeito (secção 6).

Além da PI 6e, a prossecução dos objetivos do PARU contribuirá também para concretização de outros objetivos, quer do PO regional, quer patentes em outros programas estratégicos com incidência na área de intervenção. Paralelamente, toda a estratégia delineada no âmbito do presente plano, pese embora o seu âmbito específico, tomou como referência, sempre que aplicável, o trabalho já elaborado em termos de planeamento territorial, ao nível municipal (destacando-se o PDM Batalha 2015 e a Proposta de Delimitação da ARU de 2014), regional (com destaque para o PROT Centro) e nacional (considerando a Estratégia Nacional de Habitação e a Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 no estabelecimento dos objetivos do PARU Batalha).

A demonstração da referida coerência apresenta-se de seguida, para cada um dos objetivos estratégicos definidos no PARU.

**Figura 10 – Alinhamento do objetivo estratégico 1**



O objetivo estratégico definido para o centro histórico da Batalha, enquanto destino turístico, salienta a importância da integridade visual, ao nível urbanístico e paisagístico, como fator de atração para um turismo de melhor qualidade e maior tempo de permanência no concelho. Torna-se, portanto, evidente o alinhamento entre este objetivo e o PO Centro, através da sua integração direta na PI 6e, prioridade de investimento que enquadra o instrumento PARU, que possui como objetivo específico “Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do território enquanto fator distintivo” (PO Centro, 2015, p. 254). Pelo exposto anteriormente, e tendo em conta a natureza específica da ARU da Batalha em termos de património histórico, considera-se que este objetivo contribuirá indiretamente para a concretização do objetivo associado à PI 6c - “Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural”, com objetivo específico: “Promover a valorização do património cultural e natural, afirmando a região como destino turístico de excelência” (PO Centro, 2015, p. 245).

O enfoque no Turismo, e concretamente o objetivo de proporcionar um destino turístico diferenciado partindo do rico património histórico existente, encontra-se também enquadrado no PDM da Batalha, mais precisamente no Eixo II - Valorizar o território e os recursos naturais, bem como no objetivo enunciado de “Valorização dos recursos específicos do território e reforço da sua identidade” associado ao Eixo III do PDM - Promover a coesão local e a melhoria da qualidade de vida (CM Batalha, 2015, p. 24).

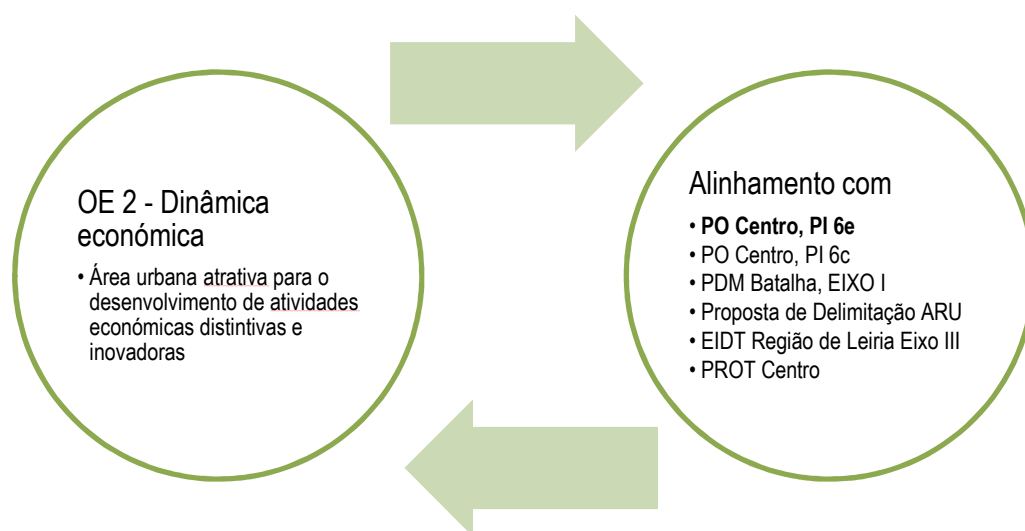
O objetivo estratégico 1 do PARU agrega três dos seis objetivos estratégicos apresentados na proposta de delimitação da ARU (CM Batalha, 2014):

- ✓ “Reforçar a identidade local através da preservação e requalificação do património construído;
- ✓ Otimizar o potencial turístico do território, diversificando o leque de oferta na áreas cultural, paisagística, de bem-estar, natureza e de negócios;
- ✓ Valorizar a envolvente ao Mosteiro Santa Maria da Vitória (classificado pela UNESCO como património da Humanidade), reforçando a sua centralidade.”

A concretização deste objetivo contribuirá igualmente para a afirmação da região de Leiria no Turismo, uma das áreas de especialização inteligente assumidas no Eixo III da EIDT reconhecida – “Empreendedorismo e desenvolvimento económico – Leiria + Inteligente” (CIMRL, 2015, p. 16).

Finalmente, salienta-se que a área de intervenção, estando localizada na Vila da Batalha, enquadra-se na classificação de Centralidade Urbano Turística (CUT) segundo as orientações respeitantes ao Sistema Produtivo estruturante “Turismo e Património Cultural”, do PROT Centro. Tal classificação atribui a esta ARU um papel âncora no desenvolvimento de serviços de suporte à atividade turística, onde se deve privilegiar a instalação de equipamentos e serviços de apoio ao turismo e valorização do património cultural (domínios de intervenção DI23 a DI31 do PROT Centro). Em conformidade com esse papel, as intervenções previstas no presente PARU (apresentadas em detalhe na secção seguinte), beneficiando o espaço público e/ou edifícios, encontram-se todas direta ou indiretamente ligadas à atratividade urbana e atividade turística. Cumpre ainda destacar que todas as intervenções estão consonantes com as regras e critérios de proteção do Património Arquitetónico e Arqueológico (descritas na secção 3.4), e que têm por base a identificação e caracterização dos valores patrimoniais históricos e arqueológicos, elaborada no âmbito do PDM da Batalha, bem como a regulamentação específica definida, uma vez que a Vila da Batalha (onde se integra a ARU) está classificada como Espaço Central<sup>2</sup> em sede de PDM (artº 50 a 52 do regulamento do PDM 2015).

Figura 11 – Alinhamento do objetivo estratégico 2



<sup>2</sup> Os espaços centrais correspondem a áreas onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante (artº 50º Regulamento do PDM 2015).

A revitalização de uma área geográfica é indissociável de um tecido empresarial dinâmico e inovador, sustentado por um reforço das capacidades de investigação e da criatividade. Considera-se, por isso, que a prossecução do presente objetivo concorre diretamente para os objetivos definidos na PI 6e do PO Centro, na componente de revitalização da área de intervenção. De modo indireto, este objetivo contribuirá também para a PI 6c, uma vez que a afirmação de um destino turístico de excelência está claramente associada à existência de negócios locais criativos e que promovam a autenticidade dos produtos oferecidos, indo ao encontro das expectativas de públicos cada vez mais exigentes.

O objetivo estratégico 2 (OE2) encontra-se alinhado com a importância atribuída pelo PDM da Batalha à capacidade de criar conhecimento que possa ser transferido e convertido em maior competitividade da economia local. Esse enfoque está patente no Eixo I - Promover a economia e a competitividade, do qual constam os objetivos de “reforço das capacidades de investigação e inovação”; “desenvolvimento das ligações e sinergias entre empresas, centros de I&D e o ensino superior” e “criação de “Fábricas Laboratório (FABLAB)” geradoras de externalidades positivas (nomeadamente, em termos de criatividade e conhecimento), em cooperação com o ensino superior (Ex. Instituto Politécnico de Leiria) que potencie investimentos em investigação, desenvolvimento e inovação (I&D&I)” (CM Batalha, 2015, p. 23).

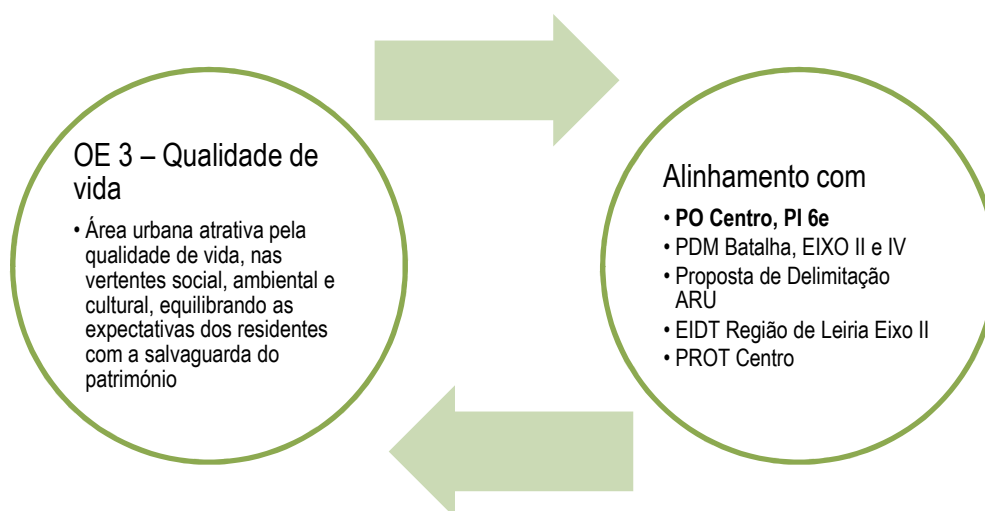
O OE2 está igualmente em linha com o objetivo estratégico “Estimular a economia local e revitalização comercial do núcleo histórico e envolvente ao Mosteiro Santa Maria da Vitória”, apresentado na proposta de delimitação da ARU (CM Batalha, 2014).

A concretização do OE2 contribuirá para “Criar as condições ótimas para o estabelecimento de um ambiente propício ao surgimento de novas ideias e empresas”, objetivo enunciado no Eixo III da EIDT reconhecida - Empreendedorismo e desenvolvimento económico – Leiria + Inteligente (CIMRL, 2015, p. 16).

Por último, o OE2 encontra-se alinhado com o definido pelo PROT Centro, concretamente nas normas específicas referentes ao Sistema Urbano, domínio de intervenção DI51, segundo o qual o planeamento municipal das atividades comerciais deve contribuir para a consolidação do sistema urbano. Efetivamente, pretende-se que este PARU contribua para a manutenção e revitalização de uma oferta comercial diversificada e inovadora. Tratando-se, essencialmente,

de pequeno e médio comércio inserido em núcleo histórico, as intervenções a realizar deverão privilegiar a qualificação e modernização dos negócios existentes, “fortalecendo a capacidade de atração da área de intervenção como destino comercial e de lazer” (PROT Centro, 2011, p. 110).

Figura 12 – Alinhamento do objetivo estratégico 3



A capacidade de retenção e captação da população nos centros históricos, fundamental para a sua afirmação e vitalidade, requer uma aposta na melhoria da qualidade de vida dos residentes na ARU da Vila da Batalha, melhorando a sustentabilidade ambiental, a oferta cultural e a inclusão social. Assim, uma das vertentes do objetivo estratégico 3 (OE3) do PARU está coerente com o objetivo de “reduzir a poluição do ar e promover medidas de redução de ruído”, propósito visado explicitamente na PI 6e do PO Centro (PO Centro, 2015, p. 254).

No que se refere ao PDM, este objetivo de melhoria da qualidade de vida encontra-se enquadrado no EIXO II – “Valorizar o território e os recursos naturais”, na vertente ambiental e também no EIXO IV – “Reforçar o potencial humano, institucional e a inclusão social”, sobretudo nas vertentes social e cultural (CM Batalha, 2015, pp. 23-24).

O OE3 encontra-se também alinhado com os seguintes objetivos estratégicos apresentados na proposta de delimitação da ARU (CM Batalha, 2014):

- ✓ Qualificar e integrar os distintos espaços da Vila, promovendo áreas de expansão ambientalmente sustentáveis, inovadoras e compatíveis com o crescimento demográfico e económico;
- ✓ Motivar a utilização multifuncional dos espaços, do ponto de vista das relações sociais intergeracionais.

A concretização do OE3 irá contribuir também para a prossecução da EIDT da Região de Leiria, em concreto na vertente de inclusão social do seu Eixo II – “Coesão social, educação e competências – Leiria + Inclusiva” (CIMRL, 2015, p. 15).

O enfoque na qualidade de vida, nas vertentes social, ambiental e cultural, encontra-se igualmente refletido nas normas do PROT Centro, em concreto no papel atribuído aos Centros Urbanos Complementares na sustentação da coesão territorial (DI 46 do PROT Centro). Neste contexto, como será explanado na secção seguinte, as intervenções a realizar no âmbito do presente PARU abrangem a reabilitação de edifícios para acolher serviços inovadores (por exemplo, dirigido a jovens e a idosos), para apoio à infância e para utilizações culturais, bem como intervenções no espaço público ditadas, fundamentalmente, por preocupações ambientais. Simultaneamente, as intervenções previstas em edifícios públicos permitirão reforçar redes de cooperação internacional, indo ao encontro do estabelecido no PROT Centro, numa das orientações previstas no DI 50: “Reforçar as redes de articulação e afirmação externa, investindo no perfil estratégico desta área enquanto fator de inserção internacional, com tradução em ações/projetos ambiciosos de qualificação das infraestruturas, equipamentos, serviços, espaço público e ambiente” (PROT Centro, 2011, p. 110).

Os argumentos anteriormente apresentados evidenciam o impacto do PARU para a concretização de objetivos patentes em instrumentos de programação estratégica hierarquicamente superiores. No entanto, deve ser igualmente reconhecido que estes instrumentos de programação estratégica mais abrangentes contribuirão também, numa lógica de complementaridade, para a prossecução dos objetivos do PARU Batalha.

De salientar ainda que a estratégia subjacente ao PARU foi elaborada tendo presente a necessidade de desenvolver soluções inovadoras, procurando assim contribuir para a Estratégia de Especialização Inteligente RIS3 do Centro. As operações previstas no plano indicativo de investimentos (e que serão explanadas no capítulo 6) incluem vários elementos

que poderão contribuir positivamente para a plataforma de Inovação Territorial, nomeadamente:

- ✓ Reabilitação de edifícios públicos convertendo-os em espaços que permitam reforçar a capacidade de investigação, com destaque para a investigação ligada ao Património;
- ✓ Adoção de soluções inovadoras na recuperação de edifícios que permitam o acolhimento simultâneo de diferentes atividades e privilegiem a adaptabilidade à mudança de necessidades;
- ✓ Criação de espaços que promovam uma oferta cultural inovadora;
- ✓ Promoção da criatividade através do acolhimento de redes internacionais e, consequentemente, cruzamento entre diferentes culturas.

---

## 6. Identificação indicativa dos investimentos a desenvolver

---

### 6.1. Projetos públicos

---

Nesta secção apresentam-se os cinco projetos para a regeneração urbana da Vila da Batalha promovidos pela Câmara Municipal da Batalha e localizados no casco histórico no interior da ARU apresentada (conforme indicado no Anexo 2). Para além da identificação do projeto – designação, tipologia e descrição – é feita referência ao contributo para os objetivos estratégicos do PARU já explanados anteriormente. Refira-se, desde logo, que ao tratar-se de reabilitação de edifícios públicos em estado devoluto, todos os projetos foram concebidos de forma a contribuírem para a integridade visual do ambiente urbano, elemento com importância substancial para a visão estratégica deste plano. Por fim, apresenta-se o valor total do investimento e a data prevista para a finalização do projeto (sendo a estrutura de custos de cada projeto apresentada nas fichas individuais a incluir na plataforma de candidatura ao PARU, do Portugal2020). Dos 5 projetos apresentados, apenas os 3 primeiros foram submetidos na candidatura ao PARU, dada a necessidade de limitar o total de financiamento ao referencial máximo indicado no aviso CENTRO-16-2016-01. A seleção efetuada pela CM da Batalha está coerente com a priorização feita pelos agentes locais na segunda sessão de trabalho participativa, conforme descrito na secção 4.

#### Designação

- Unidade de Apoio à rede Europeia do Conhecimento para a Juventude

#### Tipologia

- EDIFÍCIOS - Qualificação e modernização dos edifícios públicos

#### Descrição

- O projeto consiste na reabilitação integral de um edifício que já funcionou como hospital (o Hospital da Misericórdia) e que se encontra de momento devoluto, no sentido de criar um espaço promotor de *co-working* e redes de *networking* e de inovação social. Pretende-se que o espaço recuperado seja flexível do ponto de vista funcional, favorecendo a sua capacidade de adaptação a diferentes dinâmicas e iniciativas criativas.

#### Contributo para a estratégia

- A promoção do conhecimento e de espaços direcionados à população mais jovem (com grande peso na ARU) que, para além disso, influenciem o aparecimento de atividades económicas mais dinâmicas, distintas e inovadoras, é fundamental para assegurar a estratégia proposta no presente documento. Em particular, deverá contribuir manifestamente para o objetivo estratégico 2 associado à dinâmica empresarial do presente plano e para o objetivo estratégico 3 no sentido de tornar a ARU mais atrativa do ponto de vista cultural e social e ainda de valorizar a sustentabilidade ambiental. Adicionalmente, a recuperação de um edifício devoluto de forma a ficar integrado na malha urbana da ARU, sem perder o seu traçado histórico, vai ao encontro o objetivo 1 de fazer da ARU um destino turístico reconhecido e diferenciado pela integridade urbanística e paisagística entre o património histórico e a área envolvente.

#### Valor total do investimento

- 520 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2018

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 2.054,38
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 432,33

#### Designação

- Universidade Sénior e Rede Europeia de Investigadores

#### Tipologia

- EDIFÍCIOS - Qualificação e modernização dos edifícios públicos

#### Descrição

- A operação aqui proposta consiste na reabilitação integral de um edifício antigo (data provável de construção em finais do século XIX) que é parte integrante da malha urbana do casco histórico, a Casa Dr. Gens, com reconhecido interesse histórico local. Tem como objetivo acolher um centro de investigação integrado numa rede europeia de investigadores, permitindo aumentar a visibilidade do património cultural e histórico da Batalha ao nível internacional. Envolverá também a oferta de formações, sobretudo direcionadas a um público sénior.

#### Contributo para a estratégia

- Para além de contribuir para melhorar o ambiente urbano (dado o estado de degradação em que se encontra o edifício), este projeto contribui ainda para outras componentes da estratégia proposta no PARU da Batalha. Assim, ao facilitar a investigação acerca do património histórico e cultural da Batalha e fomentar o co-working e a criatividade em torno destes recursos, o projeto terá efeitos de alavancagem para o setor do turismo, consubstanciando-se num claro contributo para o objetivo estratégico 1. Adicionalmente, é importante para o objetivo estratégico 3 dado o contributo para a vertente cultural, ambiental (pelos ganhos em termos de eficiência energética) e de mobilidade urbana. Embora menos diretamente, contribuirá para o objetivo 2 (formação como meio de fomento de atividades criativas e inovadoras).

#### Valor total do investimento

- 560 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2018

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 1.726
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 484,4

#### Designação

- Operação urbanística de salvaguarda aos impactos do ruído e poluição sobre o Mosteiro Sta. Maria da Vitória na zona Poente junto à EN1

#### Tipologia

- ESPAÇO PÚBLICO - Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano

#### Descrição

- A intervenção consiste na requalificação urbanística e paisagística na frente do Mosteiro através da criação de uma barreira acústica que minimize os impactes ambientais relacionados com a vibração e poluição ambiental e sonora e promova a melhoria das condições ambientais e urbanas na área envolvente do Monumento Nacional.

#### Contributo para a estratégia

- Esta operação contribui sobretudo para o objetivo estratégico 1 (turismo e património), promovendo a integridade visual do espaço envolvente ao Mosteiro e permitindo a preservação do património histórico e único da Batalha. Contribui ainda para o terceiro objetivo estratégico, na medida em que favorece a qualidade de vida na sua vertente ambiental.

#### Valor total do investimento

- 400 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2017

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) =8700

#### Designação

- Intervenção de requalificação urbanística e ambiental do Instituto do Vinho e da Vinha na margem poente do Rio Lena

#### Tipologia

- Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes

#### Descrição

- Com esta intervenção o promotor pretende simultaneamente resolver um problema ambiental grave - originado pela presença de depósitos antigos, anteriormente utilizados na produção de produtos vinícolas, contendo materiais altamente prejudiciais à saúde pública - e criar uma área de bem estar e lazer na zona ribeirinha, tirando partido da contiguidade entre este espaço e o Rio Lena.

#### Contributo para a estratégia

- O projeto visa promover a qualidade de vida por via da melhoria do ambiente urbano e espaços de lazer, indo ao encontro do objetivo estratégico 3. Para além disso contribui para o objetivo estratégico 1, no sentido de promover a integridade visual no núcleo histórico, ao nível urbanístico e paisagístico.

#### Valor total do investimento

- 400 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2017

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) =7600
- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 4.000

#### Designação

- Readaptação do antigo campo de futebol junto ao mosteiro para Parque de Eventos Sta. Maria da Vitória

#### Tipologia

- ESPAÇO PÚBLICO - Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano

#### Descrição

- A operação consiste em reabilitar, requalificar e modernizar o espaço anteriormente utilizado como campo de futebol, que se encontra localizado na Zona Especial de Proteção do Mosteiro. Pretende-se que o espaço acolha um Parque de Eventos direcionado para acolhimento de projetos que reforcem a notoriedade da Batalha. Nestes, destacam-se alguns eventos já reconhecidos regionalmente, tais como a FIABA (dedicada à mostra de atividades e produtos e à divulgação da gastronomia local) e os concertos enquadrados nas festas do concelho. No entanto, este espaço servirá para dinamizar outras iniciativas de âmbito cultural, privilegiando iniciativas enquadradas no património local (são exemplo destas iniciativas o evento Vinhos com História e o Festival das Artes e do Património, já programados para o presente ano).

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui para o objetivo estratégico 1 uma vez que, por um lado, a reabilitação do espaço (atualmente degradado e localizado muito próximo do Mosteiro) contribui para uma melhor integridade visual e urbanística do espaço envolvente ao Mosteiro. Por outro lado, a promoção de uma oferta cultural diversificada contribui naturalmente para uma maior notoriedade e atratividade turística. Adicionalmente, os eventos dedicados à mostra de produtos e atividades económicas contribuirão diretamente para o desenvolvimento de atividades económicas distintivas e inovadoras (objetivo 2).

#### Valor total do investimento

- 300 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2017

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Espaços abertos criados ou reabilitados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) =9.500

## 6.2. Projetos privados

---

No que respeita aos projetos privados, são propostos 6 (concentrados no casco histórico – com a localização indicada no Anexo 2), perfazendo um total de investimento de cerca de 1,7 milhões de euros. Todas as propostas aqui apresentadas foram analisadas pela autoridade urbana, tendo sido reconhecida por esta a sua importância para a presente estratégia. Além disso, tendo em consideração as experiências anteriores do município e o seu conhecimento sobre a capacidade de execução financeira e operacional dos promotores privados, reconhece-se que todos os projetos abaixo elencados estão habilitados para beneficiar do instrumento financeiro IFRRU.

### Promotor

- **Outeirhotel, Lda (Casa do Outeiro - hotel de 3 estrelas)**

### Descrição

- Reabilitação integral do edificado existente, com reconversão de uma anterior habitação antiga, com melhoria da eficiência energética (sistema de capote nas alvenarias e caixilharias com rutura térmica)

### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui para o OE1 uma vez que diz respeito à reabilitação de um edifício localizado no casco histórico, contribuindo para uma melhor integridade visual e urbanística do espaço envolvente. Por outro lado, trata-se de um projeto promovido por uma empresa do setor de alojamento, um dos setores chave para o desenvolvimento económico local (OE 2).

### Valor total do investimento

- 551,231 mil euros

### Calendarização

- 2016-2017

### Indicadores de realização - meta 2023

- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 1.450,15

#### Promotor

- Hotel Mestre Afonso Domingues, Lda

#### Descrição

- Reabilitação do edifício e melhoria do conforto térmico

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui para o OE1 uma vez que diz respeito à reabilitação de um edifício localizado muito próximo do Mosteiro, contribuindo para uma melhor integridade visual e urbanística do espaço envolvente. Por outro lado, trata-se de um projeto promovido por uma empresa do setor de alojamento, um dos setores chave para o desenvolvimento económico local (OE 2).

#### Valor total do investimento

- 250 mil euros.

#### Calendarização

- 2016-2016

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 276

#### Promotor

- **Sérgio Marcelino Carreira**

#### Descrição

- Reabilitação integral do edifício, que possui mais de 30 anos, onde se situa um estabelecimento de restauração e bebidas (no rés-do-chão).

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui para o OE1 uma vez que diz respeito à reabilitação de um edifício localizado muito próximo do Mosteiro, contribuindo para uma melhor integridade visual e urbanística do espaço envolvente. Por outro lado, trata-se de um projeto promovido por uma empresa do setor de restauração, um dos setores chave para a atratividade turística e desenvolvimento económico local (OE 2).

#### Valor total do investimento

- 50 mil euros.

#### Calendarização

- 2016-2017

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 189,7

#### Promotor

- **Marta Monteiro Madeira e Cristiana Monteiro Madeira**

#### Descrição

- Reabilitação de Habitação Unifamiliar com mais de 40 anos, situada no casco histórico. A intervenção incluirá pavimentos, paredes e cobertura do edifício, com melhoria da eficiência energética (sistema de capote nas alvenarias e caixilharias com ruptura térmica)

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui para o OE1 na medida em que, com a reabilitação do edifício, provocará uma melhoria na qualidade urbanística do casco histórico da Vila da Batalha. Contribui também para o OE3, proporcionando uma melhor qualidade habitacional e ganhos em termos de sustentabilidade ambiental.

#### Valor total do investimento

- 103 mil euros.

#### Calendarização

- 2016-2016

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Habitações reabilitadas em áreas urbanas (Nº) = 1

#### Promotor

- **Cooperativa Agrícola do Concelho da Batalha, CRL**

#### Descrição

- Reabilitação integral do edifício existente, incluindo reabilitação da cobertura e melhoria do conforto térmico

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui essencialmente para o OE1 na medida em que, com a reabilitação do edifício, contribuirá positivamente para uma melhoria na qualidade urbanística do casco histórico da Vila da Batalha. Contribui indiretamente para o OE3, na vertente social, por se tratar de um edifício associado à atividade de uma cooperativa, com benefícios inerentes para os produtores e consumidores.

#### Valor total do investimento

- 504 mil euros.

#### Calendarização

- 2016-2017

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Edifícios construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 2.307,45

#### Promotor

- **Associação de Propaganda e Defesa da Região da Batalha - Centro Infantil Moinho de Vento**

#### Descrição

- Reabilitação integral do edifício, com mais de 30 anos, melhoria das condições energéticas e melhoria das acessibilidades.

#### Contributo para a estratégia

- Este projeto contribui essencialmente para o OE3 - melhoria da qualidade de vida na vertente social, por se tratar de um edifício que acolhe uma creche, ensino pré-escolar e ATL.

#### Valor total do investimento

- 200 mil euros.

#### Calendarização

- 2017-2018

#### Indicadores de realização - meta 2023

- Edifícios construídos ou renovados em áreas urbanas (m<sup>2</sup>) = 1.070,31

A título complementar, refira-se ainda o projeto promovido pela Fundação Batalha de Aljubarrota - Centro de Interpretação da 1ª Posição da Batalha de Aljubarrota - cuja intenção foi manifestada durante o corrente processo de planeamento. Este projeto visa a melhoria das condições de acesso ao edifício do Centro de Interpretação da 1ª Posição da Batalha de Aljubarrota, de forma a aumentar a visibilidade e o fluxo de visitantes a este equipamento. Considera-se, por isso, que contribui para a presente estratégia, sobretudo para o OE1, uma vez que permitirá um melhor aproveitamento do potencial turístico da Batalha. Indiretamente, contribuirá também para o OE2, dado que um maior número de visitantes terá impacto

positivo nos negócios situados no casco histórico. Porém, a intervenção prevista não se enquadra em nenhuma das tipologias abrangidas pela presente candidatura, motivo pelo qual não é considerado no quadro de investimentos apresentado.

### 6.3. Resultados esperados

As intervenções anteriormente elencadas, públicas e privadas, contribuem para os indicadores de realização definidos pelo Aviso Centro nº 16-2016-01 de 01-04-2016, da forma como se sintetiza na tabela seguinte.

Indicador de realização	Meta 2023 PARU Batalha	Meta PO Centro	Contributo para a meta do PO Centro
Espaços Abertos criados ou reabilitados em áreas Urbanas (m <sup>2</sup> )	12.480	560.000	2,23%
Desenvolvimento urbano: Edifícios públicos ou comerciais construídos ou renovados em áreas urbanas (m <sup>2</sup> )	5.100	11.000	46,36%
Desenvolvimento urbano: Habitações reabilitadas em áreas urbanas (n.º)	3	240	1,25%

Posicionando a meta prevista para o PARU face à meta do PO Centro, fica claro o importante contributo deste plano para a concretização das metas de realização em termos de espaços abertos criados e, sobretudo, de edifícios renovados. Relativamente à meta indicada no número de habitações, apesar de ter sido sinalizada apenas 1 intenção até ao momento, a expectativa, suportada pelo envolvimento dos agentes locais até ao momento, é a de vir a integrar na tipologia de reabilitação de habitação pelo menos mais 2 promotores privados. Para tal contribuirá o reforço, por parte da CM da Batalha, da divulgação continuada dos benefícios associados ao PARU. Embora o peso relativo das concretizações deste PARU não seja tão expressivo nesta componente de habitações reabilitadas, entende-se que esse facto é compensado por um contributo significativamente elevado para os outros dois indicadores de realização.

As intervenções previstas contribuem para o alcance dos três objetivos estratégicos definidos, que se complementam no sentido de promover a qualificação ambiental e urbanística na ARU, com impacto positivo ao nível da atratividade turística, da competitividade dos negócios aí localizados, da captação de novas atividades e da qualidade de vida dos seus residentes. Neste contexto, considera-se adequado utilizar o indicador constante do Aviso Centro nº 16-2016-01 de 01-04-2016, como indicador de resultado para aferir o impacto global do PARU: “Aumento do grau de satisfação que habitam em áreas com estratégias integradas de desenvolvimento urbano”. A meta definida coincide com a meta constante no PO Centro: aumento de pelo menos 2 pontos (numa escala de 1 a 10) no grau de satisfação dos residentes. Para este efeito, prevê-se implementar em duas fases um inquérito à população, envolvendo diferentes dimensões que permitam aferir o grau de impacto das intervenções levadas a cabo no âmbito da reabilitação urbana sobre a satisfação dos residentes. A primeira implementação será efetuada logo após o arranque da primeira intervenção na ARU. O mesmo inquérito será lançado novamente no final do período de vigência do presente instrumento, com o intuito de mensurar a variação na satisfação.

## 6.4. Proposta de dotação financeira

A tabela seguinte sintetiza os valores de investimento, por tipologia, relativos aos projetos públicos e privados previstos à data de elaboração do presente relatório.

TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO		
	PUBLICO	PRIVADO	TOTAL
<b>Espaço Público</b> - Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano	400.000 €	0 €	<b>400.000 €</b>
<b>Edifícios</b> - Qualificação e modernização dos edifícios públicos, visando a dinamização de atividades económicas em meios urbanos através da adaptação de espaços para acolhimento de iniciativas produtivas (indústrias criativas, mostras de atividades e de produtos, soluções de co-work, etc.), e da criação de ambientes urbanos dinamizadores da criatividade, do networking e da inovação social	1.080.000 €	1.658.231 €	<b>2.738.231 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.480.000 €</b>	<b>1.658.231 €</b>	<b>3.138.231 €</b>

O aviso CENTRO–16–2016–01 estipula “como referencial máximo para a atribuição dos recursos disponíveis: 80% de acordo com a população residente no concelho e 20% distribuído de forma igual por cada centro urbano complementar”.

Assim, e considerando que a população da Batalha corresponde a 2% do total dos centros urbanos complementares da região Centro, o referencial máximo de dotação para o concelho da Batalha corresponde a 1.328,21 mil euros, valor bastante aquém do investimento total inicialmente considerado.

Para além de ter sido efetuada uma seleção dos projetos públicos (3 em 5) a candidatar desde já no âmbito do PARU, a Câmara Municipal da Batalha optou por assumir uma participação de 25% no total de investimento público previsto, o que resulta numa proposta de dotação FEDER de 1.110.000€.

Com base nas experiências anteriores da CM relativamente ao dinamismo dos agentes privados e no seu envolvimento na preparação do presente plano, a CM da Batalha decidiu afetar cerca de 16% da dotação total do PARU ao IFRRU, equivalendo a 218.000€ de apoio reembolsável.

Por fim, refira-se que através da comparação entre o valor total de investimento previsto na ARU da Batalha e a dotação total de FEDER associada (1.328,21 mil euros), é possível quantificar um efeito multiplicador de 2,36 – ou seja, por cada euro de FEDER, está previsto realizar-se investimento no valor de 2,36€.

---

## 7. Monitorização e acompanhamento das ações do PARU

---

De acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), cabe à autoridade urbana deste concelho, a Câmara Municipal da Batalha, o papel principal na elaboração, dinamização, catalisação e monitorização da estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano da Vila da Batalha.

Apresentam-se pois, nesta secção, as principais funções já desenvolvidas ou a desenvolver pelo Município no sentido de levar a cabo este papel, que iniciou com a elaboração da proposta de delimitação da área de reabilitação urbana.

O passo seguinte consistiu na constituição de uma equipa da Câmara Municipal da Batalha com capacitação técnica e administrativa para promover, nomeadamente, a elaboração e desenvolvimento de projetos públicos (em particular, na área da regeneração urbana), bem como assegurar a seleção e monitorização das operações de reabilitação urbana, de forma adequada e independente. A equipa é composta por 5 elementos com qualificações que se complementam entre si: um coordenador com competências na área da gestão e do desenvolvimento social e vasta experiência ao nível da administração local; um técnico superior licenciado em engenharia civil; duas técnicas superiores com competências ao nível da gestão do território, planeamento regional e urbano e ordenamento da cidade e uma técnica superior, licenciada em arquitetura, com uma reconhecida experiência profissional na administração local.

Tem sido notória a intervenção desta equipa municipal ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila da Batalha, não só dos espaços públicos, como na oferta de equipamentos coletivos, dinamização cultural, criação de condições à fixação de novos estabelecimentos comerciais ou à recuperação do edificado degradado. A título de exemplo refiram-se algumas candidaturas conduzidas e intervencionadas pelos diversos elementos da equipa da CM da Batalha com agendas próximas aos objetivos do PARU: Candidatura AGRIS – Ação 7 Valorização do Ambiente e do Património Rural – Plano de Intervenção para a Freguesia de S. Mamede (2001); Candidatura AGRIS – Ação 7 Valorização do Ambiente e do Património Rural –

Plano de Intervenção para a Freguesia do Reguengo do Fetal (2001); Projeto Urbanismo Comercial do Núcleo Urbano da Vila da Batalha (2002); Candidatura POA Programa Operacional do Ambiente – Conservação e Preservação do Património Natural da Pia do Urso (2004); Candidatura Concurso Nacional de Boas Práticas Locais para o Desenvolvimento Sustentável (2005); Agenda 21 Local Batalha (2006); Região de Leiria 2020 – Subgrupo Crescimento Sustentável (2013); Candidatura POR Programa Operacional Regional Eixo 2 – Desenvolvimento das Cidades e dos Sistemas Urbanos - Parcerias para a Regeneração Urbana do Mais Centro (2013/2014); Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila da Batalha (2014); Candidaturas POR Centro 2007-2013 Regulamento Específico da Mobilidade Urbana e Ações de Valorização e Qualificação Ambiental (2014) e Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Reguengo do Fetal (2016). Por fim, refira-se ainda que a mesma equipa foi responsável pela elaboração do PDM e do Plano Plurianual de Investimentos e do projeto de Urbanismo Comercial já iniciado em 2008, onde é clara a priorização dada pela Câmara Municipal ao processo de qualificação do espaço público da Vila da Batalha.

A título ilustrativo da capacidade de implementação e resultados alcançados, destaca-se, em primeiro lugar, o projeto de qualificação do espaço público e ambiente urbano “Requalificação Urbanística Intervenção na Vila, entre Igreja Matriz e Rotunda das Cancelas (Cooperativa)”, no âmbito do regulamento específico Política de Cidades, Parcerias para a Regeneração Urbana (PO Mais Centro). Este projeto, envolvendo uma execução de perto de 450 mil euros, e beneficiando 8.548 habitantes do município, produziu resultados significativos ao nível de qualificação de espaços verdes, vias pedonais, arruamentos e espaços urbanos multifuncionais qualificados. Igualmente enquadrado no PO Mais Centro, no âmbito do Programa Estratégico “Rede de Mosteiros Património da Humanidade”, Regulamento Específico - Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação (RE-RUCI), foi levada a cabo a Requalificação do Largo D. Henrique. Com este projeto, envolvendo um montante de cerca de 1 milhão de euros, foi possível qualificar um espaço público distinto pela sua localização adjacente ao Mosteiro, permitindo uma renovada e melhorada acessibilidade pedonal, inclusivamente para pessoas com mobilidade reduzida.

Por fim, é ainda de realçar a capacidade desta equipa em colaborar com os stakeholders locais, auxiliando-os, nomeadamente, através da monitorização, orientação e acompanhamento de projetos privados. Face ao exposto, considera-se que a equipa da autoridade municipal do

presente PARU reúne as competências necessárias (quer por via de habilitações, quer pela experiência) para assegurar a implementação e monitorização da presente estratégia.

Após a constituição da equipa, procedeu-se à análise aprofundada das necessidades ao nível da reabilitação e à antecipação de resultados para a estratégia, o que por sua vez conduziu à elaboração, pela mesma equipa, das propostas para os projetos públicos enquadrados no PARU.

De seguida, e no sentido de dinamizar a estratégia e apelar à participação da iniciativa privada, bem como ao envolvimento dos agentes locais, foram promovidas, pela Câmara Municipal, várias sessões abertas à comunidade da ARU com o objetivo de esclarecer a população quanto às regras que regem as operações de reabilitação urbana e apresentar a estratégia até então pensada pelo Município – em particular, dar a conhecer os projetos públicos propostos.

Segundo o Programa Operacional da região Centro é da competência das autoridades urbanas, ou seja dos municípios, a “seleção das operações dando aplicação aos critérios de seleção que foram aprovados pela Comissão de Acompanhamento do PO.” As autoridades urbanas devem ainda emitir parecer sobre o enquadramento das intervenções de regeneração urbana apoiadas através de instrumento financeiro no plano estratégico de desenvolvimento urbano. Para levar a cabo esta função, a equipa da CM aposta no diálogo permanente com os proponentes dos projetos, prevendo-se uma participação ativa da equipa desde a fase da conceção e planeamento dos projetos até à sua implementação, bem como na exigência do cumprimento dos requisitos estabelecidos. No caso do presente plano, foram avaliadas, por parte da equipa técnica, as ideias de projeto dos proponentes, tendo, nomeadamente, sido analisado o seu enquadramento na estratégia definida para a ARU e o cumprimento dos requisitos definidos neste instrumento financeiro. Foram ainda analisados aspetos como a viabilidade financeira e temporal do projeto e o contributo para as metas propostas para a ARU. Sem prejuízo desta avaliação prévia, refira-se que os projetos aprovados pela CM deverão também cumprir os critérios que vierem a ser fixados ao nível nacional pela Comissão de Acompanhamento.

Ainda que, conforme o definido no PO Centro, caiba à Autoridade de Gestão determinar “o âmbito das funções a desempenhar pelas autoridades urbanas, enquanto organismos intermédios, sendo definidas formalmente por escrito”, é desde já possível antecipar o papel

preponderante da Câmara Municipal da Batalha na monitorização e acompanhamento da implementação dos projetos aprovados, dada a importância estratégica para a boa concretização do Plano de Ação. Após o arranque do projeto é mantida uma monitorização regular acompanhada da prestação de apoio técnico aos promotores privados dos projetos, tendo por objetivo verificar o cumprimento (ou não) dos requisitos, critérios e prazos fixados e maximizar a concretização dos indicadores de realização. Como elementos de suporte e comunicação no âmbito da monitorização do PARU, está prevista a elaboração de relatórios de execução financeira e física do PARU, com periodicidade anual. Estes relatórios serão depois apreciados e comparados aos objetivos e metas fixados para os indicadores de realização, sendo que, em caso de desvio, deverão ser emitidas recomendações e soluções inovadoras suscetíveis de contribuir para reduzir estes desvios e assim melhorar a execução e os resultados do PARU.

No que se refere ao indicador de resultado, está prevista a realização de um questionário de satisfação à população residente na ARU, implementado em duas fases. A primeira decorrerá na data do arranque do primeiro projeto e a segunda fase no final do período de vigência do PARU. O questionário procurará aferir a satisfação dos residentes nas seguintes dimensões: qualidade do espaço público, incluindo equipamentos e ambiente urbano; qualidade dos espaços verdes urbanos; condições estéticas, de conforto e de acessibilidade dos edifícios públicos e privados; contributo das operações para a dinamização de atividades económicas em meios urbanos. O grau de satisfação, nas várias dimensões, será aferido através de uma escala de Likert (de 1 a 10), comparando-se o valor médio obtido nas duas fases de implementação do questionário. Pretende-se que as operações de regeneração urbana decorrentes da presente estratégia se consubstanciem num aumento de dois pontos no grau de satisfação dos inquiridos.

No sentido de maximizar os indicadores de realização e de resultado, procurando incluir um maior número de projetos privados, a Câmara Municipal da Batalha deverá dar continuidade à divulgação da estratégia proposta para o PARU e das oportunidades e benefícios a este associados, bem como tornar pública a sua execução.

---

## 8. Conclusão

---

O presente documento descreve todo o processo envolvido na elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana para a ARU da Vila da Batalha, incluindo a análise de diagnóstico sintetizada pela análise SWOT, a visão almejada para a área urbana em questão, os objetivos estratégicos a atingir, os projetos públicos e privados previstos para a sua concretização, bem como os resultados esperados com os mesmos, respetiva calendarização e montantes de financiamento necessários.

Conforme ficou patente na secção 2, no que respeita à caracterização demográfica, a ARU em questão situa-se num concelho com elevada densidade populacional, população jovem e qualificada. Em termos de dinâmica empresarial, foi possível constatar a existência também de uma elevada densidade empresarial e dimensão média das empresas, elevado empreendedorismo e bom dinamismo do setor comercial. Destaca-se, porém, a caracterização desta área no que respeita ao turismo e património, já que possui, indubitavelmente, elementos únicos e distintivos que merecem ser devidamente potenciados e explorados. A grande diversidade de monumentos e sítios de interesse turístico, quer histórico quer natural, o elevado número de visitantes ao Mosteiro de Santa Maria da Vitória, classificado pela UNESCO como Património da Humanidade, a elevada capacidade de alojamento de qualidade no concelho, bem como a localização geográfica favorável e acessível, constituem importantes pontos fortes do concelho e, em concreto, da ARU da Vila da Batalha. No entanto, a secção 2 destacou ainda os principais pontos fracos da área geográfica em questão, dos quais se realça, por exemplo, o reduzido poder de compra e ganhos médios salariais no concelho da Batalha, comparativamente com a média nacional e a região Centro, ou a existência na ARU de edifícios deteriorados. Adicionalmente, as empresas do concelho apresentam menor taxa de sobrevivência e menor produtividade aparente do trabalho (em relação à média nacional e regional). Igualmente negativa é a falta de coerência estética entre os diversos estabelecimentos comerciais e de serviços na ARU da Batalha, percecionada pelos *stakeholders*, influenciando de forma negativa a exploração das potencialidades turísticas desta área. Outros pontos fracos destacados, relativamente à dimensão do turismo e património, foram: o reduzido contributo para o VAB do concelho das atividades de alojamento, restauração e afins; o reduzido tempo de estadia média e reduzida expressão dos turistas (que pernoitam) face ao número médio diário de visitantes do Mosteiro da Batalha;

existência de uma elevada pressão rodoviária, e consequentes impactos ambientais negativos na área envolvente ao Mosteiro da Batalha, com efeitos nefastos para a sua preservação e conservação.

Do cruzamento dos pontos fortes e pontos fracos da Batalha, identificados na secção 2, com as oportunidades e ameaças existentes, foram também identificados neste documento, alguns desafios e indicações para os ultrapassar, destacando-se nomeadamente a necessidade de: potenciar o aparecimento de novas atividades e ideias de negócio inovadoras no núcleo histórico, indo ao encontro de um público atual mais exigente; potenciar o turismo nacional e internacional, criando ofertas diferenciadas e de *bundling* que possibilitem a experiência dos recursos únicos do concelho; aproveitar as políticas comunitárias de regeneração dos centros urbanos para reforçar a produtividade e o VAB do setor do comércio; reabilitar os espaços comerciais no sentido de promover a integridade visual do conjunto de estabelecimentos do casco histórico; potenciar o património turístico e a capacidade de alojamento diversificando a oferta cultural, paisagística, de bem-estar e de natureza ao longo de todo o ano; criar uma identidade local distintiva que permita contrariar a tendência de estadias turísticas de curta duração.

Na secção 3 do presente documento caracteriza-se em maior detalhe a ARU da Batalha, sendo evidente na mesma o facto de abranger um importante centro histórico, incluindo imóveis classificados e respetivas zonas de proteção. Encontra-se, aliás, localizada em volta do monumento mais emblemático do concelho, o Mosteiro de Santa Maria da Vitória classificado pela UNESCO como Património da Humanidade, e inclui ainda a Igreja Matriz (classificada como Monumento Nacional), a Ponte da Boutaca (imóvel de interesse público) e um conjunto de edifícios de elevado valor arquitetónico. Para além de centro histórico, que permite a sua elegibilidade para o instrumento de financiamento consubstanciado no PARU, a área delimitada corresponde ao centro da sede do concelho da Batalha estando, por isso, aí sediada a maioria dos serviços públicos municipais bem como estabelecimentos comerciais. Na secção 3 é ainda destacada a composição do parque habitacional, a estrutura das atividades económicas que se encontram nesta área de intervenção, bem como o seu património arquitetónico e arqueológico. Para além do diagnóstico efetuado para cada uma destas componentes, foram deixadas orientações em termos de desenvolvimento futuro para o modelo habitacional, modelo económico e para as regras e critérios de proteção do património arquitetónico e arqueológico. Assim, no que respeita ao modelo habitacional,

considera-se importante a reabilitação do edificado contribuindo para a valorização da paisagem urbana e para a melhoria da qualidade de vida dos habitantes da ARU, ao aumentar, nomeadamente, as condições de segurança e conforto, eficiência energética e condições de acessibilidade para população com mobilidade reduzida. Adicionalmente, o investimento na qualificação do espaço público, incluindo espaços verdes, praças, espaços de recreio, áreas pedonais, é também considerado essencial. No que respeita à estrutura empresarial presente na ARU, conclui-se que está concordante com o esperado num núcleo histórico como o da Batalha, assumindo o turismo um papel central como alavanca do crescimento económico, com repercussões para o restante concelho. Considera-se, no entanto, que é necessária a revitalização e reconversão dos negócios existentes, procurando, nomeadamente: requalificar os estabelecimentos privados de comércio, restauração e alojamento; fomentar a componente de criatividade e inovação nas empresas e equipamentos coletivos presentes na ARU; promover a dinamização cultural enquanto fator de atração para a fixação de novos negócios.

Com base na análise de diagnóstico efetuada para a área de intervenção em causa, descrita nas secções 2 e 3, e nas contribuições dos parceiros locais, envolvidos em todas as fases do processo, conforme descrito na secção 4, foi definida a estratégia subjacente ao presente PARU e respetivos objetivos estratégicos, na secção 5 do presente documento. Procurando posicionar-se de forma diferenciada, perante os *stakeholders* internos (quem reside, trabalha ou desenvolve os seus negócios na ARU) e externos (visitantes, nacionais e internacionais), são definidos três objetivos estratégicos para a ARU da Batalha. Apesar de segmentados em dimensões distintas (Turismo e Património, Dinâmica Económica e Qualidade de Vida), é evidente a forte correlação e complementaridade existente entre os três objetivos na prossecução da estratégia delineada: 1) Destino turístico reconhecido e diferenciado pela integridade urbanística e paisagística entre o património histórico e a área envolvente; 2) Área urbana atrativa para o desenvolvimento de atividades económicas distintivas e inovadoras; 3) Área urbana atrativa pela qualidade de vida, nas vertentes social, ambiental e cultural, equilibrando as expectativas dos residentes com a salvaguarda do património. Para atingir estes objetivos estratégicos, e considerando o âmbito de atuação e tipologias de operações previstos no PARU (reabilitação de edifícios privados e públicos e espaço público), foram ainda identificados, na secção 5 do presente documento, cinco processos críticos: i) Qualificar o espaço público; ii) Dinamizar e inovar a oferta cultural; iii) Compatibilizar a acessibilidade e mobilidade na ARU com a sustentabilidade ambiental e com a salvaguarda do património histórico; iv) Reconverter edifícios públicos, criando condições à promoção da criatividade,

networking e geração de conhecimento; v) Reabilitar edifícios privados de habitação e/ou que contribuam para a modernização das atividades económicas predominantes. Adicionalmente, foi demonstrada nesta secção a coerência entre a estratégia do presente PARU, e em concreto dos seus objetivos estratégicos, com os instrumentos de desenvolvimento territorial hierarquicamente superiores (com intervenção na dimensão de reabilitação urbana e incidência na área em causa) – nomeadamente, verificou-se o seu alinhamento com o PO Centro (com destaque para a PI 6e), com o PROT Centro, com a EIDT da região de Leiria, entre outros.

As intervenções previstas de requalificação do espaço, equipamentos e dos edifícios na ARU da Batalha, apresentadas na secção 6, contribuem para a concretização da visão e dos objetivos estratégicos definidos no PARU da Batalha. No que respeita aos projetos promovidos pela Câmara Municipal da Batalha, foram identificados 5 localizados no casco histórico no interior da ARU da Vila da Batalha. Dois desses projetos são enquadráveis na tipologia *Qualificação e modernização dos edifícios públicos* - a “Unidade de Apoio à rede Europeia do Conhecimento para a Juventude” e a “Universidade Sénior e Rede Europeia Investigadores” -, outros dois enquadram-se na *Qualificação e modernização do espaço, equipamentos e ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano* – a “Operação urbanística de salvaguarda aos impactos do ruído e poluição sobre o Mosteiro Sta. Maria da Vitória” e a “Readaptação do antigo campo de futebol junto ao Mosteiro Sta. Maria da Vitória para Parque de Eventos” e o quinto projeto, a “Intervenção de requalificação urbanística e ambiental do Instituto do Vinho e da Vinha na margem poente do Rio Lena” é enquadrável na tipologia *Recuperação, expansão e valorização de sistemas e estruturas ecológicas urbanas e infraestruturas verdes*. Todos estes projetos contribuem para o alcance dos objetivos estratégicos traçados, conforme explanado de forma detalhada na secção 6.1 do presente documento.

Os projetos privados propostos até ao momento, e incluídos no presente PARU, são 6 e enquadram-se todos na tipologia de *Qualificação e modernização de edifícios*, compreendendo a reabilitação integral dos edifícios a intervencionar com mais de 30 anos de existência. Estes projetos, descritos igualmente na secção 6 do presente documento, contribuem para o reforço da capacidade de alojamento e restauração da ARU, criando assim condições para o aumento da permanência dos turistas no concelho da Batalha. Por outro lado, contribuem para a melhoria de qualidade de vida, pois visam a reabilitação de habitações e também de um centro infantil, com impacto positivo nas condições de apoio social e educacional

proporcionado à população. O projeto para a reabilitação da cooperativa agrícola permite oferecer melhores condições aos seus associados pelo que se pode considerar igualmente que contribui para a melhoria da qualidade de vida da população da Batalha.

Finalmente, a obtenção do financiamento necessário para a execução dos projetos identificados através, nomeadamente, da aprovação da candidatura ao PARU é fundamental não só para o alcance dos objetivos estratégicos definidos para a ARU da Batalha, mas também para a continuidade das intervenções que têm já sido promovidas pelo município da Batalha, como sejam, a requalificação do ambiente urbano, ao nível de espaços públicos e de equipamentos coletivos, a recuperação do edificado degradado, a dinamização cultural e a criação de condições à fixação de novos estabelecimentos comerciais. A prossecução do PARU previsto para a Vila da Batalha, e apresentado neste documento, contribui, portanto, para o sucesso das restantes estratégias territoriais existentes para a área em apreço e, sobretudo, para o aumento da satisfação dos residentes da área de intervenção.

---

# Referências

---

**Câmara Municipal da Batalha. 2015.** 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Batalha - Relatório de Proposta, volume II. Junho.

—. **2014.** Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila da Batalha. Março.

**CCDRC, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro. 2014a.** Programa Operacional Regional do Centro 2014 - 2020. Dezembro.

—. **2014b.** RIS3 do Centro de Portugal – Estratégia de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente – Documento de trabalho. Fevereiro.

—. **2011.** Plano Regional do Ordenamento do Território do Centro 2014 - 2020. Maio.

**Centro 2020. 2016.** Plano de Ação de Regeneração Urbana; Convite para a apresentação de Candidaturas Nº16-2016-01. Abril.

**CIMRL, Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria. 2015.** Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Leiria. Novembro.

**Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. 2015.** Estratégia Nacional para a Habitação, Desafios e Mudanças. Junho.

### *Legislação Consultada*

**Aviso n.º 9808/2015 de 28 de agosto de 2015. Diário da República, 2.ª série — N.º 168.**

**Aviso n.º 1457/2014 de 26 de março de 2014. Diário da República, 2.ª série — N.º 60.**

**Decreto n.º 18/2010 de 28 de dezembro de 2010. Diário da República, 1.ª série — N.º 250.**

**Decreto n.º 45/93 de 30 de novembro de 1993. Diário da República, 1.ª série B — N.º 280.**

**Decreto n.º 1/86 de 3 de janeiro de 1986. Diário da República, 1.ª série — N.º 2.**

**Decreto n.º 28/82 de 26 de fevereiro de 1982. Diário da República, 1.ª série — N.º 47.**

**Decreto de 16 de junho de 1910. Diário do Governo, 1.ª série — N.º 136 de 23 de junho.**

**Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro de 2009. Diário da República, 1.ª série — N.º 206.**

**Decreto-Lei n.º 140/2009 de 15 de junho de 2009. Diário da República, 1.ª série — N.º 113.**

**Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro de 2001. Diário da República, 1.ª série — N.º 209.**

**Portaria n.º 426/2012 de 10 de setembro. Diário da República, 2.ª série — N.º 175.**

**Portaria n.º 714/77 de 19 de novembro. Diário da República, 1.ª série — N.º 268.**

**Resolução do Conselho de Ministro n.º 61/2015 de 16 de julho. Diário da República, 1.ª série — N.º 155.**

### ***Fontes estatísticas consultadas***

INE, Dados Estatísticos <http://www.ine.pt/>

IEFP, Estatísticas Mensais por Concelho <https://www.iefp.pt/estatisticas>

### ***Sítios web***

Câmara Municipal da Batalha <http://www.cm-batalha.pt/>

Turismo do Centro <http://www.turismodocentro.pt/>

# Anexos



## Anexo 1 – Documento de recolha de contributos para a análise de Diagnóstico

Exmo(a) Sr(a),

Solicitamos a sua colaboração na elaboração da estratégia (1ª parte) para a ARU da Batalha, da seguinte forma:

- 1) Classifique através de uma escala de **1 a 5** cada um dos seguintes elementos (1 indicando uma apreciação muito negativa – “muito má” - e **5** indicando uma apreciação muito positiva – “muito boa”).
- 2) Indique em concreto quais são, na sua opinião, os 2 principais aspectos positivos e os 2 principais aspectos a melhorar, para cada um dos elementos.
- 3) Indique a sua visão para a ARU da Batalha e o contributo que considera poder dar para a atingir.



	Classificação 1 a 5	Principais <u>aspectos</u> positivos	Principais <u>aspectos</u> a melhorar
<i>Dinamismo das atividades económicas predominantes na ARU (comércio e serviços)</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.
<i>Ambiente urbano, incluindo espaços verdes e mobiliário urbano</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.
<i>Mobilidade e acessibilidade (do ponto de vista dos residentes, empresários / trabalhadores e turistas)</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.
<i>Parque habitacional (condições, adequabilidade às necessidades da população e ordenamento)</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.

<i>Edifícios públicos / equipamentos de utilização coletiva e património edificado</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.
<i>Oferta turística e cultural</i>	1. 2.	1. 2.	1. 2.

Qual o futuro que aspira para a ARU da Batalha?

Obrigada pela sua colaboração!

## Anexo 2 – Intervenções propostas para o casco histórico e zona ribeirinha da Vila da Batalha

