

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER DO CHÃO

Agosto 2024 (v2)

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTER DO CHÃO



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3. ÂMBITO DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO	8
4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU	9
4.1 FUNDAMENTO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	12
4.2 PATRIMÓNIO CULTURAL.....	14
4.3 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO-FUNCIONAL E SOCIO-DEMOGRÁFICO.....	22
4.3.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	22
4.3.2 ENQUADRAMENTO DA ARU NO MUNICÍPIO E ARTICULAÇÃO COM ARU DE ALTER PEDROSO.....	26
4.3.3 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO E ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU.....	27
4.3.4 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E DO TECIDO SOCIAL.....	31
4.3.4.1 Metodologia	31
4.3.4.2 Demografia.....	35
4.3.4.3 Tecido social.....	38
4.4 EDIFICADO	41
4.4.1 Nº DE EDIFÍCIOS E SUA EVOLUÇÃO RECENTE	43
4.4.2 USOS	44
4.4.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	46
4.4.3.1 Época de construção do edificado e formas de ocupação dos alojamentos	47
4.4.3.2 Dotação de infraestruturas nos alojamentos e regime de ocupação.....	49
4.4.3.3 Intervenções de reabilitação recentemente realizadas	49
4.4.3.4 Classificação do estado de conservação por níveis.....	51
4.4.4 IDENTIFICAÇÃO DE DISSONÂNCIAS	56
4.5 ESPAÇO PÚBLICO	62
4.6 INFRAESTRUTURAÇÃO	69
4.7 DIAGNÓSTICO	69
5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	73
5.1 NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	73
5.2 VISÃO ESTRATÉGICA	75
6. PRIORIDADES E OBJETIVOS	82
7. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	87
7.1 DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA.....	87
7.2 MODELO DE GESTÃO	89
7.3 MODELO DE EXECUÇÃO.....	90
7.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO.....	91
7.4.1 IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS.....	91
7.4.2 EMPREITADA ÚNICA	91
7.4.3 DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	92
7.4.4 EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	92
8. APOIOS E INCENTIVOS	93
8.1 ENQUADRAMENTO GERAL	93



8.2 AO ABRIGO DO ESTATUTO DE BENEFÍCIOS FISCAIS (IMI, IMT E IRS).....	95
8.3 AO ABRIGO DOS CÓDIGOS DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI).....	98
8.4 AO ABRIGO DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA).....	99
8.5 AO NÍVEL DAS TAXAS MUNICIPAIS.....	99
8.6 OUTROS INCENTIVOS DE ÂMBITO NACIONAL.....	100
9. PROPOSTAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	101
9.1 EIXOS E ZONAS PRIORITÁRIAS.....	102
9.2 SÍNTESE DAS AÇÕES PÚBLICAS RELEVANTES A CONCRETIZAR.....	104
9.3 EDIFICADO PRIVADO.....	105
9.4 QUADRO NORMATIVO ORIENTADOR DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO.....	107
9.4.1 GRUPO I – ÂMBITO DE APLICAÇÃO.....	107
9.4.2 GRUPO II – REGRAS GERAIS DE INTERVENÇÃO.....	107
9.4.3 GRUPO III – REGRAS ESPECÍFICAS DE INTERVENÇÃO.....	112
10. ANEXO I – EQUIVALÊNCIA DAS SUBSECÇÕES DE 2011 E 2021 QUE MANTIVERAM O MESMO LIMITE NOS DOIS CENSOS.....	123
11. ANEXO II – FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO NRAU.....	125
12. ANEXO III – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA.....	129
13. ANEXO IV – PEÇAS DESENHADAS.....	133

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da ARU de Alter do Chão.....	2
Figura 2: ARU - área integrada em 2015 mais área ampliada.....	3
Figura 3: Património cultural classificado e arqueológico.....	20
Figura 4: Património cultural – outros valores a preservar.....	21
Figura 5: Localização das duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) na freguesia de Alter do Chão.....	26
Figura 6: Zonamento funcional da ARU de Alter do Chão, 2024.....	31
Figura 7: Limite da ARU e das subsecções estatísticas (2011 e 2021) e área analisada da ARU.....	34
Figura 8: Exemplo de ficha de registo e levantamento do edificado.....	42
Figura 9: Imagem aérea da zona mais central da ARU de Alter do Chão.....	43
Figura 10: Usos do edificado na ARU.....	45
Figura 11: Intenções de reabilitação na ARU de Alter do Chão até à publicação da ORU de 2016.....	50
Figura 12: Estado de conservação do edificado na ARU, em 2023/2024.....	54
Figura 13: Comparação do estado de conservação do edificado 2016-2023/24.....	55
Figura 14: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU.....	61
Figura 15: Localização dos projetos a mobilizar na área de intervenção da ARU de Alter do Chão no âmbito do PARU - 2016.....	63
Figura 16: Ponto de situação dos projetos e intervenções mobilizados após 2016.....	65
Figura 17: Perímetro Urbano de Alter do Chão no PDM, na sua versão alterada conforme RJGT.....	74
Figura 18: Esquema de intervenção.....	103



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: População no Alentejo, por sub-região, concelho e freguesia de Alter do Chão, 2011/2021	35
Quadro 2: Resumo da Estratégia de Regeneração Urbana	81

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Evolução do saldo natural e do Saldo migratório do concelho de Alter do Chão, 2011/2023	23
Gráfico 2: Estabelecimentos por ramos de atividade no concelho de Alter do Chão, CAE REV.3, 2021	28
Gráfico 3: Evolução da população do concelho de Alter do Chão, por freguesia (2011/2021).....	36
Gráfico 4: Evolução das famílias e da sua dimensão na ARU e na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021	37
Gráfico 5: População por grupos etários no concelho, na freguesia e ARU de Alter do Chão, 2011 e 2021	38
Gráfico 6: População residente (N.º) na freguesia de Alter do Chão, por nível de escolaridade mais elevado completo, 2011/2021	39
Gráfico 7: Condição da população perante a atividade económica na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021 ...	40
Gráfico 8: Distribuição da população empregada por setores de atividade na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021	40
Gráfico 9: Fontes de Rendimento da população com 15 e + anos na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021	41
Gráfico 10: Épocas de construção dos edifícios na ARU, 2021	48
Gráfico 11: Formas de ocupação dos alojamentos na freguesia e na ARU de Alter do Chão, 2011 e 2021.....	48
Gráfico 12: Alojamentos de residência habitual na ARU, segundo várias dimensões, 2021.....	49

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1: Largo principal (Barreto Caldeira)	9
Foto 2: Vista típica das ruas da ARU.....	11
Fotos 3: Imóveis classificados (Castelo, Largo do Sr. Jesus do Outeiro, Chafariz e Casa do Álamo)	17
Fotos 4: Exemplos de outros imóveis a preservar, considerados Valores Culturais	18
Fotos 5: Exemplos de pormenores notáveis	19
Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, Multiusos, CGD, CTT, Unidade de Cuidados Continuados e equipamento na zona poente.....	46
Fotos 7: Exemplos de edifícios já recuperados em 2016	52
Fotos 8: Exemplos de edifícios recuperados após 2016 com a ORU em vigor.....	52
Fotos 9: Edifício público em 2016 e atualmente – Ficha de projeto nº 5 do PARU	53
Fotos 10: Edifícios reabilitados recentemente em fase de obra 2023/2024	53
Fotos 11: Exemplos de edifícios em ruína em 2016 que mantêm esse estado.....	53
Fotos 12: Alguns exemplos de dissonâncias detetadas	58
Fotos 13: Vistas do Largo Barreto Caldeira.....	66



Fotos 14: Vistas do Largo Dr. Olímpio Barreto Murta e Capela de N. Sra. da Alegria	66
Fotos 15: Vistas do Largo junto à Igreja do Sr. Jesus do Outeiro em 2016 e atualmente	67
Fotos 16: Vistas do Largo do Pelourinho em 2016 e atualmente	67
Fotos 17: Vistas do espaços e alargamentos urbanos com intervenções recentes na sequência dos projetos de reabilitação urbana	67
Fotos 18: Vistas do Jardim do Álamo	68
Fotos 19: Vistas do Largo do Convento	68



1. NOTA INTRODUTÓRIA

Em 2015 foi delimitada e publicada a Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão, tendo sido aprovada e elaborada em 2016 a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, na modalidade de ORU Simples com um prazo de 15 anos.

A delimitação desta ARU e, conseqüente, o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, constituiu um incentivo à dinamização a reabilitação do investimento público e ao setor privado, promovendo ganhos de escala no contexto do recurso a financiamentos e estabelecimento de parcerias em obras a realizar.

Tal como referido na fundamentação da delimitação da ARU, com a sua delimitação, pretendeu-se efetuar o estudo aprofundado da área abrangida e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, face à necessidade de intervir, de dar uma nova vida ao espaço e de fomentar a participação dos privados.

Efetivamente, com a elaboração da ORU em 2016 esses estudos foram efetuados, as medidas definidas e inscritos diversos projetos e intervenções nas ações consagradas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), tendo essas ações merecido, na generalidade, financiamento no contexto dos programas e candidaturas do anterior quadro comunitário, possibilitando assim a sua concretização.

Passados 8 anos sobre a elaboração da ORU e feito o balanço sobre as intervenções concretizadas e identificadas outras necessidades de intervenção verifica-se a oportunidade de alargar a delimitação desta área indo ao encontro dos próprios objetivos e fundamentos que estiveram na origem da sua delimitação e que nesta alteração se dão por reproduzidos.

A Alteração da Área de Reabilitação Urbana, no sentido de integrar um conjunto de espaços interligados que compreendem equipamentos coletivos, áreas verdes e espaço arqueológico de elevado valor patrimonial que contribuem para a atratividade, valorização patrimonial e funcional do centro da vila, foi aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Alter do Chão realizada no dia 19 de abril de 2024, tendo sido publicada segundo Regulamento n.º 700/2024, no Diário da república n.º 124, 2ª série de 28 de junho.

A ARU de Alter do Chão integra-se no centro urbano sede do concelho e corresponde ao núcleo antigo da vila e à sua extensão para poente, estando afeta, maioritariamente a

Espaços Centrais e espaços de Uso Especial de Equipamentos onde se implantam as funções terciárias e habitacionais.

A ARU encontra-se delimitada na figura 1, e no desenho 01 em anexo, e corresponde a uma área com cerca de 34 hectares.

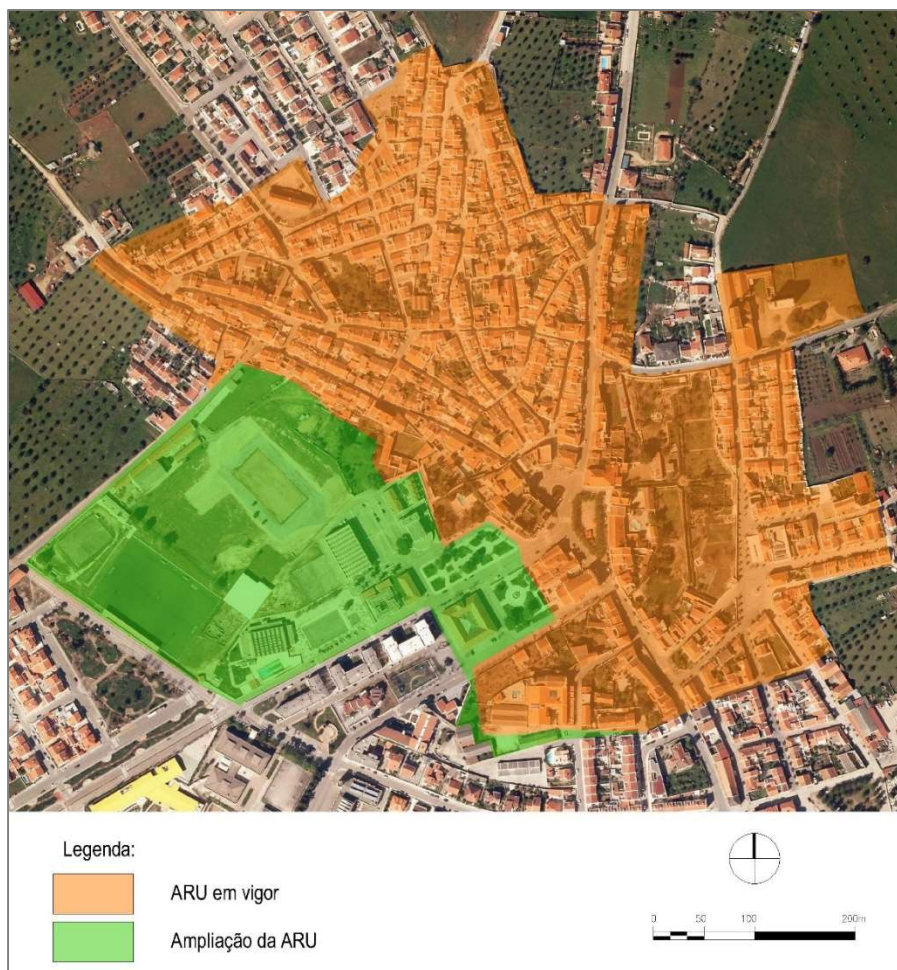
Figura 1: Limite da ARU de Alter do Chão



Fonte: Limite desenhado sobre Ortofotos da Câmara Municipal de Alter do Chão (sem escala)

Na figura 2 é possível identificar a área inicial da ARU delimitada em 2015 sobre a qual foi desenvolvida a ORU (24,5 hectares) e a área que foi acrescentada em 2024 (9,5 hectares).

Figura 2: ARU - área integrada em 2015 mais área ampliada



Fonte: Limite desenhado sobre Ortofotos da Câmara Municipal de Alter do Chão

Como tal, a presente ORU corresponde, não só à atualização da ORU anterior na área que se mantém e à análise e definição de medidas para a nova área, mas também à oportunidade de monitorizar os primeiros 8 anos de vigência da anterior ORU.

O presente documento mantém a estrutura e princípios da ORU em vigor procedendo às atualizações e alterações necessárias à adequação à nova área e contexto atual.



Nos pontos seguintes sistematizam-se os conteúdos relativos à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter do Chão, conforme estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A presente operação de reabilitação urbana assume-se como um elemento prático de apoio à atividade privada conjugada com a atuação do município ao nível dos investimentos em espaços e edifícios públicos.



2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Decreto-Lei n.º 307/2009 - Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23 veio estabelecer o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, tendo sido posteriormente alterado pelos seguintes diplomas:

- Lei n.º 32/2012 - Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14, Estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana;
- Decreto-Lei n.º 136/2014 - Diário da República n.º 173/2014, Série I de 2014-09-09, estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação;
- Decreto-Lei n.º 88/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27, altera o regime das sociedades de reabilitação urbana;
- Decreto-Lei n.º 66/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva;
- Lei n.º 56/2023 - Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06, aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas;
- Decreto-Lei n.º 10/2024 - Diário da República n.º 5/2024, Série I de 2024-01-08, procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de agosto.

A elaboração da presente ORU vem dar resposta, designadamente, ao disposto no art.º 17º (Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio) da Lei n.º



32/2012 e ao art.º 30º do mesmo diploma que determina que as operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.

Trata-se de uma **ORU simples**, cuja aprovação se processa por deliberação da Assembleia Municipal, que aprova a “*Estratégia da Operação de Reabilitação Urbana.*”

O presente documento constitui a referida “**Estratégia da Operação de Reabilitação Urbana (ERU)**” e, tal como referido, em cumprimento do artigo 30º, determina o âmbito e o prazo de execução da ORU. Contempla ainda:

- A caracterização e diagnóstico da ARU;
- As prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- As opções estratégicas de reabilitação urbana;
- O modelo de gestão e de execução da ORU;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de Reabilitação;
- As propostas e normas de apoio à gestão das Intervenções de Reabilitação Urbana.

Para o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana importa destacar, como ponto de partida, o próprio conceito de **Reabilitação Urbana** constante do RJRU: “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*”.

Por **Operação de Reabilitação Urbana**, entende-se o “*conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.*”

Por sua vez, a **Reabilitação de edifícios** “*corresponde à forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções*



de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.”



3. ÂMBITO DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO

Para a ARU de Alter do Chão o Município optou pelo desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana Simples** que, segundo o art.º 8º consiste “*numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”.

A ORU simples consubstancia ações de reabilitação que incidem principalmente sobre o edificado e devem, preferencialmente, ser realizadas pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos. Estas operações obedecem a uma estratégia de reabilitação urbana que estabelece o prazo para a execução das operações, define as prioridades e especifica os seus objetivos, determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana, apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas por interessados e propõe soluções de financiamento.

Tratando-se de uma nova delimitação com origem numa publicação própria de delimitação da ARU e objeto de revisão/adequação da anterior ORU face à nova área, então o prazo de execução deve ser considerado a partir da data da respetiva aprovação. **Estabelece-se, então, o prazo de quinze anos a partir da aprovação da presente ORU para a sua execução.** Este prazo não poderá ser prorrogado uma vez que corresponde ao âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ARU (art.º 20º).

As intervenções municipais devem ocorrer nos primeiros 4 anos. Por sua vez, na primeira metade de vigência da ORU, ou seja, nos primeiros 7 a 8 anos, devem ser efetuadas campanhas de sensibilização junto dos privados na expectativa de se conseguir mobilizar o maior número de intervenções privadas, em zonas e imóveis de requalificação prioritária.

Embora não tenha a obrigatoriedade de avaliação que a operação sistemática exige sobre o seu programa de ação, recomenda-se que seja promovida periodicamente a avaliação da execução da operação permitindo monitorizar os resultados esperados e efetivamente alcançados. Tal acompanhamento poderá permitir ajustar a atuação do município junto dos privados e nas suas próprias intervenções sempre com o objetivo de alcançar o sucesso da operação. A elaboração desta nova ORU constitui essa oportunidade de avaliação.

4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU

A ARU compreende cerca de 34 hectares, abrangendo o núcleo mais antigo da vila sede de concelho com o mesmo nome (pertencente ao distrito de Portalegre, região do Alentejo e sub-região do Alto Alentejo), e estende-se para oeste ao longo da Avenida da Coudelaria de Alter até à zona do estádio, incluindo um conjunto de espaços de elevada importância patrimonial e equipamentos de lazer e cultura.

A presença humana neste território remonta a épocas pré-históricas, como atestam os monumentos megalíticos ainda hoje visíveis na envolvente, porém, na Vila de Alter do Chão, é a presença romana que apresenta um espólio mais representativo.

Foto 1: Largo principal (Barreto Caldeira)



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016)

A Vila desenvolveu-se, inicialmente, na zona baixa e aplanada onde se localiza a estação arqueológica romana. Posteriormente, desenvolveu-se em direção aos pontos mais elevados, para sul com a implantação de instalações religiosas no local do Convento de Sto.



António e, mais para norte, com o desenvolvimento do povoado que se foi estruturando, de forma, mais ou menos, orgânica ao longo da encosta.

Em épocas mais recentes, a expansão foi-se realizando em função das principais vias que davam acesso ao aglomerado, e que o atravessavam, principalmente para sul.

As ocupações mais recentes, durante o século XIX e XX fizeram-se de forma estruturada, planeada e equilibrada como se pode observar no Bairro João de Deus a noroeste, na envolvente da Rua Mabilia Freitas Martins e Rua do Comércio, mais recentemente no Bairro junto à Estalagem “Varandas de Alter”.

A maioria dos equipamentos e espaços públicos estrutura-se ao longo da Avenida da Coudelaria de Alter.

A ARU, embora abranja a zona central da Vila com o Largo Barreto Caldeira, Casa do Álamo e o principal eixo de atravessamento viário no sentido sul-norte, engloba, maioritariamente a zona antiga e consolidada da Vila. Esta zona apresenta-se com uma malha apertada e ruas estreitas e é predominantemente habitacional, com edifícios antigos e, originalmente, de baixa altura (1 ou 2 pisos, verificando-se o recurso frequente a pisos recuados, correspondentes a intervenções recentes de renovação ou ampliação).

É importante assinalar a quantidade significativa de edifícios recentemente intervencionados com obras de conservação, o que contribui decisivamente para a qualificação do aglomerado. Há, contudo, a registar a presença de diversos edifícios em mau estado ou ruína, com particular incidência na zona antiga mais consolidada e na zona nascente.

Os 3 pisos surgem nos edifícios de habitação coletiva, em alguns solares, turismo e equipamentos, principalmente na zona sul e oeste da vila. Quanto aos 4 pisos registam-se, pontualmente, algumas situações que, por vezes, não correspondem exatamente a 4 pisos, mas sim a uma altura de fachada equivalente aos 4 pisos, estes casos reportam a algumas igrejas, castelo e fábrica antiga.

Os edifícios com cave e sótão correspondem na generalidade a edifícios unifamiliares ou coletivos localizados em loteamentos recentes.

Já na zona antiga, é frequente o recurso a pisos recuados, correspondentes a intervenções recentes de renovação ou ampliação.

Foto 2: Vista típica das ruas da ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016)

Há, contudo, a registar a presença de diversos edifícios em mau estado ou ruína, com particular incidência na zona antiga mais consolidada e na zona nascente.

É importante assinalar a quantidade significativa de edifícios recentemente intervencionados com obras de conservação na zona histórica (zona antiga), o que contribui decisivamente para a qualificação do aglomerado. Contudo, mantém-se um considerável número de edifícios em ruína e mau estado.

De um modo geral a população é muito envelhecida e o comércio tradicional pouco qualificado e pouco diversificado, de aquisição diária e de apoio à população local. Este contexto socio-territorial tem contribuído para a descaracterização, despovoamento e desvitalização desta área. A função comercial normalmente dominante nos centros urbanos sedes de freguesia não é muito expressiva na ARU, nem na totalidade da vila de Alter,



concentrando-se em algumas ruas, quase todas fora da ARU ou encontram-se pontuando o tecido urbano.

4.1 FUNDAMENTO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Com o progressivo abandono e desinteresse em habitar os centros históricos e os aglomerados de menores dimensões em municípios rurais, a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política de desenvolvimento urbano e da política de habitação. Nelas convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos aglomerados urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

A significativa degradação de grande parte das áreas urbanas antigas levou à reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, consagrado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. O novo regime veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

O desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana passaram a constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A legislação define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como sendo a “*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*”.

Com este enquadramento jurídico, e indo ao encontro da política nacional de reabilitação, o Município de Alter do Chão entendeu que, face à situação atual do aglomerado de Alter do Chão, se revelava necessário e estavam reunidas as condições para a delimitação de uma ARU.

A reabilitação urbana de Alter do Chão contribuirá para a recuperação do parque edificado, para a diversificação de usos, para a revitalização do comércio tradicional, para o aumento



da capacidade de captação de novas atividades económicas, assim como para a instalação de equipamentos sociais e culturais e rejuvenescimento económico.

A delimitação desta ARU, e consequente desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, constitui ainda um incentivo para dinamizar a reabilitação ao nível do setor privado, promovendo ganhos de escala no contexto do recurso a financiamentos e estabelecimento de parcerias em obras a realizar. Constitui a oportunidade de intervir de forma coerente e articulada para a valorização global.

O reconhecimento da necessidade persistente de regeneração urbana no sentido de se dar continuidade ao esforço em curso de reabilitação urbana, levou a Câmara Municipal a definir esta Área de Reabilitação Urbana, incidente sobre o núcleo antigo da vila e sobre a zona entre a Av. da Coudelaria de Alter e a Rua da Corredoura, limitada pela Rua Comandante José Serrão. Integra-se no centro urbano principal do município – a centralidade municipal - e, por isso, é dotada da multifuncionalidade própria de centros desta natureza. Como a maioria dos centros, enferma de vários condicionalismos sociais, económicos e urbanísticos que urge resolver ou mitigar, necessitando, para tal, de uma intervenção sólida de reabilitação urbana.

Parte dos limites da ARU foram fixados no Plano de Urbanização da Vila que, ao nível das unidades de gestão, determinou que o conjunto edificado com interesse correspondente à Zona Histórica da Vila deveria ser delimitado como área de reabilitação urbana a sujeitar a plano de pormenor ou instrumento de gestão próprio.

A delimitação da ARU de Alter do Chão consistiu fundamentalmente em razões urbanísticas, tais como a mancha dos edifícios devolutos, coerência morfológica, áreas carentes de intervenção e requalificação e de revitalização de infraestruturas e equipamentos.

A delimitação da ARU, permite o estudo aprofundado da área abrangida e consequente definição dos procedimentos de revitalização e requalificação. Este tipo de intervenção, confere novas dinâmicas, mobilizando a iniciativa privada, numa operação conjunta.

Decorridos os referidos 8 anos sobre a delimitação da ARU e na sequência da concretização da generalidade das intervenções públicas previstas na operação de reabilitação urbana verifica-se a necessidade de estender a ARU para sudoeste abrangendo



a área onde se e localizam alguns dos principais espaços e edifícios públicos que são valorizadores da zona central e de maior importância funcional da vila. Reforça esta necessidade o facto de alguns desses edifícios e espaços, por si só, apresentarem valor cultural, como é o caso do mercado e de toda a área que envolve a estação arqueológica do centro da vila.

Efetivamente, com a elaboração da ORU em 2016 esses estudos foram efetuados, as medidas definidas e inscritos diversos projetos e intervenções nas ações consagradas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), tendo essas ações merecido, na generalidade, financiamento no contexto dos programas e candidaturas do anterior quadro comunitário, possibilitando assim a sua concretização.

Importa agora, consolidar as intervenções ao nível da iniciativa privada e continuar as intervenções de requalificação e revitalização de espaços e edifícios públicos.

4.2 PATRIMÓNIO CULTURAL

Segundo estabelece a legislação o património cultural integra *“todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devem ser objeto de especial proteção e valorização”*, designadamente por possuírem interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, devendo ser objeto de especial proteção e valorização pela sua antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade.

São assim múltiplas as dimensões do património cultural, destacando-se o potencial que possui para se assumir enquanto âncora da estratégia de desenvolvimento local e enquanto elemento mobilizador de dinâmicas urbanas, atendendo ao contributo decisivo que poderá dar para a valorização e integração territorial de Alter do Chão no contexto regional. Note-se que já o PROTA destacava o papel desempenhado pelo património cultural e natural na definição da estratégia e do modelo de desenvolvimento regional, por se tratar de um importante fator identitário da região do Alentejo.

O regime de proteção e valorização do património cultural consta da Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime para a sua proteção e valorização desta realidade da maior importância para a compreensão, salvaguarda e



estruturação da identidade nacional e para a democratização da cultura. As disposições da Lei n.º 107/2001 aplicam-se apenas à classificação de bens culturais imóveis que mereçam a designação de monumento nacional ou de interesse público e, quando assim seja previsto na legislação de desenvolvimento desta lei, aos bens classificados como de interesse municipal. Há ainda a considerar o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que diz respeito às zonas de proteção, o Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, relativo aos projetos de obras de edificação, e o Decreto-Lei n.º 138/ 2009, de 15 de junho, que cria fundo de salvaguarda do património cultural.

Os bens imóveis classificados ou em vias de classificação, beneficiam na sua envolvente de uma zona de proteção de 50m contados a partir dos limites externos do imóvel, fixada automaticamente com o início do procedimento de classificação, bem como de uma zona especial de proteção (ZEP), fixada por Portaria, onde é indicada a área sujeita a servidão e os encargos por ela impostos. Esta ZEP pode incluir zonas não edificáveis.

Ao demais património identificado, e na ausência de regulamento municipal específico, aplicam-se as disposições dos planos municipais de ordenamento do território com incidência na área, e que expressam no articulado dos seus regulamentos fortes preocupações com a proteção, preservação, salvaguarda e divulgação dos valores culturais em presença.

No contexto da área em análise e do município, o património arqueológico assume também uma enorme importância pela riqueza, não só ao nível das ocorrências que aí se localizam, como na sua relação com a envolvente. A construção de novos edifícios, a abertura e o alargamento de ruas e de valas para infraestruturas, podem revelar vestígios arqueológicos, pelo que devem ser devidamente acompanhados.

Refira-se ainda que, embora sem estabelecer regulamentação específica nesta matéria, o PROTA no âmbito da atribuição da relevância patrimonial dos aglomerados e conjuntos urbanos, classifica Alter do Chão no nível 2 de relevância patrimonial arquitetónica e, em termos de relevância patrimonial arqueológica a vila sede de concelho é classificada no nível 1.

Note-se que não só os imóveis classificados, mas todo um conjunto de edifícios e estruturas de carácter erudito ou de feição mais popular e ainda diversos vestígios arqueológicos,



convergem para transformar o eixo Alter do Chão-Alter Pedroso num conjunto de grande interesse cultural.

A este propósito, a presença, tanto na Vila de Alter do Chão, como no aglomerado de Alter Pedroso, de percursos de interesse cultural que pretendem enriquecer a experiência do visitante e do turista, e ainda o atravessamento destes núcleos por troços dos Caminhos de Santiago, conjugados com ambientes e recantos urbanos pontuados de pormenores notáveis, fazem desta ARU um local de elevado interesse arquitetónico e patrimonial.

Dos 6 imóveis classificados integrados na ARU, dois são objeto da delimitação de “Zona Especial” de Proteção:

- **Castelo de Alter do Chão**, classificado como Monumento Nacional (Decreto de 16 de junho de 1910, DG n.º 136, de 23 de junho de 1910); e **Zona Especial de Proteção** (ZEP – Portaria de 29-12-1959, DG, II série, n.º 13, de 16 de janeiro de 1960);
- **Chafariz da Praça da República – “Fontinha”**, e respetiva zona geral de proteção, classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 735/74, DG, I série, n.º 297 de 21 de dezembro);
- **Casa do Álamo e Jardins**, e respetiva zona geral de proteção, classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 95/78, DR, I série, n.º 210, 12 de setembro);
- **Igreja do Convento de Santo António**, e respetiva zona geral de proteção, classificado como Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 8/83, DR, I série, n.º 19 de 24 de janeiro);
- **Igreja do Senhor Jesus do Outeiro e respetiva ZEP**, classificado como Monumento de Interesse Público (Portaria n.º 740-CH/2012, DR n.º 248, de 24 de dezembro).
- **Estação Arqueológica de Alter do Chão/ Ferragial d'El Rei** e respetiva zona geral de proteção (IIP, Decreto n.º 28/82, DR n.º 47, de 26 de fevereiro).

Fotos 3: Imóveis classificados (Castelo, Largo do Sr. Jesus do Outeiro, Chafariz e Casa do Álamo)



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016 e 2024)

Uma grande parte destes elementos patrimoniais (classificados ou inventariados) são também considerados sítios arqueológicos inventariados pelos serviços de arqueologia da DGPC, aplicando-se a estes critérios de proteção adicionais, quer por via da lei geral, quer por via dos planos municipais de ordenamento do território vigentes.

Importa ainda referir que uma parte significativa da ARU de Alter do Chão (zona envolvente do castelo e núcleo antigo imediatamente a norte, da casa e jardins do Álamo, do mercado, do convento de Sto. António e de toda a área até ao campo de futebol) está contida no perímetro que a tutela entendeu considerar como “Área de maior sensibilidade arqueológica da vila de Alter do Chão, *por se considerar haver uma elevada probabilidade de aqui se encontrarem no subsolo vestígios arqueológicos relevantes, e por esse motivo o PUAC estabelece que “todos os trabalhos decorrentes de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, bem como outras intervenções entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais, que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetado”* (artigo 40º).

Fotos 4: Exemplos de outros imóveis a preservar, considerados Valores Culturais



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016)

Por se tratar da sede de concelho e por constituir um aglomerado cuja matriz urbana se encontra consolidada há vários séculos, a vila de Alter do Chão, encerra ainda um expressivo conjunto de imóveis com valor patrimonial, testemunho das diversas épocas de ocupação do seu território. São abundantes os edifícios de carácter mais erudito representativos dos solares barrocos. Destacam-se, então, na área da ARU de Alter do Chão os seguintes elementos patrimoniais inventariados no âmbito do PUAC e considerados relevantes no contexto histórico-cultural da vila.

- Convento de Santo António;
- Igreja Matriz;
- Igreja e Antigo Hospital da Misericórdia;
- Igreja da Senhora da Alegria;
- Igreja de São Francisco;
- Capela de Santana;
- Edifício dos Paços do Concelho;
- Edifício dos Correios;
- Escola Básica do 1º Ciclo;
- Pavilhão multiusos;
- Fábrica do séc. XIX e silos da EPAC;
- Casa da Vila;

- Palácio Brito Homem;
- Palácios Barrocos;
- Outras casas notáveis;
- Outros edifícios de arquitetura civil;
- Fonte do Largo Olímpio Barreto;
- Portas Medievais na Rua do Mártir;
- Janela Renascentista séc. XVI, Rua General Blanco;
- Portal tardoz da casa do Álamo;
- Coreto no Largo Barreto Caldeira;
- Monumento religioso no Largo do Senhor das Almas;
- Mercado.

Para além destes, há ainda diversos outros imóveis que, embora não apresentem um elevado valor cultural e arquitetónico, são extremamente importantes para a qualidade e integridade do conjunto urbano onde se localizam. Mesmo contendo algumas dissonâncias de fácil correção, podem apresentar uma volumetria e linguagem tradicional, ou arquitetonicamente equilibrada, ou simplesmente contemplar pormenores notáveis que pela sua boa integração no edifício e no conjunto, merecem uma intervenção cuidadosa e mais conservadora. Na sua maioria são imóveis de cariz popular, uma vez que os eruditos se encontram inventariados como Valores Culturais a preservar.

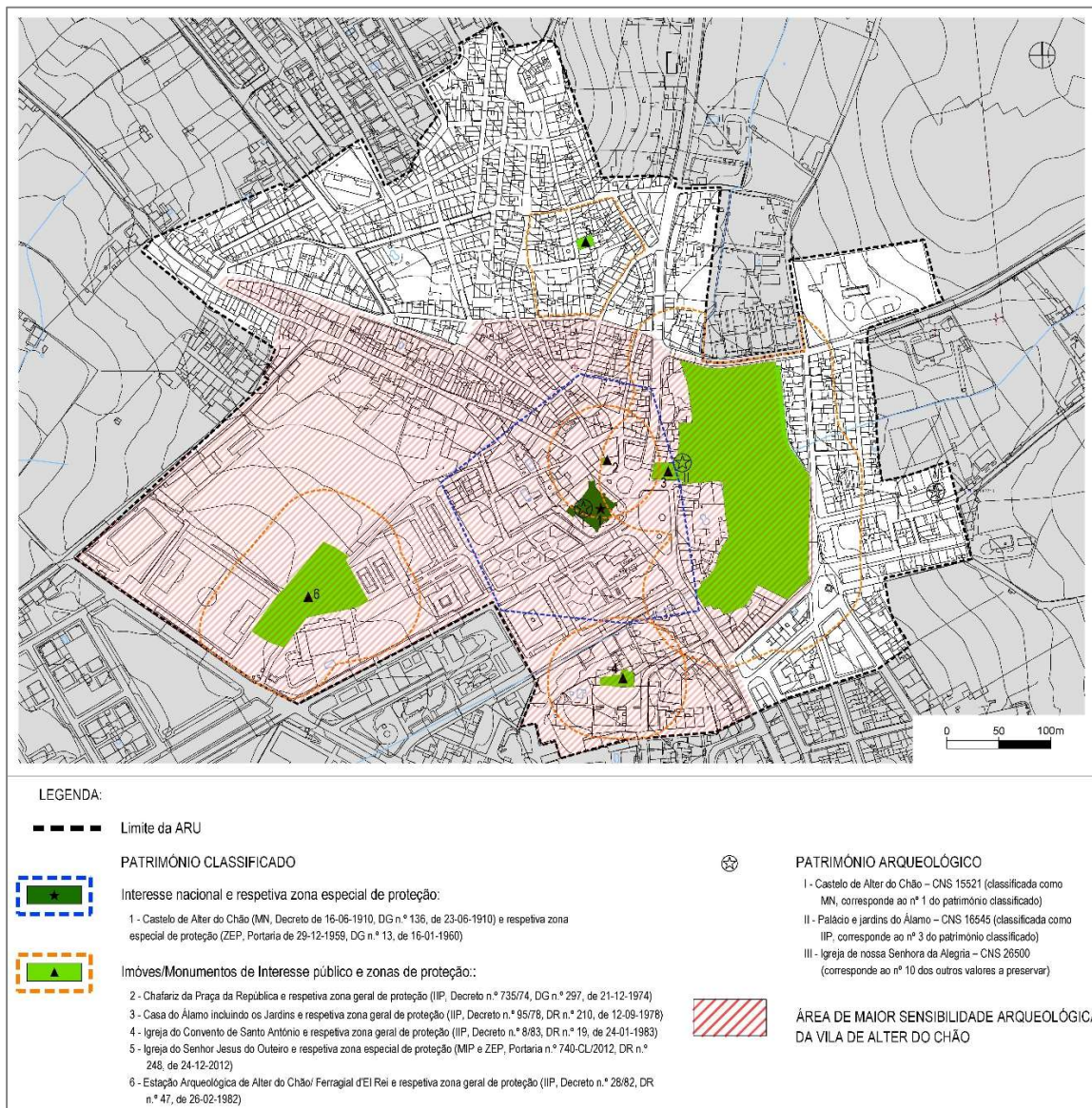
Fotos 5: Exemplos de pormenores notáveis



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016)

Em grande parte destes imóveis são visíveis alguns elementos notáveis da arquitetura típica da região, nomeadamente, as chaminés, as cornijas e os elementos decorativos das fachadas (na sua maioria resultantes de trabalhos em estuque/argamassa e pintados na cor ocre). A quantidade de edifícios que mantêm as chaminés de grande dimensão e que, em diversos casos, impõem uma forte presença a nível do alçado principal, conferem aos arruamentos e à imagem de algumas ruas um ambiente e características tradicionais que importa preservar.

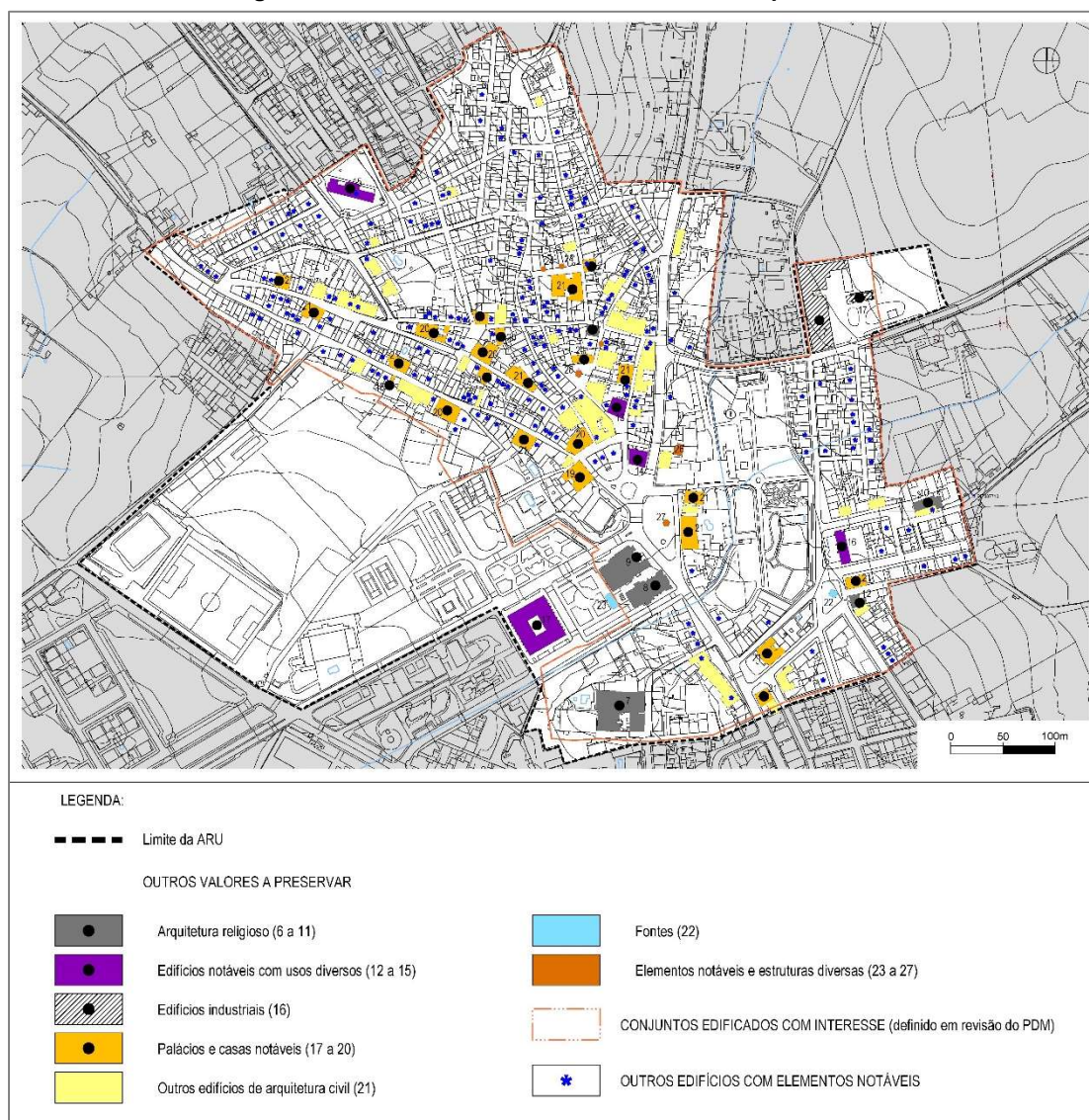
Figura 3: Património cultural classificado e arqueológico



Fonte: PDM de Alter do Chão

Também no âmbito do PDM, e consequentemente no PUAC, esta ARU foi considerada como Conjunto edificado com interesse “*pela sua unidade, integração na paisagem ou pelo seu valor histórico, e relativamente aos quais importa intervir no sentido de requalificar o conjunto, promovendo a revitalização dos espaços a par da revitalização social*”. O PDM estabeleceu um conjunto de regras de proteção adicional com vista à preservação da imagem de conjunto, das características arquitetónicas tradicionais e da identidade e simbolismo local.

Figura 4: Património cultural – outros valores a preservar



Fonte: PDM de Alter do Chão e diagnóstico da ORU



A diversidade patrimonial e o reconhecimento, por parte dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, do valor desta área da Vila de Alter do Chão reforçou a opção pela sua consideração como área de intervenção prioritária em matéria de regeneração urbana e reabilitação do edificado e a sua integração num Plano de Ação de Reabilitação Urbana.

De referir que, para além do que a lei geral dispõe em matéria de património classificado e da regulamentação específica que consta dos planos municipais de ordenamento referenciados, o município, atento ao potencial arqueológico do concelho, tem uma equipa em permanência a trabalhar na conservação do espólio conhecido e a acompanhar as diversas intervenções no âmbito da gestão urbanística e das obras municipais.

4.3 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO-FUNCIONAL E SOCIO-DEMOGRÁFICO

4.3.1 Enquadramento geral

O concelho de Alter do Chão, com 3044 habitantes em 2021, integra a sub-região Alto Alentejo conjuntamente com mais 14 municípios, confrontando com os concelhos de Crato (a norte), Monforte (a sudeste), Fronteira, (a sul), Avis (a sudoeste) e Ponte de Sor (a noroeste).

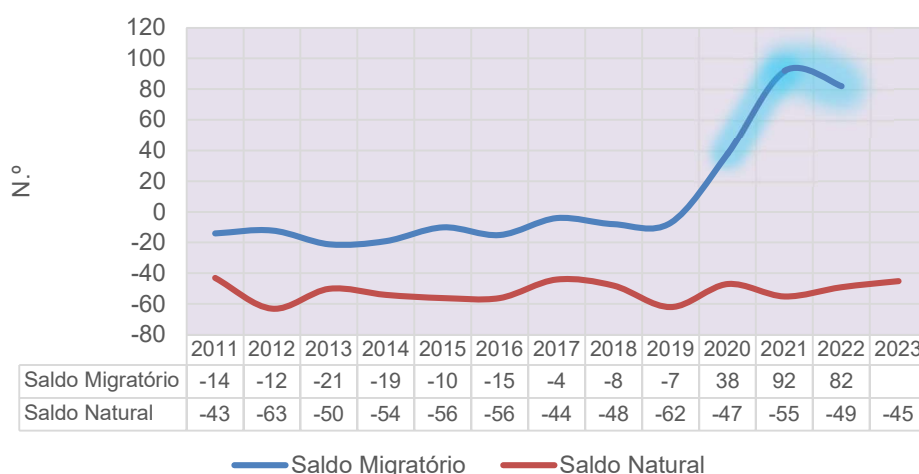
Este concelho é constituído por 4 freguesias (Alter do Chão, Chancelaria, Cunheira e Seda) e possui um povoamento concentrado em torno de 5 aglomerados, nomeadamente as quatro sedes de freguesia e o aglomerado de Alter Pedroso, que pertence à freguesia de Alter do Chão.

Enquanto centro complementar do sistema urbano regional, Alter do Chão possui um posicionamento relativamente privilegiado no quadro dos corredores e subsistemas urbanos a consolidar no âmbito das atribuições conferidas pela PROT Alentejo: por um lado, posiciona-se no eixo que liga Lisboa a Mérida/Cáceres, portanto, funcionando como um importante elo de ligação entre Lisboa e Espanha; por outro, posiciona-se nas proximidades do subsistema urbano do norte alentejano, o qual se alicerça em torno de Portalegre, Elvas/Campo Maior e Ponte de Sor.

Na última década censitária, este município revelou uma evolução demográfica negativa, de continuidade com o que vem sendo a linha de tendência das últimas décadas. Esta, tem assentado tanto no declínio dos nascimentos como no aumento da mortalidade. Paralela e consequentemente, o envelhecimento da população tem-se vindo a agravar, com um cada vez menor peso de jovens e uma maior proporção de idosos.

De relevar, contudo, que segundo dados dos INE, nos anos de 2020, 2021 e 2022 o saldo migratório foi positivo e capaz de compensar o saldo natural negativo nos dois últimos anos referidos, o que, a manter-se nos próximos anos, virá confirmar a crescente atratividade de Alter do Chão.

Gráfico 1: Evolução do saldo natural e do Saldo migratório do concelho de Alter do Chão, 2011/2023



Nota: à data ainda não estava disponibilizado o volume do saldo migratório para 2023

Fonte: INE-Portugal (https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_base_dados)

Não obstante, a atual escassez demográfica, o envelhecimento populacional e os baixos níveis de instrução, enquanto características principais dos recursos humanos locais, associados à expressão económica diminuta e a um tecido produtivo tradicional, são a base socioeconómica que determina outros domínios do desenvolvimento do município de Alter do Chão. Não só estas, mas também as acessibilidades, sobretudo, a partir do exterior, igualmente, não muito favoráveis e o adiamento sucessivo de infraestruturas estruturantes, previstas pela Administração Central, nomeadamente a conclusão do IC13 e a Barragem do



Pisão, têm também adiado as possibilidades e expectativas de desenvolvimento para Alter do Chão. Contudo, a reprogramação do PRR, a qual inclui a construção da barragem do Pisão no concelho de Crato, vem trazer novas expectativas, a curto prazo, sobre o desenvolvimento do Alto Alentejo, caso se confirme a conclusão da construção até final de 2026, conforme era a meta temporal do Governo em janeiro de 2024.

O município possui um setor agrícola muito tradicional, embora com algum significado, onde a bovinicultura e suinicultura em regime extensivo, a vinha e o olival (ambos em expansão) e a cortiça (montado de sobro) são as principais atividades desenvolvidas. Contudo, a ausência de espírito empresarial e de trabalhadores jovens com bom nível técnico e com competências na área das tecnologias, associada aos difíceis acessos aos montes, bem como as deficientes condições de eletrificação e telecomunicações têm impedido a dinamização e modernização deste setor.

O setor industrial é incipiente e ainda muito tradicional, apesar de existirem presentemente condições favoráveis à instalação de empresas no concelho nomeadamente na Zona Industrial da Tapada do Lago, a qual tem vindo a ser progressivamente ocupada nos últimos 8/9 anos, apresentando atualmente uma taxa de ocupação de aproximadamente 69%.

Neste contexto, é o setor terciário que afeta a maioria da população ativa empregada (76% em 2021), sendo a administração pública e o setor da assistência social os maiores empregadores do município. Dentro deste, o setor turístico tem verificado algum desenvolvimento, em grande medida decorrente da recente e significativa ampliação do parque de alojamento turístico (tanto de empreendimentos turísticos como de alojamento local), embora ainda seja incipiente o desenvolvimento e a oferta de serviços de apoio turístico e muito débil ou inexistente a integração e desenvolvimento dos vários recursos do território.

Não obstante este cenário de estrutural debilidade, muito se tem feito para contrariar e minimizar as dificuldades, nomeadamente ao nível da elevação da qualidade de vida dos residentes, com a criação de equipamentos coletivos de qualidade (escolas, equipamentos de saúde, desportivos e culturais) e de espaços públicos apazíveis, com uma oferta habitacional de qualidade, com investimentos no setor turístico e uma variada promoção



cultural, sendo que Alter do Chão tem, hoje, melhores condições de atratividade e de fixação de população.

Encontram-se aprovados o Plano Diretor Municipal de Alter do Chão (em 2014) e Plano de Urbanização de Alter do Chão (em 2015), instrumentos de gestão territorial, que se crê, capazes de inaugurar uma nova fase no desenvolvimento concelhio.

Ambos os instrumentos colocaram em evidência os recursos endógenos potenciáveis e diferenciadores, quase todos pouco explorados e aproveitados, que permitirão alavancar o desenvolvimento concelhio:

- i. O turismo (existência de vários elementos de património biofísico, histórico, cultural e arqueológico);
- ii. Intimamente ligada ao turismo, a Coudelaria de Alter do Chão, o principal ativo do município (emblema do concelho, da região e do país, é o recurso de maior potencial do concelho, mas também o mais desperdiçado);
- iii. A agricultura;
- iv. A educação e formação ajustadas às necessidades da economia local (valorização do potencial humano, através do ensino de qualidade ou da formação e direcionado para áreas de excelência do município: gestão equina e gestão cinegética) e;
- v. O uso das novas tecnologias (hoje, indispensável em qualquer economia).

Só a aposta e desenvolvimento destes recursos, alguns dos quais, de excelência no quadro regional, permitirá impulsionar o desenvolvimento económico, tão determinante para evitar que o município se aproxime de limiares próximos da insustentabilidade social. Em concreto, o turismo é fortemente, senão decisivamente tributário, de uma imagem global de qualidade do espaço construído, naturalmente antecedido da melhoria das condições sociais de bem-estar social.

Em Alter do Chão, a imagem global de qualidade, passa pela existência de espaços públicos aprazíveis, de um parque edificado bem conservado que valorize a coerência urbanística e potencie os valores patrimoniais e identitários. Para tal, necessita ainda de uma intervenção expressiva, sobretudo na vila e concretamente na sua zona histórica. É,

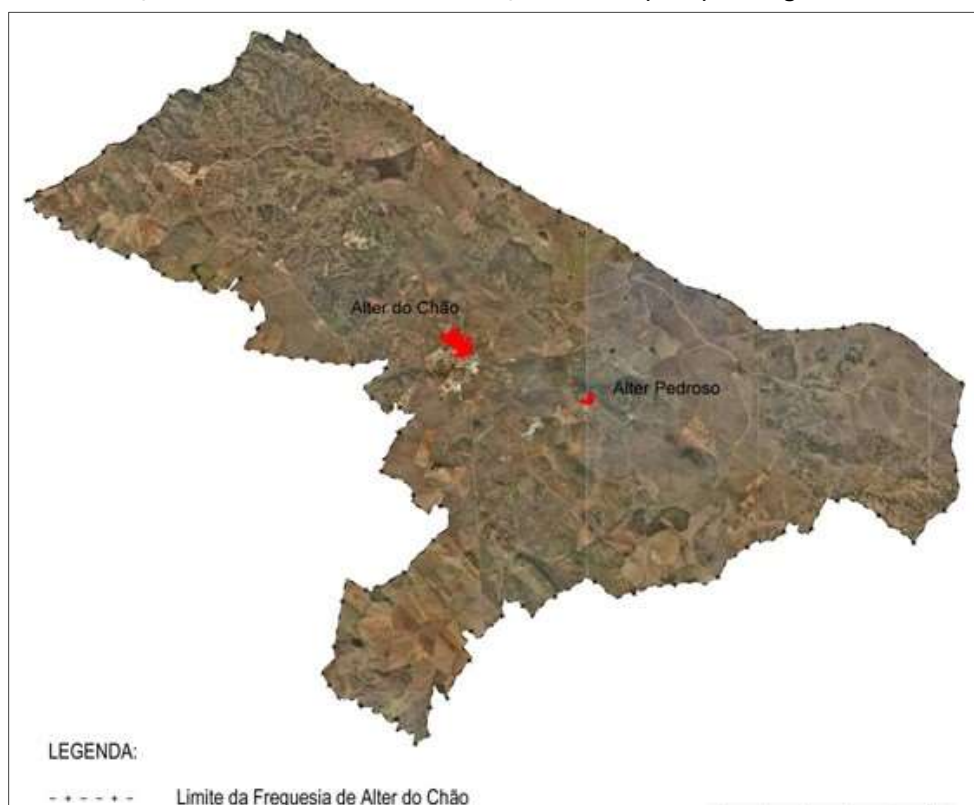


desta forma, para que se cumpra a estratégia de desenvolvimento local (EDL), e tendo a implementação do PU da vila de Alter do Chão como instrumento primordial para a sua concretização, que a questão da reabilitação urbana surge como a questão central, de suporte a todas as outras intervenções.

4.3.2 Enquadramento da ARU no município e articulação com ARU de Alter Pedroso

No Município de Alter do Chão, além da ARU de Alter do Chão encontra-se delimitada a ARU de Alter Pedroso, que também foi objeto de uma Operação de Reabilitação Urbana. Ambas estão integradas na freguesia de Alter do Chão.

Figura 5: Localização das duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) na freguesia de Alter do Chão



Fonte: Mundo às Riscas, Lda, (sem escala)

A freguesia de Alter do Chão situa-se na parte sudeste do concelho, fazendo fronteira com o Crato, a Nascente, e com Fronteira, a Sul. É a mais densamente povoada e aquela que



apresenta o maior efetivo populacional (2016 habitantes em 2021). A freguesia é constituída unicamente por estes dois aglomerados: a vila de Alter do Chão e o aglomerado de Alter Pedroso.

As duas ARU integraram o Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), em 2016, desenvolvido no contexto do concurso para a apresentação dos Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU) para os Centros Urbanos Complementares visando o desenvolvimento de planos integrados para os espaços urbanos referidos no n.º 1 e n.º 4 do artigo 120º da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 404-A/2015, de 18 de novembro.

Essa candidatura integrou-se na Prioridade de Investimento 6.5 (Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído) do Eixo 8 (Ambiente e sustentabilidade) do Programa Operacional da Região Alentejo e pode ter como âmbito territorial **centros históricos**, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas.

4.3.3 Enquadramento económico e estrutura funcional da ARU

Atendendo à dimensão demográfica e territorial, o município de Alter do Chão não consegue constituir-se, em termos económicos, como uma polaridade na sub-região em que se integra, apresentando-se, aliás, como um dos territórios do Alto-Alentejo com menor dimensão empresarial/de estabelecimentos. Dados de 2021¹ apontam para que Alter do Chão concentre cerca de 3% das empresas e dos estabelecimentos do Alto Alentejo.

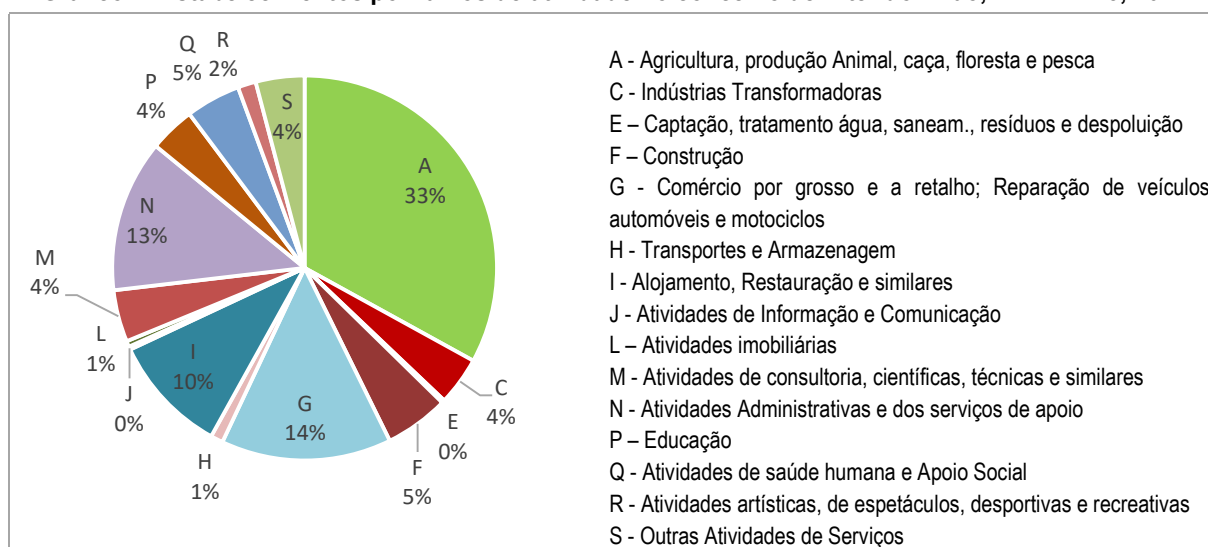
A **distribuição setorial dos 391 estabelecimentos** contabilizados em 2021 no concelho de Alter do Chão (mais 17% do que em 2011) evidencia uma maior concentração de estabelecimentos na agricultura, produção animal, caça e floresta (33% dos estabelecimentos), sendo secundada pela atividade comercial (comércio por grosso e a retalho e pela reparação de veículos automóveis e motociclos), que concentrava 14% dos estabelecimentos e pelas “Atividades administrativas e dos serviços de apoio” (13%). Com

¹ Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas



bastante menor importância, seguem-se e o “Alojamento, restauração e similares” (10%) e a “Construção” (5%). Todas as demais atividades têm pesos muito pouco expressivos.

Gráfico 2: Estabelecimentos por ramos de atividade no concelho de Alter do Chão, CAE REV.3, 2021



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

A **riqueza gerada pelas empresas** (Valor Acrescentado Bruto) de Alter do Chão, à data de 2021, põe em evidência a preponderância da “Indústria Transformadora” (30%) e da “Agricultura, produção animal, caça e floresta” (20%). Os setores do “alojamento, restauração e similares” e o das “Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares”, rondando os 11% (cada um, separadamente) do VAB total das empresas concelhias em 2021, fazem secundar estas atividades face às duas primeiras.

As condições económico-sociais também ficam aquém do desejável, verificando-se em Alter do Chão, um dos mais baixos Índices de Poder de Compra do Alto Alentejo (IPC=73,6, em 2021, num contexto sub-regional que chegava aos 85,3², já baixo quando comparado com outros territórios).

² Fonte: PORTDATA (<https://www.pordata.pt/municipios/poder+de+compra+per+capita-118>)



Não obstante, existem presentemente **condições favoráveis à instalação de empresas** no município, nomeadamente a Zona Industrial da Tapada do Lago, localizada dentro do perímetro da Vila, mas fora da ARU, que disponibiliza lotes para acolher vários tipos de indústria, embora preferencialmente para a indústria da cortiça. A zona industrial é uma área devidamente dotada de arruamentos infraestruturados, dispondo atualmente (dezembro de 2023) de 27 lotes livres, aproximadamente 1/3 da totalidade dos lotes da ZI.

Complementarmente, a oportunidade gerada pela reabilitação de edifícios nas áreas de reabilitação urbana, poderá convergir para a sua utilização como espaços de comércio e serviços privados, permitindo o reforço e diversificação daquelas funções como, aliás, é intenção de alguns privados.

Apesar de a sede concelhia ser o polo centralizador das principais funções urbanas de todo o município, este cenário de Alter do Chão até ao momento tem favorecido necessariamente uma importante dependência funcional de Alter do Chão relativamente aos municípios vizinhos para a aquisição de alguns bens e serviços, especialmente de Ponte de Sor e Portalegre. Existem, ainda, alguns focos de polarização externa, apenas no caso da população da freguesia de Cunheira que, por ter a posição mais excêntrica relativamente à sede concelhia, se desloca ao Crato, Abrantes ou Gavião para a aquisição de bens ou de serviços de aquisição mais ocasional ou rara.

Para contrariar e mitigar todos estes constrangimentos existentes em Alter do Chão deverá assumir-se a reabilitação urbana - necessariamente uma intervenção integrada sobre o tecido urbano e social existente - como a grande aposta do município, no sentido do reposicionamento dos núcleos antigos Alter do Chão e Alter Pedroso, quer no contexto local, quer regional, que permita, por um lado, recuperar a multifuncionalidade (no caso de Alter do Chão) e a consolidação de um polo turístico de excelência (no caso de Alter Pedroso).

Se no município e no centro urbano, em geral, a realidade económica não apresenta a vitalidade e dimensão desejáveis, nas ARU, em particular, a realidade ainda é mais negativa. De facto, sendo as ARU, fortemente ameaçadas pela degradação física do seu edificado, pelo crescente e muito significativo envelhecimento do seu tecido social, estas áreas sofrem de uma estagnação/definhamento generalizados que se estendem, naturalmente ao seu tecido económico local.



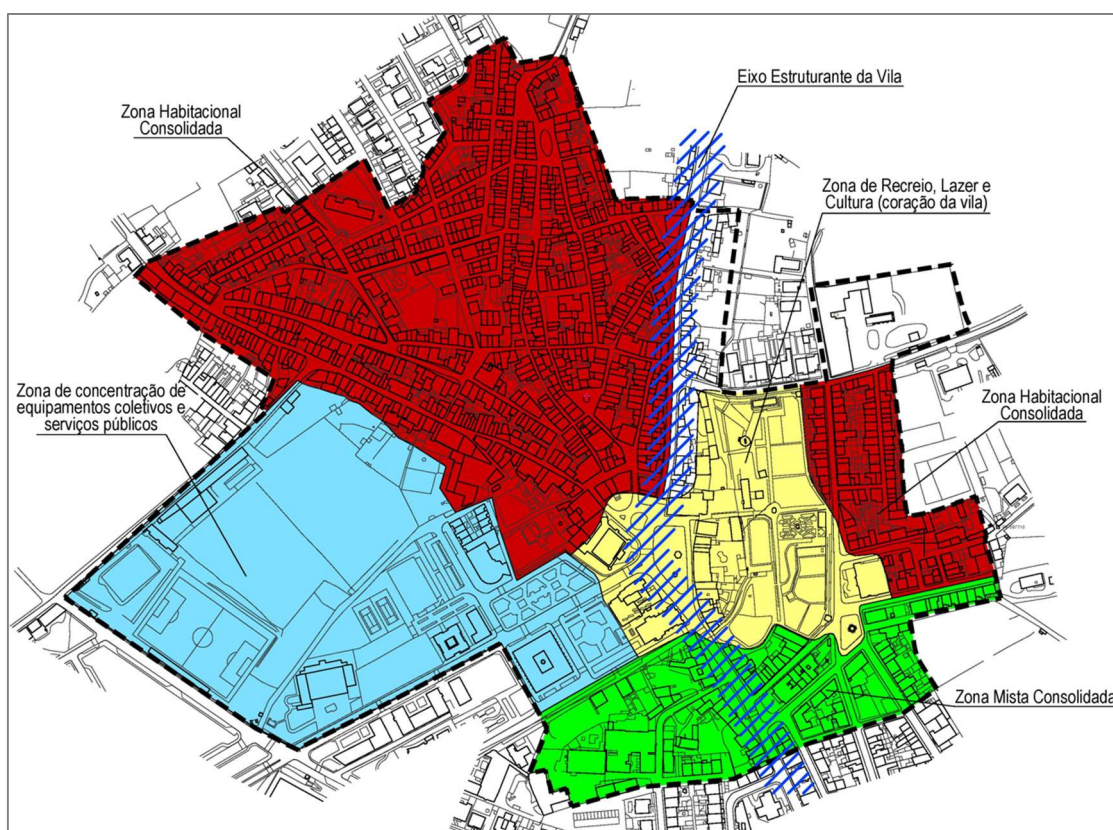
A área de reabilitação urbana de Alter do Chão é caracterizada, predominantemente, pela função habitacional, embora possa ser desagregada em algumas **subáreas funcionais**, nas quais se destacam as zonas habitacionais consolidadas, equipamentos, áreas de recreio e lazer e alguns focos comerciais e de serviços, disseminados pelo núcleo antigo:

- **Zona consolidada mista**, na entrada sul da vila de Alter do Chão, a que vai desde o limite da ARU até à entrada no Largo Barreto Caldeira, tanto para nascente como para poente. Concentra uma variedade de funções que vão desde habitação, comércio e serviços, alguns equipamentos coletivos (estes, sobretudo localizados ao longo da Av. Dr. João Pestana) e o Hotel Convento d`Alter;
- **Zona de recreio, lazer e cultura** (coração da vila) que integra o Castelo, a Igreja Matriz, o Palácio do Álamo, a Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da Misericórdia, (todos ladeando o Largo Barreto Caldeira) e ainda, a nascente, contíguo ao Palácio do Álamo, o jardim do palácio, uma extensa mancha verde pública a carecer de intervenção para a melhor potenciação e maior utilização deste espaço; ainda se pode integrar nesta área, o Largo Dr. Olímpio Barreto Murta que enquadra o novo Pavilhão Multiusos, recentemente intervencionado (antigo edifício dos Bombeiros Voluntários). Esta mancha dá início à grande zona de equipamentos coletivos que se desenvolve para sudoeste, estruturada pela Avenida da Coudelaria de Alter, agora incluída na ARU;
- **Zona habitacional consolidada, a nascente do jardim do Álamo** e confinando a norte com o espaço devoluto das antigas instalações da fábrica e silos da EPAC, atualmente em ruínas e, a sul, com a envolvente da Igreja da Nossa Sra. da Alegria;
- **Eixo estruturante da vila (EN 245) que concentra algumas funções comerciais ou de serviços e mistas** sobretudo, nos setores mais próximos do Largo Barreto Caldeira, neste troço urbano, designado de Av. 25 de Abril (a norte do largo) e Avenida Dr. João Pestana (a sul do largo);
- **Zona habitacional consolidada, a norte do castelo e a poente da Av. 25 de Abril**, uma extensa área onde a função habitacional predomina, embora seja pontuada por alguns edifícios afetos a equipamentos coletivos e serviços públicos, a comércio ou

serviços e, alguns, a funções mistas, onde se concentra o maior número de casos de ruínas e de edifícios em mau estado de conservação.

- **Zona de concentração de equipamentos, uma extensa área a sudoeste da ARU,** que agrega um grande volume de equipamentos coletivos (piscinas municipais, campos de jogos, GNR, Cineteatro) e serviços, nomeadamente a Conservatória do Registo civil, predial e comercial e Cartório.

Figura 6: Zonamento funcional da ARU de Alter do Chão, 2024



Fonte: Mundo às Riscas Lda.

4.3.4 Enquadramento demográfico e do tecido social

4.3.4.1 Metodologia

Atendendo a que a ARU de Alter Chão tem uma delimitação territorial específica, orientada para o objetivo da reabilitação urbana, não coincidente com limites administrativos e



estatísticos pré-existent, foi necessário, para efeitos das abordagens que se seguem, definir uma base metodológica que permitisse a maior aproximação possível entre a área territorial da ARU e a informação oficial disponível, do Instituto Nacional de Estatística (INE).

Deste modo, recorreu-se à Base Geográfica de Referência de Informação (BGR), que se desenvolve segundo uma estrutura poligonal hierárquica, cuja unidade elementar de representação é a Subsecção estatística³. A partir desta unidade é possível, por agregação, construir representações de nível hierárquico superior ou inferior, que poderão corresponder a uma divisão administrativa existente (freguesia, município, NUT), ou serem definidas por cada utilizador.

Não obstante esta possibilidade, há circunstâncias que não permitem o ajuste espacial exato, nomeadamente a concordância das subsecções com o limite, neste caso, da ARU, cuja definição teve objetivos específicos e distintos dos definidos para as subsecções. Acresce a esta dificuldade, o facto de os próprios limites das subsecções serem diferentes de Censo para Censo. Assim, para se poder fazer uma **análise comparativa e evolutiva da última década censitária, cujo objetivo se prende com a possibilidade de captar a evolução ocorrida na ARU após a sua delimitação e implementação da ORU**, foi necessário definir uma metodologia que melhor se adaptasse aos condicionalismos referidos e que, ainda assim, permitisse uma leitura o mais aproximada possível das realidades humana e do edificado presentes na ARU.

Neste sentido, **consideraram-se cumulativamente duas situações: i) o conjunto de subsecções que se integram na totalidade dentro do limite da ARU e que ii) são exatamente iguais (limite geográfico) nos Censos de 2011 e 2021**, podendo, contudo, observar-se algumas junções e uma numeração distinta (cf. Anexo I). Todas as secções que se encontram parcialmente dentro da ARU e por terem em muitos casos configurações espaciais diversas, não foram consideradas pelo erro que poderiam introduzir.

Esta circunstância não permite, assim, uma quantificação das variáveis demográficas, mas sobretudo uma **análise das dinâmicas**, tanto da freguesia de Alter do Chão, como da

³ Constitui o nível máximo de desagregação e caracteriza-se por estar associada ao código e ao topónimo do lugar de que faz parte, correspondendo ao quarteirão em termos urbanos, sempre que tal signifique a possibilidade da delimitação ser efetuada com base nos arruamentos ou no limite do aglomerado, ao lugar ou parte do lugar sempre que tal não aconteça e à área complementar nos casos em que qualquer das definições anteriores não seja aplicável, situação em que assume a designação genérica de subsecção residual



amostra, que se julga representativa, da ARU de Alter do Chão (secções selecionadas de acordo com o referido anteriormente). A área analisada, que integra o núcleo antigo de Alter do Chão, corresponde a aproximadamente a $\frac{3}{4}$ (73%⁴) da área da ARU, a qual se designou de “amostra ARU”.

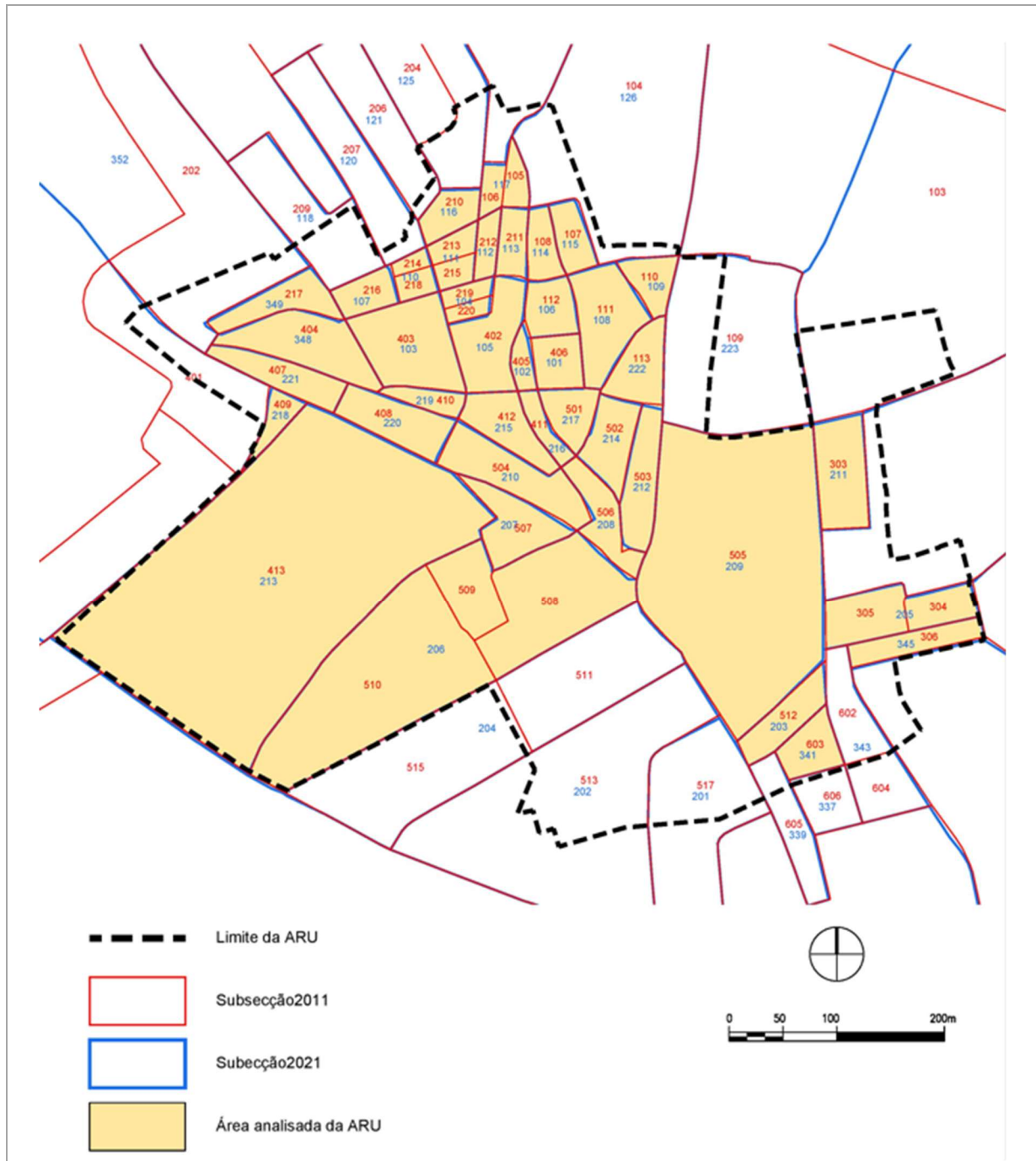
Outro aspeto a destacar é o facto de que os **dados disponíveis nos Censos 2021 serem bastante menos do que os disponibilizados em 2011**, no que às subsecções diz respeito. Nos casos em que não é possível a análise da amostra da ARU, a análise foi feita à freguesia de Alter do Chão.

Saliente-se, complementarmente, que a caracterização apresentada remete-nos para 2021, data do último recenseamento populacional, portanto, deve atender-se ao desfasamento temporal de quase 3 anos. Contudo, tentou-se através de levantamento de campo, realizado em julho de 2023 (complementado com algumas verificações efetuadas já em 2024), atualizar, ainda que numa perspetiva mais qualitativa, aqueles aspetos considerados mais relevantes para os temas abordados e que serão oportunamente referidos nos pontos seguintes deste Relatório, nomeadamente ao nível do edificado.

A mesma metodologia se aplica à análise do edificado, em ponto posterior, e sempre que são mencionados “dados estatísticos”.

⁴ Área da ARU = 339.540,3 m² e Área Analisada = 248.595,3 m²

Figura 7: Limite da ARU e das subsecções estatísticas (2011 e 2021) e área analisada da ARU



Fonte: Mundo às Riscas Lda.



4.3.4.2 Demografia

Enquadramento demográfico regional

De acordo com o esperado, por ser uma tendência já aceite como estrutural, a Região do Alentejo e todas as suas sub-regiões registaram declínio demográfico na última década censitária.

Com um declínio global de 7% da população do Alentejo, as sub-regiões que registaram perdas menos expressivas foram o Alentejo Litoral (-1,5%) e a Lezíria do Tejo (-4,7%), ambas com dinâmicas económicas importantes no país, ainda assim, incapazes de suster o declínio demográfico.

O Alto Alentejo, por sua vez, foi o que registou o maior declínio relativo (-11,5%) e de entre os 15 concelhos desta sub-região, Alter do Chão foi o 4º concelho que maior perda populacional relativa registou (só foi suplantado por Nisa, Gavião e Fronteira).

Quadro 1: População no Alentejo, por sub-região, concelho e freguesia de Alter do Chão, 2011/2021

Unidade territorial	2011	2021	Taxa de Var. (%)
Alentejo	757302	704533	-7,0
Alentejo Litoral	97925	96442	-1,5
Baixo Alentejo	126692	114863	-9,3
Lezíria do tejo	247453	235861	-4,7
Alentejo Central	166726	152444	-8,6
Alto Alentejo	118506	104923	-11,5
Concelho de Alter do Chão	3562	3044	-14,5
Freguesia de Alter do Chão	2373	2016	-15,0

Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

Volume e distribuição espacial

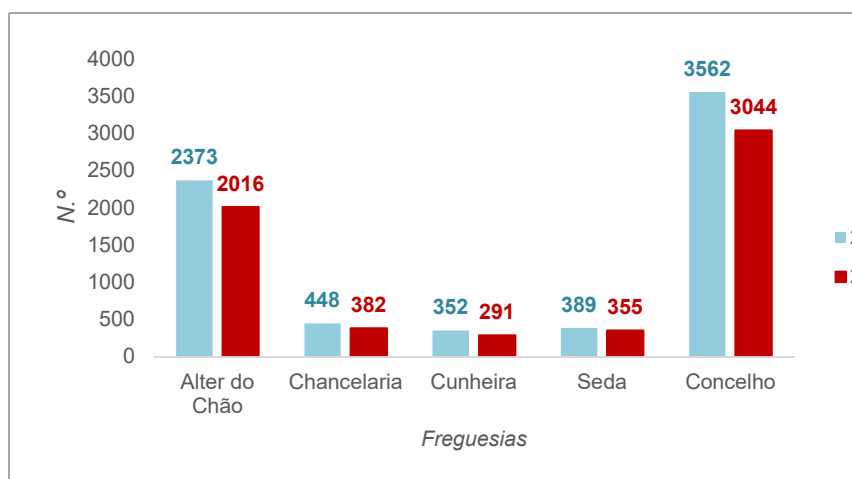
Na primeira década censitária do presente século (2001/2011) o município de Alter do Chão registou um decréscimo populacional de 9,5%, em linha com o que se verificou no Alto Alentejo, passando a contar, em 2011, com 3562 habitantes. Dez anos volvidos, o último recenseamento da população aponta para um cenário mais negativo, sendo que, em **2021**, o **concelho de Alter do Chão** possuía menos 518 habitantes do que uma década antes, ou seja, **3044 pessoas**, traduzindo numa perda percentual de -14,5%.



Segundo dados de 2021 (INE), a freguesia de Alter do Chão é a que concentra a maioria da população concelhia (66%), Seda e Chancelaria representam cada uma cerca de 12% e Cunheira os restantes 10%.

A distribuição da perda populacional global pelas 4 freguesias do concelho reflete um comportamento de amplitudes diferenciadas embora todas no mesmo sentido, isto é, todas as freguesias perderam população nos últimos 10 anos censitários, sendo que a que perdeu menos população em termos relativos foi Seda (-8,7%) e quem perdeu mais foi Cunheira (-17,3%); **a freguesia de Alter do Chão perdeu 15%, ou seja, possui menos 357 indivíduos do que em 2011, contando em 2021, com 2016 habitantes.**

Gráfico 3: Evolução da população do concelho de Alter do Chão, por freguesia (2011/2021)



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

A evolução populacional registada na **ARU**⁵ foi bastante mais negativa, tendo-se verificado um **declínio populacional de 25%**, facto que era esperado dada a composição etária da população do centro urbano de Alter do Chão.

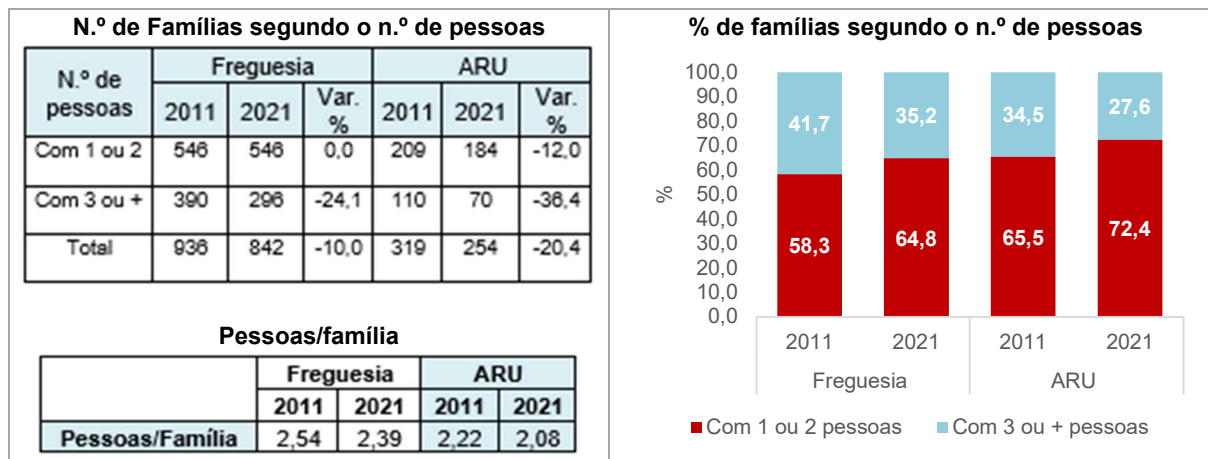
Famílias e sua dimensão

Na medida da diminuição populacional, também as famílias registaram a mesma linha de evolução, contudo, enquanto a freguesia de Alter do Chão registou uma perda de 10%, na

⁵ Na amostra representativa da ARU, a população passou de 707 pessoas, em 2011, para 528 pessoas, em 2021

ARU, a variação das famílias rondou os -20%, facto que não será alheio à forte presença de pessoas a residirem sozinhas na zona mais antiga do centro urbano.

Gráfico 4: Evolução das famílias e da sua dimensão na ARU e na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

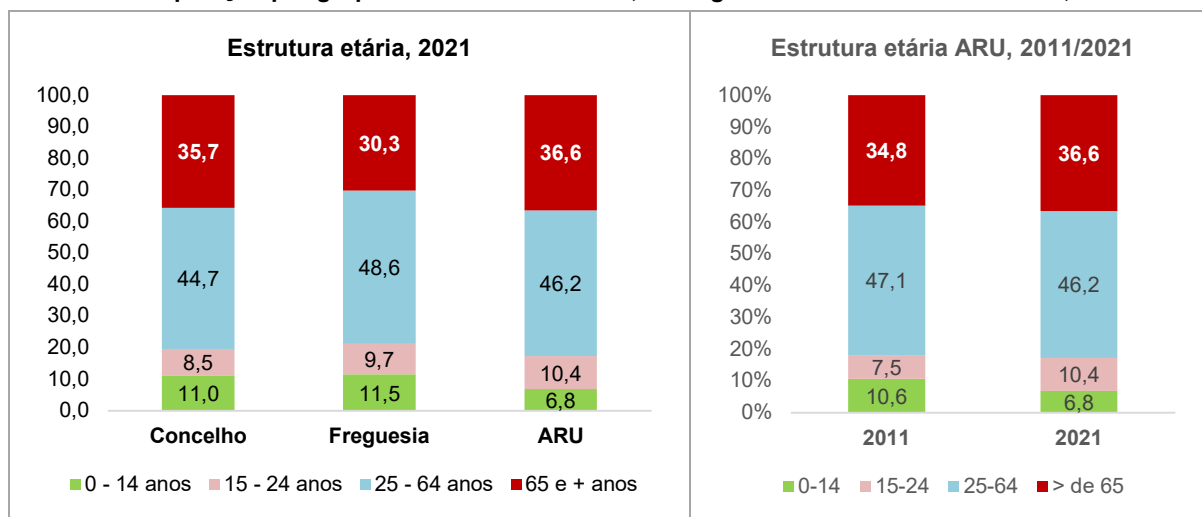
A evolução registada na última década censitária aponta para o aumento do peso das famílias constituídas por 1 ou 2 pessoas na freguesia de Alter do Chão (mais 7 p.p.) e para a redução da proporção das famílias com mais de 3 elementos. Na ARU a evolução é idêntica, contudo, nesta última, o peso das famílias mais pequenas, ou seja, com 1 ou 2 elementos (72%), é substancialmente superior ao da freguesia (65%).

A evolução registada entre 2011 e 2021 traduz a tendência para a atomização familiar progressiva, sendo que em 2011, a dimensão média das famílias da ARU era de 2,22 pessoas/família, tendo passado, em 2021, para 2,08 pessoas por família. Em ambos os anos com valores menores do que os registados na totalidade da freguesia.

Estruturação etária

O amplo envelhecimento da população do concelho, em que a população idosa é quase 3 vezes superior à população jovem é uma realidade inquestionável também na sub-região do Alto Alentejo e na Região Alentejo. Contudo, e dadas as características sociodemográficas da ocupação do centro urbano de Alter do Chão, o envelhecimento é ainda mais acentuado na ARU.

Gráfico 5: População por grupos etários no concelho, na freguesia e ARU de Alter do Chão, 2011 e 2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

A população jovem representa uma reduzida proporção (7%) e a população idosa representa mais de 1/3 na ARU de Alter do Chão (37%). Esta estruturação reflete-se na degradação dos índices de dependência e, concretamente, no **índice de envelhecimento (IE)**⁶, que na **ARU de Alter do Chão era de 536**, bastante acima do IE verificado na totalidade da freguesia (264), valor já bastante alto.

4.3.4.3 Tecido social

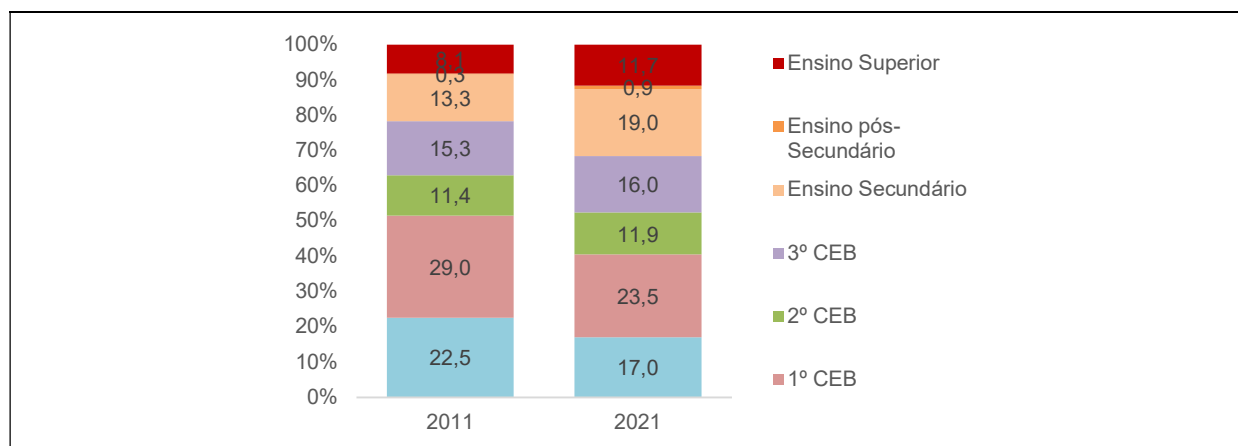
Nível de instrução

Em concordância com as características do município e da sede de freguesia nesta matéria, a população da freguesia de Alter do Chão ainda possui relativamente baixos níveis de instrução, facto que não é alheio ao forte envelhecimento da população, nela, residente. Assim, em 2021 a taxa de analfabetismo da freguesia de Alter do Chão era de 8,4%, igual à média concelhia e acima dos valores do Alto Alentejo (6,3%), do Alentejo (5,4%) e do Continente (3%). Não obstante é de destacar a evolução positiva, ainda que lenta, que tem ocorrido nesta matéria. Com efeito entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo decresceu 4 pontos percentuais.

⁶ População Idosa (>65 anos) / População jovem (0-14 anos) * 100

O nível de instrução predominante é o Ensino Básico, sendo que mais de metade da população apenas completou, no máximo, o 3º CEB; o ensino secundário completo só foi atingido por 19% da população e o ensino superior foi completado por 12% da população da freguesia. Ainda assim, é de destacar a evolução ocorrida nos últimos 10 anos, na medida em que reduziu com algum significado a proporção da população com os níveis de instrução mais baixos e aumentou a população com ensino secundário e ensino superiores completos.

Gráfico 6: População residente (N.º) na freguesia de Alter do Chão, por nível de escolaridade mais elevado completo, 2011/2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

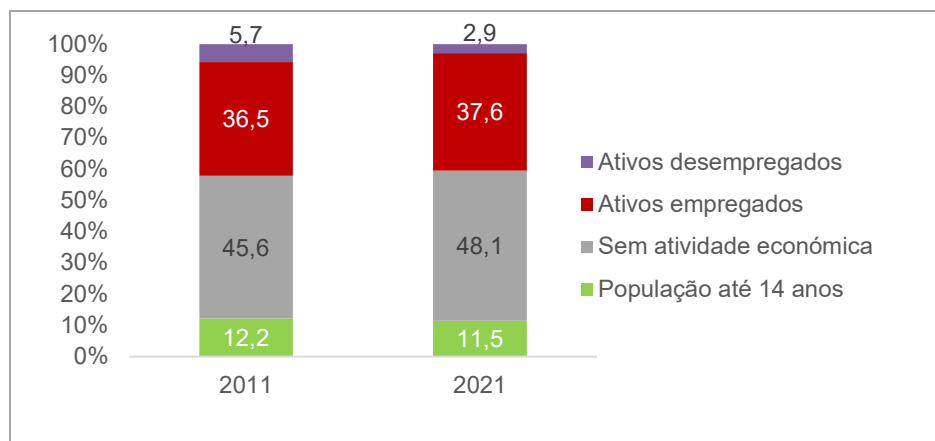
Condição da população perante a atividade económica

A **situação da população perante a atividade económica** pode ser analisada através de 4 grupos distintos: os empregados, os desempregados, os indivíduos sem atividade económica (estudantes com mais de 15 anos, domésticas, reformados, incapacitados e outros casos) e os jovens com idades até aos 14 anos.

O **tecido social** da freguesia (e do concelho) é relativamente **frágil**, desde logo porque é largamente dominante - e quase atingindo metade da população da freguesia -, o peso da **população sem atividade económica (48%)**, enquanto a população empregada se fica pelos 38% e a população desempregada apenas representa 3%, quando esta última, 10 anos representava o dobro. A população com menos de 14 anos, desceu ligeiramente (de 12,2% para 11,5%, em 2021).



Gráfico 7: Condição da população perante a atividade económica na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021



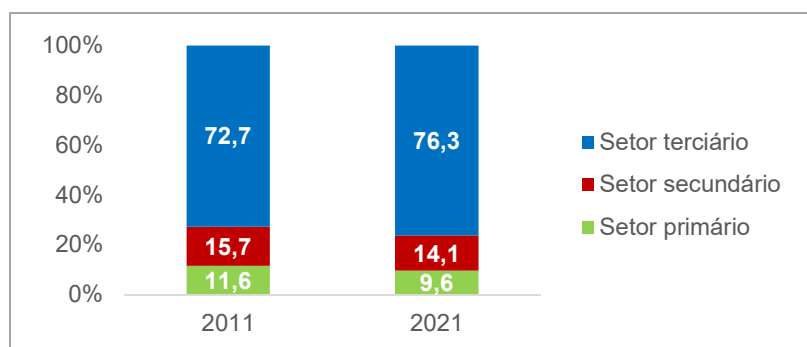
Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

De destacar que dentro da população inativa (população sem atividade económica), a grande maioria (63%) são reformados, 13% são estudantes, 5% são domésticos e outros 5% são pessoas incapacitadas para o trabalho.

Distribuição setorial da população ativa empregada

A distribuição sectorial da população ativa da freguesia de Alter do Chão apresenta uma afetação largamente predominante no sector terciário (76%). A restante população distribui-se de forma relativamente equitativa nos outros dois setores, necessariamente com pesos reduzidos (10% no setor primário e 14% no secundário).

Gráfico 8: Distribuição da população empregada por setores de atividade na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021

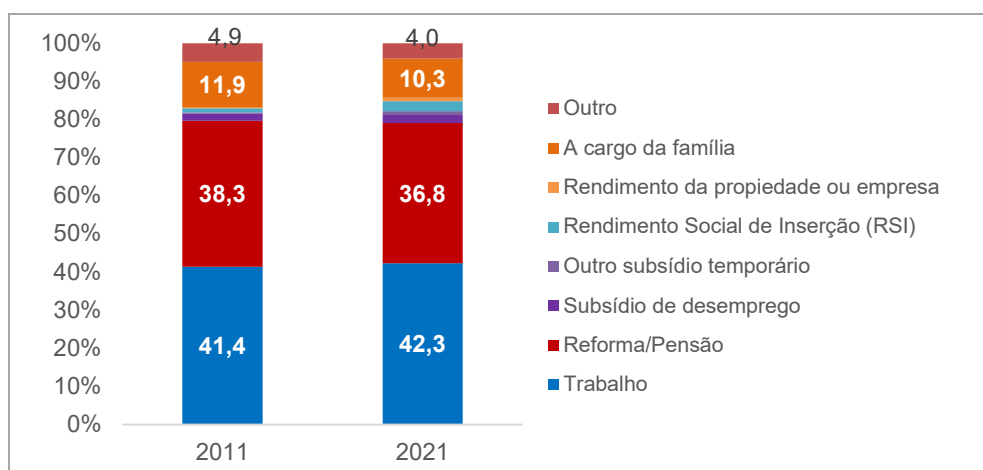


Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

Fontes de Rendimento

A caracterização anterior pode complementada com a análise das **fontes de rendimento** da população da freguesia. A principal fonte de rendimento é **o trabalho**, contudo, não chega a atingir mais de **42% da população com mais de 15 anos**. A segunda fonte de rendimento cabe ao Estado assegurar e referem-se às **Reformas/Pensões (37%)**. O peso das situações “a cargo das famílias” ainda é expressivo, nomeadamente em torno dos 10%, sendo que as proporções das demais situações (subsídio de desemprego, rendimento social de inserção, subsídios temporários) são residuais.

Gráfico 9: Fontes de Rendimento da população com 15 e + anos na freguesia de Alter do Chão, 2011/2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

4.4 EDIFICADO

Para a caracterização do edificado foi efetuado um levantamento no âmbito da primeira ORU realizado entre janeiro e maio de 2016. Posteriormente, em fase de preparação da nova delimitação da ARU, esse levantamento foi atualizado em julho/agosto de 2023, estendendo a caracterização à nova área integrada na ARU, incluindo registo fotográfico. Como apoio foi utilizada uma ficha de registo com a seguinte informação e que se ilustra na figura 8:

- Morada;
- Estado de Conservação;

- Uso e Tipo de Ocupação;
- Identificação de valores notáveis e/ou dissonâncias.

Figura 8: Exemplo de ficha de registo e levantamento do edificado

Rua: <u>Rua Comendador Eng.º Augusto B. C. M. Rosa</u> Nº de polícia: <u>13</u>		Ficha n.º: 568
Estado de Conservação: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 5 Excelente <input type="checkbox"/> 4 Bom <input type="checkbox"/> 3 Médio <input type="checkbox"/> 2 Mau <input type="checkbox"/> 1 Péssimo 	Observações: <u>Edifício reabilitado recentemente</u>	
Uso/Tipo de Ocupação: <u>Habitação</u>		
Tem classificação?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	De que tipo? <u>Não</u>
Elementos notáveis a preservar?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Quais? <u>O edifício em si por se encontrar bem recuperado, mantendo volumetria e linguagem em harmonia com a arquitetura tradicional e imagem do aglomerado.</u>
Elementos dissonantes a corrigir?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Quais? <u>Cabos das redes aéreas. Algeroz, tubo de queda e estores que constituem elementos estranhos às características arquitetónicas e tradicionais deste tipo de edifícios em zonas históricas de vilas alentejanas.</u>

Fonte: Mundo às Riscas, Lda

Esta caracterização é complementada com a informação estatística e administrativa disponível que contribui para o melhor entendimento do estado geral da área de reabilitação urbana, focando, nomeadamente:

- Épocas de construção;
- Nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos;
- Intervenções de reabilitação recentemente realizadas.

Figura 9: Imagem aérea da zona mais central da ARU de Alter do Chão



Fonte: Google e blog citado na imagem

4.4.1 N° de edifícios e sua evolução recente

Conforme explicado em ponto anterior, não é possível a quantificação exata do número de edifícios existentes na ARU, segundo dados estatísticos mais recentes do INE (de 2021), sendo apenas possível conhecer a evolução ocorrida em parte da ARU, que se julga ser representativa da mesma. Assim, verificou-se uma redução de 3% do número de edifícios no período 2011/2021, que será alegadamente justificado pela demolição ou evolução para estado de ruína de alguns dos edifícios.

No decurso dos levantamentos efetuados no local, o número de edifícios inventariado é ligeiramente diferente, o que se deve ao facto de também as ruínas e alguns edifícios anexos (não habitacionais) terem sido objeto de registo em ficha de levantamento própria. Há ainda variações resultantes da divisão ou agregação de edifícios em obras mais recentes, podendo originar diferentes interpretações de contabilização. Não se verifica qualquer dinâmica de construção, o que resulta do facto de esta ser uma zona consolidada, mas tem-se assistido a intervenções de conservação e reabilitação do edificado, que se espera venham a ser mais expressivas com a ORU.



Segundo dados estatísticos de 2021, a grande maioria dos edifícios existentes na ARU de Alter do Chão é constituída por 1 ou 2 pisos (superior a 90%), sendo que apenas 46 edifícios têm 3 ou mais pisos, ainda que, na realidade, os 4 pisos correspondam a uma altura de fachada equivalente a 4 pisos e não ao número de pisos propriamente dito, como ocorre em igrejas, no castelo e na fábrica antiga. Porém, no levantamento efetuado, constatou-se que um elevado número de edifícios foi ampliado através da construção de um terceiro piso recuado, situação que tem um impacto significativo na imagem do aglomerado.

4.4.2 Usos

O uso dominante é o habitacional com tipologia unifamiliar ou bifamiliar, esta resultante da divisão de um mesmo edifício em dois fogos.

Relativamente à forma como os edifícios se inscrevem no território (isolados, geminados ou em banda), em Alter do Chão a grande maioria do edificado encontra-se implantado em banda, formando ruas perfeitamente consolidadas.

No que respeita ao universo dos edifícios habitacionais, a afetação pode ser “exclusivamente residencial”, “principalmente residencial” e “principalmente não residencial”. Na ARU de Alter do Chão a grande maioria dos edifícios é exclusivamente residencial (97%), sendo que apenas 29 edifícios são principalmente residenciais e só 3 principalmente não residenciais, refletindo a natureza habitacional predominante.

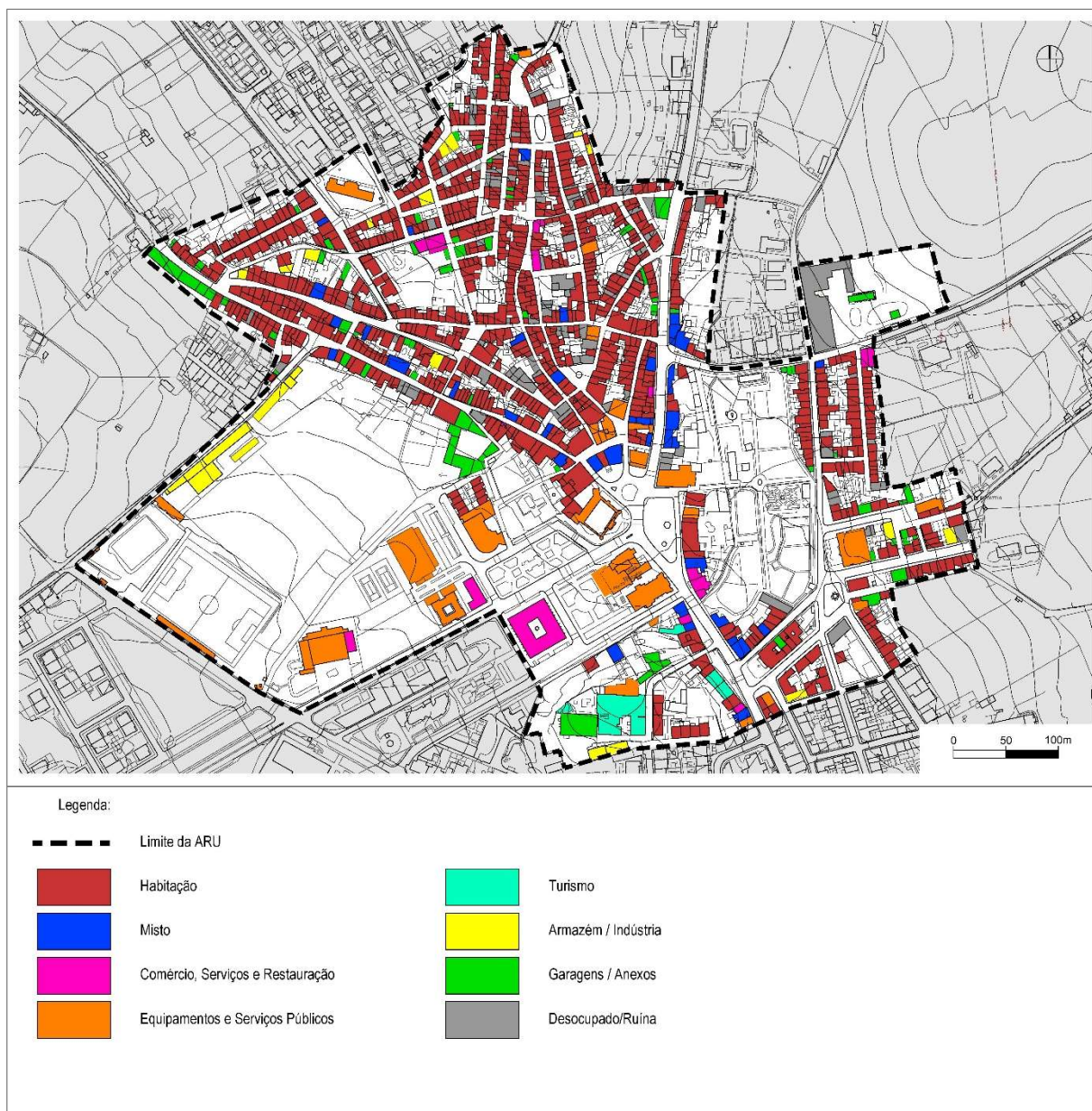
Em linha com o que sucedeu nesta freguesia, na ARU de Alter do Chão, verificou-se uma ligeira redução do parque de alojamentos entre 2011 e 2021, na ordem dos -2,5%, o que poderá traduzir que o saldo entre os alojamentos novos/reabilitados e os alojamentos que o deixaram de ser (se transformaram em ruína) foi negativo.

Atendendo ao quantitativo populacional da ARU, pode concluir-se que, em média, existe 1 alojamento por pessoa. Sabendo-se que a média de pessoas por família (agregado doméstico privado) é de 2,1, esta distribuição remete-nos para uma forte desocupação do parque habitacional na ARU de Alter do Chão.

Verifica-se que o comércio e serviços é pontual na zona mais consolidada do núcleo histórico, ocorrendo com maior expressividade em torno do Largo Barreto Caldeira e do eixo

viário principal que o atravessa no sentido sul/norte, bem como na zona sudoeste agora integrada na ARU. O mesmo ocorre com os principais equipamentos coletivos.

Figura 10: Usos do edificado na ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2023-2024)

Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, Multiusos, CGD, CTT, Unidade de Cuidados Continuados e equipamento na zona poente



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (2016 e 2024)

4.4.3 Estado de conservação

Os dados dos Censos 2021 por subsecções não disponibilizam este tipo de informação, apenas informam do número de edifícios que necessitam de reparação, nomeadamente 280 edifícios, no total dos 705 edifícios da “amostra ARU”. Ou seja, poderá concluir-se que aproximadamente **40% dos edifícios da ARU necessitam de obras de reparação**, segundo os dados dos Censos 2021. Contudo, a caracterização do estado de conservação apoia-se no levantamento de campo realizado em julho de 2023 e que procurou seguir a classificação do NRAU (artigo 33º), no que respeita à avaliação exterior do edificado.



O D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro “*estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado*”.

A determinação do nível do estado de conservação segue os requisitos básicos no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, conforme artigo 3º do referido diploma, uma vez que foi efetuado por arquiteto habilitado segundo inscrição na ordem dos arquitetos. Porém, respeita apenas à leitura exterior. Assim sendo, sempre que um edifício seja objeto de uma ação de reabilitação o estado de conservação deve ser avaliado e atualizado nessa data, pelos técnicos que integram a entidade gestora da ORU, seguindo o conteúdo da ficha de avaliação do nível do estado de conservação disponibilizada no contexto do NRAU (em anexo). Segundo o n.º 3 do artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, a determinação do nível de conservação atribuído tem validade de 3 anos.

Para melhor se enquadrar o estado de conservação geral do parque edificado da ARU, foi ainda analisada a informação estatística relativa à época de construção do edificado, ao nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos e às intervenções recentes.

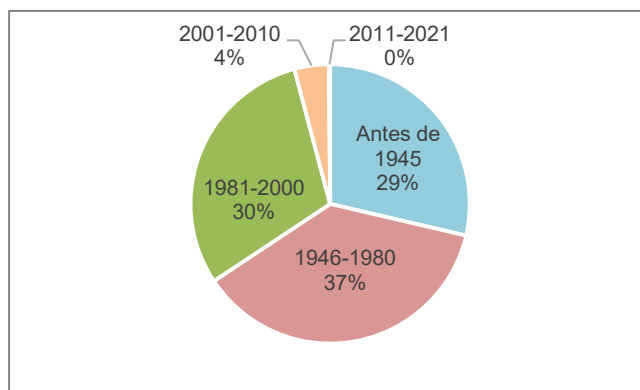
4.4.3.1 Época de construção do edificado e formas de ocupação dos alojamentos

A ARU de Alter do Chão, integrando maioritariamente o núcleo antigo da vila, apresenta um parque edificado que faz jus à sua génese: o principal período construtivo, aconteceu até 1980, no qual se construíram 2/3 dos edifícios recenseados em 2021, sendo que nas duas últimas décadas censitárias (2001 a 2021) se construíam apenas 4% de edifícios, sendo que apenas 1 edifício foi construído entre 2011 e 2021.

De destacar que os edifícios construídos até 1945, representando 29% do parque edificado atual, traduzirão o peso dos edifícios que ultrapassaram o limite da sua vida útil (+- 70 anos), ou seja, poderão representar aproximadamente a proporção de edifícios potencialmente degradados.

Está quantificado, e é visível na ARU de Alter do Chão, que existe uma grande desocupação do parque habitacional, constituindo esta realidade um enorme ónus sobre a vivência, vitalidade e capacidade de conservação dos edifícios/alojamentos desta área.

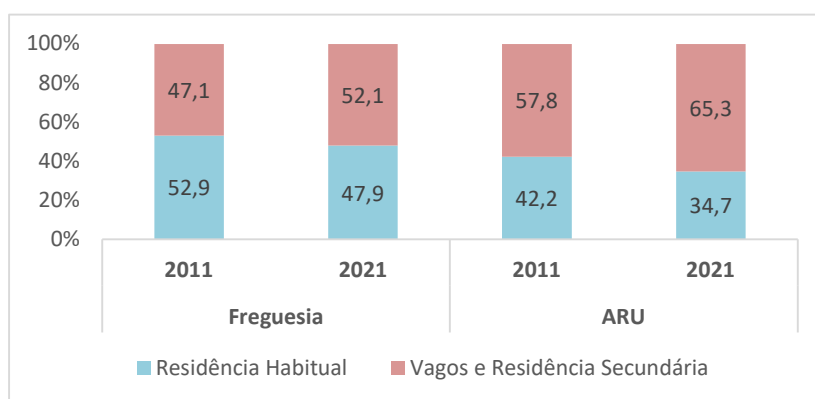
Gráfico 10: Épocas de construção dos edifícios na ARU, 2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2021

Dos alojamentos familiares existentes na ARU, apenas 35% dos mesmos são ocupados como residência habitual, sendo que os restantes 65% são ocupados ocasionalmente (residências secundárias) e/ou estão devolutos⁷ e, por isso, mais suscetíveis à degradação. No total da freguesia a percentagem de residência habitual é ligeiramente superior (47,8%) à da ARU, sendo que a residência secundária corresponde a 32,7% e os alojamentos vagos a 19,5%.

Gráfico 11: Formas de ocupação dos alojamentos na freguesia e na ARU de Alter do Chão, 2011 e 2021



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011 e 2021

⁷ Os dados estatísticos por secções/subsecções não disponibilizam separadamente os alojamentos de uso secundário e os alojamentos vagos.

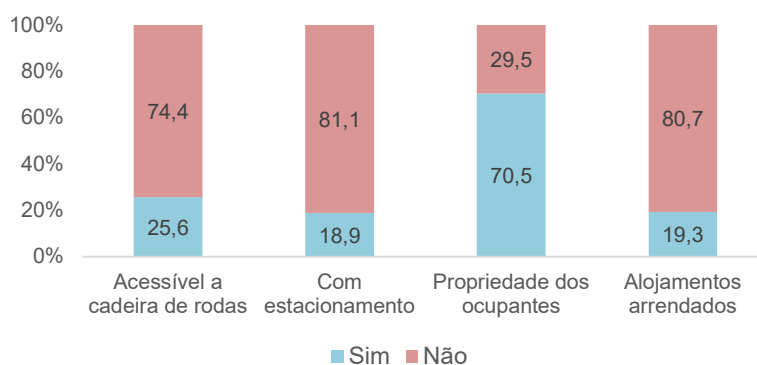
4.4.3.2 Dotação de infraestruturas nos alojamentos e regime de ocupação

Na ARU de Alter do Chão apenas 26% dos alojamentos é acessível a cadeira de rodas e somente 19% tem estacionamento privativo.

No âmbito geográfico da freguesia e não apenas da ARU, cerca de 22% dos alojamentos não possui qualquer **sistema de aquecimento**, e quase 2/3 não possui **ar condicionado**, factos que remetem uma parte significativa da população para situações de pobreza energética, sobretudo se consideradas as grandes amplitudes térmicas entre verão e inverno que ocorrem nesta região.

Na ARU de Alter do Chão, a grande maioria dos alojamentos é ocupada pelo proprietário (71%), sendo que a componente de arrendamento tem aqui uma expressão de 19%. Esta distribuição é bastante aproximada à que verificava a freguesia que integra a ARU.

Gráfico 12: Alojamentos de residência habitual na ARU, segundo várias dimensões, 2021

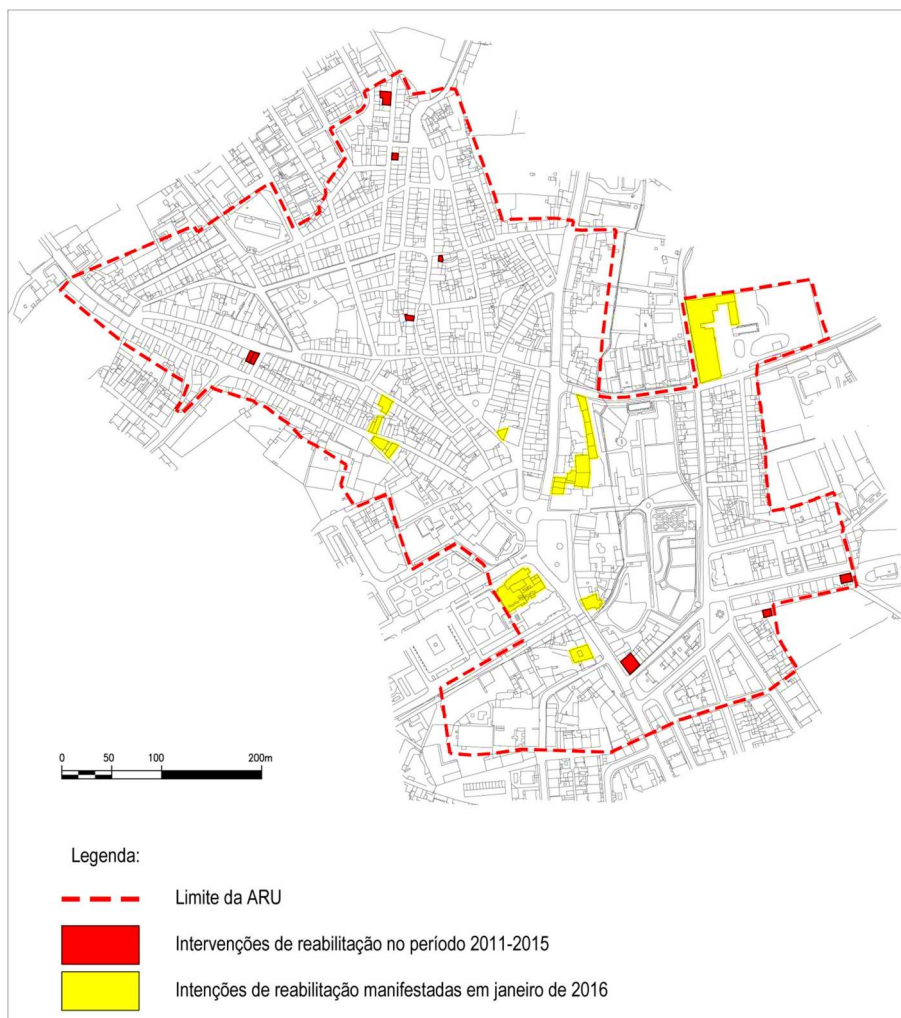


4.4.3.3 Intervenções de reabilitação recentemente realizadas

Os esforços de reabilitação/regeneração levados a cabo no município de Alter do Chão têm sido partilhados entre os privados e o sector público/institucional. Entre 2003 e 2010 a dinâmica construtiva privada do concelho revestiu-se de alguma expressão, sobretudo alicerçada na sede concelhia, tendo-se verificado a emissão de um total de 123 alvarás para Construção Nova, 26 para Reconstrução (que de certa forma resultam em edificação nova), 88 para Ampliação e 58 para Alteração, Remodelação ou Beneficiação de edifícios existentes.

Por parte da autarquia e dentro das competências que lhe são atribuídas, bem como de outras instituições locais (Igreja, Santa Casa da Misericórdia) tem existido, desde sempre, uma enorme sensibilidade para a importância fundamental da reabilitação e do impacto que ela tem em várias vertentes da vida coletiva - social, cultural, económica e de promoção de dinâmicas urbanas. Deste modo, o executivo camarário (e outras entidades) tem realizado crescentemente intervenções de manutenção dos edifícios, dos espaços públicos e dos arruamentos confinantes, proporcionando vários espaços de estadia e usufruto urbano aprazíveis e propiciadores de conforto e bem-estar social.

Figura 11: Intenções de reabilitação na ARU de Alter do Chão até à publicação da ORU de 2016



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão (2016)



Por sua vez, a oportunidade gerada pela criação das Áreas de Reabilitação Urbana cria reais expectativas de uma reabilitação mais lata. Após a sessão de esclarecimento público, realizada em 21 de janeiro de 2016 no âmbito da primeira ORU, foram conhecidas intenções de vários privados de intervenção no seu património imobiliário e até de aquisições para reabilitação, sendo que nuns casos, se tratou de reabilitação do edificado e noutros reabilitação/reconversão de usos. No caso específico da ARU de Alter do Chão, eram, à data conhecidas cerca de dezena e meia de intenções que incluíam reabilitação de edifícios e em alguns casos reconversões de usos para: alojamento turístico, um museu, habitações, comércio/serviços e comércio + habitação (ver figura anterior).

Relativamente aos edifícios existentes, é notória a intervenção privada no sentido de manter o edificado com bom aspeto, traduzindo-se num número considerável de edifícios em bom estado de conservação exterior, porém, a presença de edifícios em mau estado ou ruína tem um peso marcante na ARU.

Decorridos 8 anos sobre a entrada em vigor da ORU interessa analisar a evolução ocorrida, o que consta do ponto seguinte através de uma análise comparativa.

4.4.3.4 Classificação do estado de conservação por níveis

Conforme referido, os níveis de conservação atribuídos seguem o estipulado no artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro. O nível foi atribuído em função da avaliação exterior das anomalias ou da ausência das mesmas, da seguinte forma:

- **Nível 5 - Excelente**: edifícios com ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Nível 4 - Bom**: edifícios com anomalias ligeiras que não prejudicam o aspeto geral, mas que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução de elementos pontuais ou pequenas zonas do edifício;
- **Nível 3 - Médio**: edifícios com anomalias médias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção a médio prazo por risco de agravamento. Situações em que alguns elementos do edifício apresentam anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução ou, pontualmente, de execução mais complexa;

- **Nível 2 - Mau**: edifícios com anomalias que prejudicam o aspeto, que afetam as condições de habitabilidade e colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção urgente.
- **Nível 1 - Péssimo**: edifício em ruína total ou parcial, sem condições de habitabilidade, com anomalias graves que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução. Inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Fotos 7: Exemplos de edifícios já recuperados em 2016



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016)

Fotos 8: Exemplos de edifícios recuperados após 2016 com a ORU em vigor



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2024)

Fotos 9: Edifício público em 2016 e atualmente – Ficha de projeto nº 5 do PARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016 e 2024)

Fotos 10: Edifícios reabilitados recentemente em fase de obra 2023/2024



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2023)

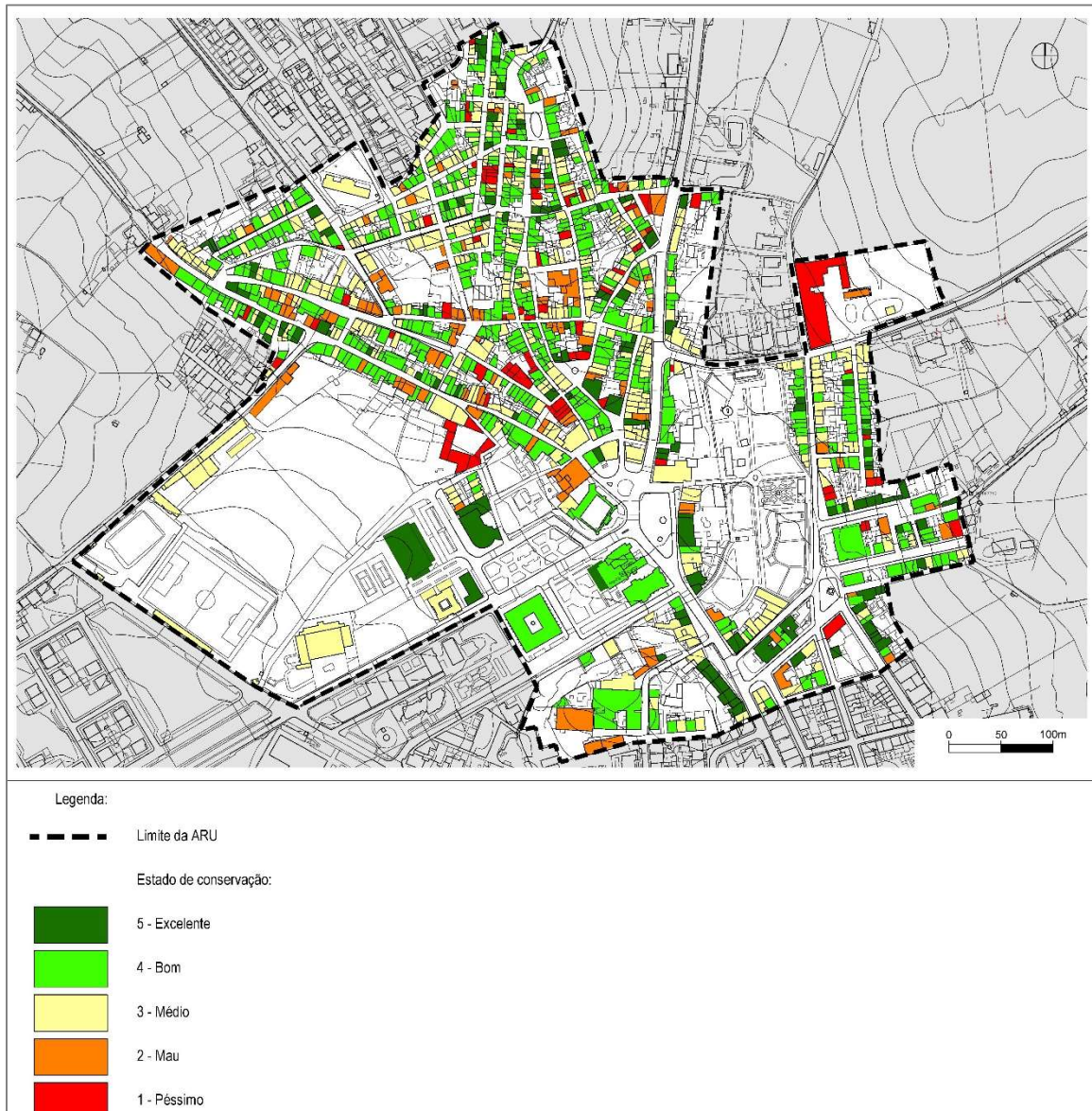
Fotos 11: Exemplos de edifícios em ruína em 2016 que mantêm esse estado



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2024)

Embora uma parte significativa do edificado se encontre em bom estado de conservação (nível 4) e até excelente (nível 5), ocorrem, em simultâneo, inúmeras situações de edifícios em mau estado (Nível 2) e ruína (nível 1).

Figura 12: Estado de conservação do edificado na ARU, em 2023/2024



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (janeiro a maio de 2024)

De facto, é visível no terreno o cuidado da população local, da autarquia e de outras instituições na manutenção dos edifícios em bom estado, contudo, são também notórios o

abandono e a degradação de uma parte significativa dos edifícios da ARU que tem um pendor muito significativo, quer em termos quantitativos, quer em termos do impacto negativo que imprimem à imagem do conjunto urbano. Com efeito, o estado de conservação predominante é o médio/bom (cerca de 4/5).

Figura 13: Comparação do estado de conservação do edificado 2016-2023/24



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (janeiro a maio de 2024)



Efetuada uma análise comparativa da evolução do estado de conservação dos edifícios sobre a área comum da ARU delimitada em 2016 com atualmente, verifica-se que aumentaram significativamente os edifícios em bom estado ou excelente. Embora seja, ainda, expressivo o número de edifícios em mau estado ou ruína, há uma clara diminuição dos edifícios em mau estado, sendo que, os que foram reconhecidos como estando em ruína, salvo situações pontuais, são os mesmos desde 2016. Estas situações de ruína que perduram revelam um claro desinteresse ou falta de capacidade de intervenção dos proprietários.

Por sua vez, a Câmara, fruto das intervenções efetuadas no âmbito do PARU, do PAMUS e de outras candidaturas a financiamentos promoveu a reabilitação de edifícios públicos e requalificação de espaços públicos.

Em síntese, verifica-se haver efeitos positivos no âmbito da operação de reabilitação urbana, considerando-se que o estado de conservação bom/excelente é expressivo. Na zona central mais antiga da ARU, mantêm-se alguns solares e pequenos edifícios em mau estado e ruína, o que demonstra a necessidade de reforçar as ações de sensibilização junto dos respetivos proprietários.

Por sua vez, a antiga fábrica junto aos silos da EPAC, tem um impacto muito significativo pela sua volumetria e continuação do avançado estado de degradação.

4.4.4 Identificação de dissonâncias

No decurso do levantamento efetuado, edifício a edifício, foi possível identificar as dissonâncias existentes ao nível das intervenções que têm vindo a ser realizadas nos edifícios ao longo das últimas décadas.

Esta temática torna-se extremamente importante, uma vez que, condiciona a qualidade estética e urbana da zona de maior interesse arquitetónico da vila interferindo com a própria identidade dos próprios edifícios. Neste sentido as dissonâncias detetadas na ARU de Alter Chão foram classificadas em 3 tipos:

- Edifício com dissonâncias **ligeiras**, corresponde à existência de uma ou mais dissonâncias de fácil correção, como portas, guardas, caixilharias, pinturas,



colocação de equipamentos técnicos, ou pequenas áreas do revestimento de fachada;

- Edifício com dissonâncias **marcantes**, corresponde a dissonâncias ao nível do próprio edifício, como volumetria, linguagem arquitetónica, materiais utilizados na maioria das superfícies, ou a presença de um elevado número de dissonâncias ligeiras que, no conjunto, contribuem para a descaracterização geral do edifício.
- Edifício com dissonâncias **resultantes de infraestruturas**, corresponde a situações que decorrem da presença de infraestruturas públicas suspensas no edifício (eletricidade e telecomunicações) e ainda das soluções adotadas ao nível dos contadores (localização, dimensão e cor).

A tipificação das dissonâncias tem ainda que ser ponderada face à época de construção, à zona onde se localiza o edifício e à forma como o mesmo se integra no conjunto. Em resultado esta articulação entre as várias componentes de ordem estética, morfológico e arquitetónica, um edifício que num determinado contexto pode assumir-se como dissonante, se localizado noutra local, poderia não ser referenciado como dissonante. Por sua vez, um edifício que recorra a materiais recentes e a uma linguagem mais contemporânea não tem que ser, necessariamente, dissonante num contexto tradicional, se as soluções adotadas se integrarem de forma harmoniosa no conjunto em que o edifício se insere. Existem edifícios, de várias épocas e estilos arquitetónicos que partilham espaços urbanos em perfeita harmonia, apesar do recurso a linguagens distintas.

Para esta avaliação, importa também ponderar e ajustar os critérios, em função da avaliação incidir sobre um edifício novo ou um edifício antigo sujeito a reabilitação. De qualquer forma, há que ter a noção que se trata de uma avaliação sempre revestida de subjetividade e, como tal, as medidas a adotar, devem pautar-se por algum grau de flexibilidade, e serem ponderadas caso a caso.

Neste sentido, a avaliação efetuada, assenta num maior grau de exigência nas zonas antigas e tradicionais da ARU que, por sua vez, apresentam um maior potencial cultural e turístico. A título de exemplo, referira-se a utilização de estores ou portadas exteriores que, em zonas mais recentes e até na Avenida 25 de Abril, encontram enquadramento, mas na zona histórica mais antiga são desadequados, caso se pretenda manter a autenticidade do

local (nesta zona, e originalmente, a proteção dos vãos fazia-se com o recurso a portadas interiores).

Fotos 12: Alguns exemplos de dissonâncias detetadas



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016 e 2024)

Como dissonâncias mais frequentes registam-se:

- As resultantes da presença de **infraestruturas** fixadas nas fachadas (cabos de eletricidade e telecomunicações, iluminação pública e os próprios contadores, pelo seu número e dispersão pelas fachadas dos edifícios). Este é um tipo de dissonância recorrente e comum à maioria dos edifícios que, no caso da zona antiga, é extremamente negativo e desqualificador da imagem urbana. Muitas das intervenções mais recentes de reabilitação e conservação dos edifícios têm



procurado soluções para “camuflar” estas infraestruturas, porém, nem sempre são bem sucedidas ou suficientes para anular o seu impacto.

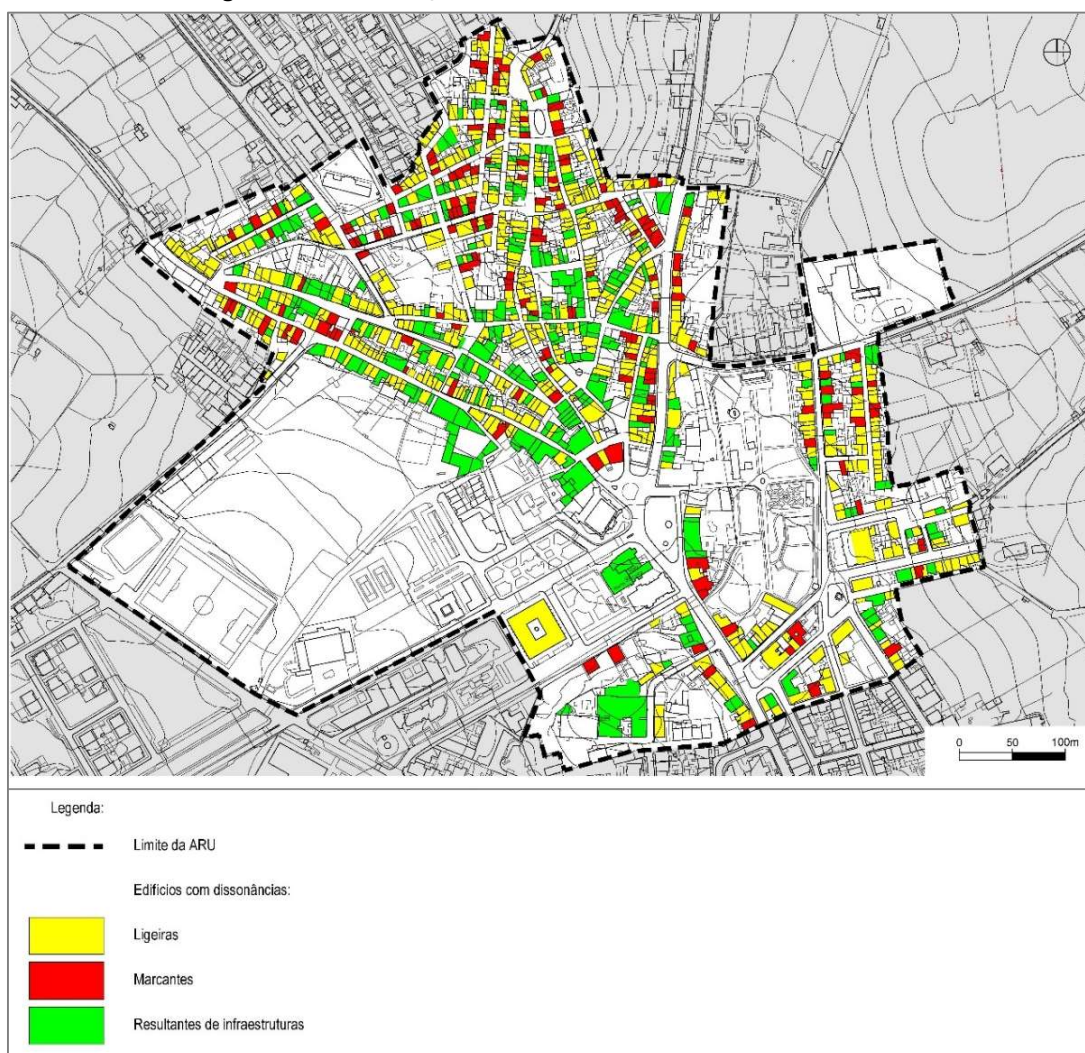
- As mais **ligeiras e de fácil resolução**:
 - i. **Cores** utilizadas nas pinturas ou aplicação de **elementos decorativos** desajustados ou, ainda, e por oposição, a ausência de determinados elementos decorativos (pintura de socos, cunhais, platibandas, etc.), que contribuiriam para enriquecer ou atenuar intervenções de ampliação em fachadas cujas superfícies pintadas de branco são excessivas face à nova altura do edifício ou à falta de expressividade dos vãos e que, visualmente, assumem um impacto significativo e dissonante face aos edifícios contíguos;
 - ii. **Portas e caixilharias** com materiais, cores ou desenho que afetam negativamente a imagem do edifício e do conjunto urbano: a utilização do alumínio anodizado nas zonas mais antigas é um exemplo. Ainda dentro deste tipo de elementos registou-se como dissonância a existência de vários tipos de portas ou caixilharias num mesmo edifício. Ainda em matéria de caixilharias, nomeadamente no caso das janelas regista-se o facto de existir um número significativo de situações em que a caixilharia é composta apenas pelo aro exterior com vidros únicos em cada batente, sendo o desenho (travessas e prumos que formam o desenho da janela) constituídos por falsos elementos de caixilharia (meramente decorativos) inclusos entre vidros. Embora não tenha sido classificada como dissonância, esta solução desvirtua o desenho das janelas tradicionais e deve ser evitada.
 - iii. **Estores e portadas exteriores**: nas zonas mais antigas e de carácter tradicional a utilização destes elementos assumiu-se como dissonância, principalmente as situações dos estores com caixa exterior.
 - iv. Ao nível das **guardas de terraços e varandas** foram identificadas diversas situações, quer no que respeita a guardas metálicas, quer cerâmicas. A maior parte das situações corresponde a guardas de terraços nos pisos superiores resultantes das ampliações, que desconfiguram os edifícios tradicionais perturbando a imagem do aglomerado.



- v. **Algerozes** (caleiras e tubos de queda): são em número significativo as situações assinaladas como dissonâncias. Compreendendo-se a necessidade da sua utilização, não deixam de constituir uma efetiva dissonância, tanto mais que na maioria dos edifícios com linguagem tradicional a colocação da caleira prejudica a leitura da cornija e do beirado, que são elementos essenciais da imagem deste tipo de aglomerados. A utilização de cores contrastantes com a cor do edifício, das cornijas e dos cunhais aumenta o seu impacto visual.
- vi. **Os degraus exteriores**, recorrendo a soluções de revestimento marmóreo, ou materiais cerâmicos diversos. O avanço destes acessos sobre o espaço público deve ser cuidadosamente ponderado caso a caso.
- As mais **marcantes e de resolução mais complexa**:
 - i. O revestimento de vãos e de parte das fachadas de edifícios de arquitetura tradicional com elementos estranhos à sua linguagem, tais como materiais cerâmicos e mármore.
 - ii. O revestimento de fachadas com tintas marmoritadas (as mais frequentes são em tons esverdeados e rosados) e com rebocos carapinhados.
 - iii. As ampliações que aparentemente não aumentam o número de pisos, mas aumentam significativamente a altura da fachada ao nível do 1º andar com paredes cegas que afetam a escala das fachadas urbanas e desequilibram a leitura das fachadas.
 - iv. As ampliações com pisos recuados que trazem dois tipos de problemas: por um lado, e na generalidade, correspondem a um 3º piso bastante desqualificado, com amarquizados, chapas em cobertura, etc.; por outro lado, incorrem, habitualmente, na construção de guardas de terraço (muretes) no prolongamento da fachada, anulando cornijas e beirados tradicionais, com recurso a guardas metálicas ou cerâmicas impactantes sobre a imagem do edifício.

- v. A substituição de edifícios por outros com volumetrias excessivas, por vezes com vãos e métrica de fachadas sem qualquer harmonia com o conjunto urbano em que se inserem.
- vi. As situações de gavetos, que em grande parte se encontram mal resolvidas, uma vez que as intervenções de ampliação e recuperação privilegiam uma das ruas como fachada principal, remetendo para o outro arruamento uma empena cega ou desqualificada, e por vezes com o perfil de recuados à face.

Figura 14: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (janeiro a maio de 2024)



Da distribuição especial destas ocorrências pode verificar-se o enorme peso que têm as dissonâncias resultantes de infraestruturas, por toda a ARU, e principalmente nos edifícios e ruas de maior valor cultural.

A grande maioria dos restantes edifícios apresenta dissonâncias ligeiras, embora alguns concentrem diversos tipos em simultâneo.

Porém, é ainda muito significativo o número de edifícios que são ou têm dissonâncias marcantes. Felizmente as situações de dissonâncias mais marcantes têm maior incidência fora da zona mais antiga e com maior valor patrimonial.

4.5 ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público é dominado pelo Largo Barreto Caldeira que constitui o espaço central de todo o aglomerado. É atravessado pelo principal eixo viário e é aí que se localizam o castelo, o coreto e o Museu do Álamo com acesso aos respetivos Jardins.

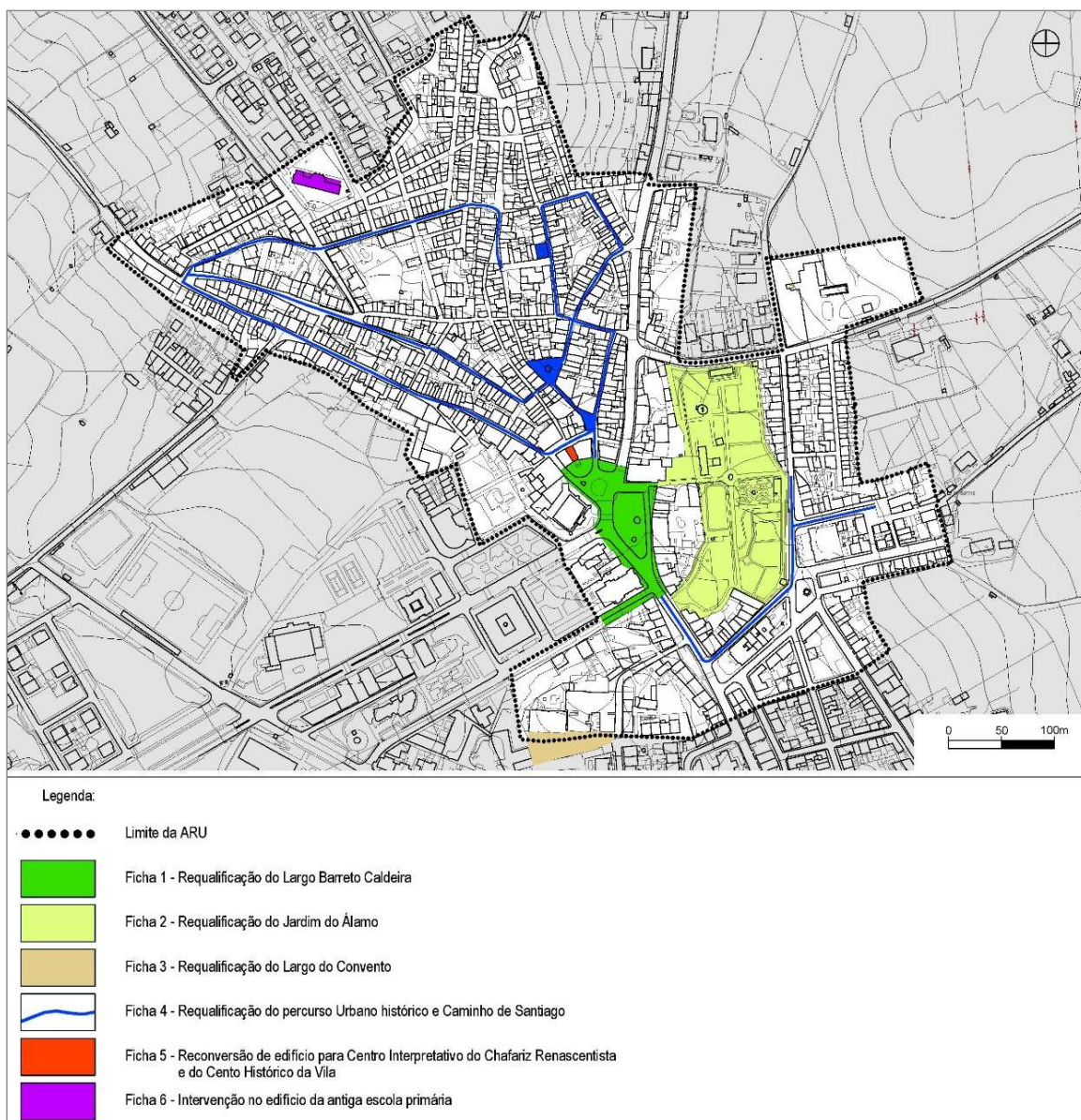
Esse largo é conectado, através da Avenida da Coudelaria com os restantes espaços verdes estruturantes da ARU, o Jardim Doze Melhores de Alter do Chão e o Jardim João Lopes Namorado. Na restante ARU o espaço público é pontuado por pequenos largos ou alargamentos no encontro de ruas.

Como Largos destacando-se: o Largo contíguo ao Multiusos, o Largo fronteiro à Igreja da Alegria, o Largo de Sta. Catarina, o Largo do Sr. Jesus do Outeiro e o Largo do Pelourinho. Destes, eram em 2016, sem dúvida, os três últimos aqueles que necessitavam de intervenções de requalificação do espaço público. No caso do Largo do Pelourinho, pelo valor cultural, pela sua centralidade e pela envolvente edificada, é necessário disciplinar o estacionamento e equipá-lo ao nível do mobiliário urbano e iluminação conferindo-lhe a nobreza que merece. Atualmente já se encontram beneficiados em virtude das intervenções efetuadas na sequência dos investimentos previstos no PARU e na própria ORU.

Como alargamentos na confluência de ruas que merecem uma intervenção de requalificação destacavam-se: o espaço junto aos paços do município e dois espaços associados à Rua de Santarém. Estes, em parte forma também intervencionados desde 2016.

O espaço público da ARU é completado com as ruas que se desenvolvem entre o casario típico e enriquecem a rede dos percursos culturais. Deve ser melhorada a mobilidade e devem ser devidamente sinalizados. A Vila, em particular na ARU, é atravessada pelo percurso dos “Caminhos de Santiago”.

Figura 15: Localização dos projetos a mobilizar na área de intervenção da ARU de Alter do Chão no âmbito do PARU - 2016



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão (PARU - 2016)



Um importante espaço público, mas de cariz mais recatado é o Jardim do Álamo. Este, pelo seu interesse histórico, vestígios arqueológicos e estruturas que contém constituía uma prioridade de intervenção, tendo a mesma concretizada na sua maioria. Pela sua importância, deve continuar a ser promovida a sua adequada manutenção e valorização no sentido de constituir um espaço interpretativo do ponto de vista botânico e de todo o sistema de aproveitamento da água.

Mais a sul, junto ao Hotel Convento d'Alter existem armazéns abandonados que são propriedade do município e que vão ser transformados em espaço público. O arranjo paisagístico e a dotação de estacionamento para apoio ao estabelecimento hoteleiro, constituía, já em 2016, uma das intervenções urgentes e requalificadoras do espaço público urbano. No entanto, esta intervenção ainda se mantém por concretizar.

Relacionada com a qualificação do espaço público está a necessidade de encontrar espaços adequados para o estacionamento na envolvente das zonas históricas evitando que os automóveis circulem nestas ruas e largos. Condicionar a circulação em algumas destas ruas privilegiando o peão e as esplanadas e estabelecer uma circulação dissuasora recorrendo a sentidos único é também uma das intenções que contribuem para a requalificação da ARU.

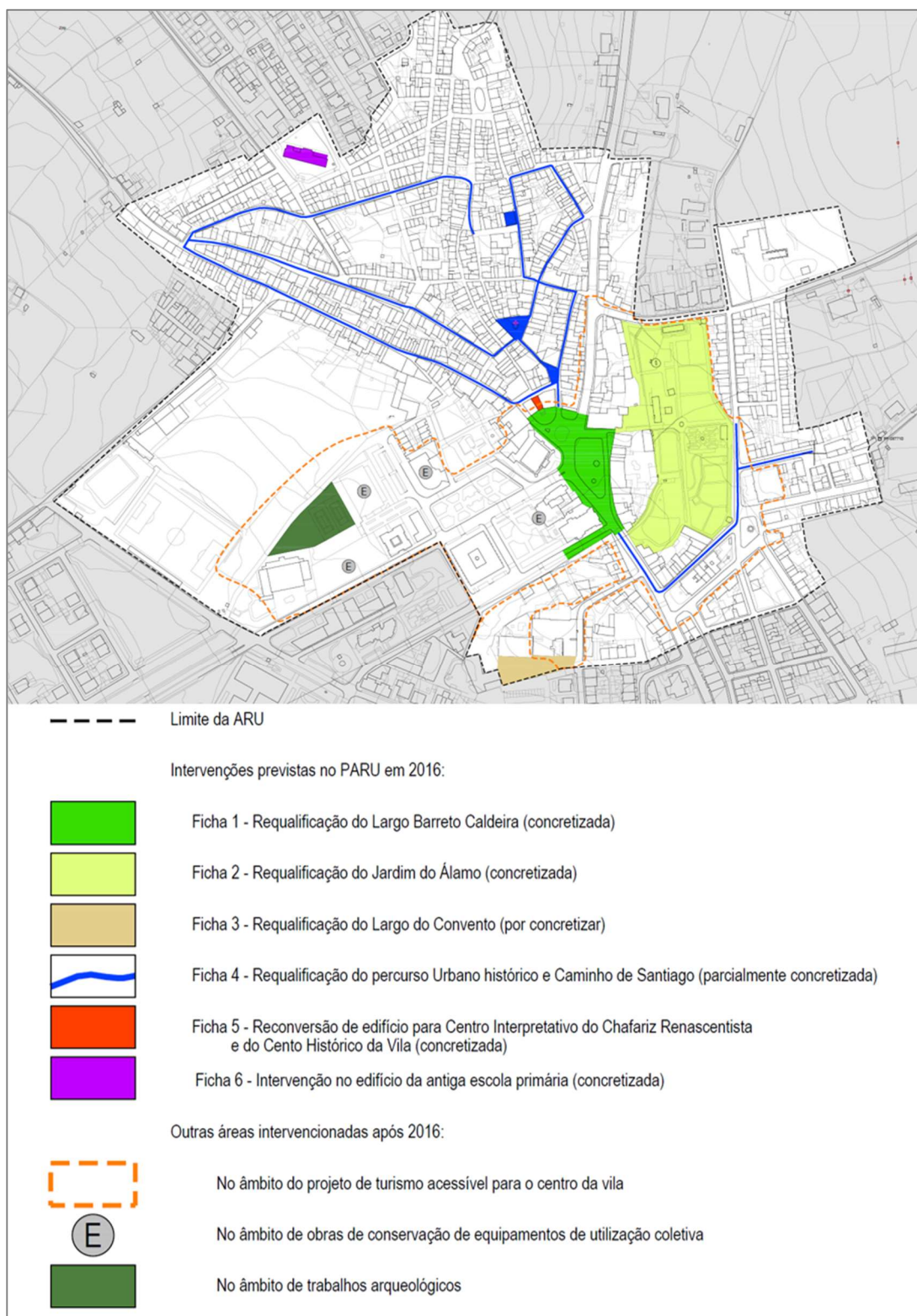
Em 2016, o município identificou um conjunto de investimentos a mobilizar para estes espaços, assim como para os edifícios públicos e que integraram a candidatura no âmbito do Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) nas tipologias de ação previstas na PI 6.5. e que constam da figura anterior.

Outros projetos e candidaturas surgiram possibilitando a intervenção no espaço público no sentido de o qualificar, bem como a melhoria da acessibilidade e eficiência de equipamentos de utilização coletiva e a valorização do património cultural.

A figura seguinte sistematiza o ponto de situação relativamente às intervenções previstas em 2016 e identifica outras que vieram, desde então, a contribuir para concretização da estratégia de reabilitação urbana da presente ARU.

Evidencia-se o elevado nível de concretização dos projetos nos primeiros 8 anos de vigência da ORU elaborada em 2016.

Figura 16: Ponto de situação dos projetos e intervenções mobilizados após 2016



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão (PARU - 2024)



Dos 6 projetos contemplados no PARU para concretização da estratégia, 4 foram totalmente concretizados, 1 foi parcialmente concretizado e outro ficou por concretizar.

Assim, existe um conjunto de largos e espaços públicos que mantêm as suas características, tendo sido apenas objeto de obras de manutenção e de substituição de alguns elementos de mobiliário urbano.

Fotos 13: Vistas do Largo Barreto Caldeira



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016)

Fotos 14: Vistas do Largo Dr. Olímpio Barreto Murta e Capela de N. Sra. da Alegria



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016)

Outros espaços, tal como previsto, foram objeto de intervenções de requalificação quer de pavimentos, de ordenamento do estacionamento e/ou ao nível do mobiliário urbano.

Fotos 15: Vistas do Largo junto à Igreja do Sr. Jesus do Outeiro em 2016 e atualmente



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016 e 2023)

Fotos 16: Vistas do Largo do Pelourinho em 2016 e atualmente



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016 - 2023)

Fotos 17: Vistas do espaços e alargamentos urbanos com intervenções recentes na sequência dos projetos de reabilitação urbana



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2023)

Fotos 18: Vistas do Jardim do Álamo



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016)

Subsistem, então:

- Alguns aspetos por concretizar no designado Requalificação do percurso urbano histórico e Caminhos de Santiago, no que respeita à parte de sinalética, remoção de dissonâncias e dinamização funcional de espaços e edifícios. No essencial as ações concretizadas desta ficha de projeto (Ficha 4 do PARU) prenderam-se com a melhoria das infraestruturas e pavimentos;
- A falta de concretização do projeto da Ficha 3 - Requalificação do Largo do Convento.

Fotos 19: Vistas do Largo do Convento



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (2016 e 2024)



4.6 INFRAESTRUTURAÇÃO

O aglomerado encontra-se dotado de todas as infraestruturas, porém apresentava, no âmbito da ORU de 2016, alguns aspetos a serem melhorados no contexto da esperada qualificação da ARU:

1. Remoção e ocultação de infraestruturas aéreas (elétricas e telecomunicações), que muito descaracterizam e desvirtuam a imagem do aglomerado.
2. Beneficiação e requalificação da pavimentação de alguns espaços públicos e arruamentos com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade pedonal;
3. Interditar o estacionamento em algumas zonas, procurando alternativas na proximidade;
4. Condicionamento e estruturação da circulação viária e adequada colocação de sinalética e de pontos de recolha de RSU;
5. Requalificação da rede de abastecimento de água e de saneamento.

Era então mencionada a importância de articulação com as entidades que tutelam algumas das infraestruturas referidas no sentido de serem encontradas soluções esteticamente menos impactantes na arquitetura dos edifícios no que respeita à colocação dos contadores.

De salientar que, passados 8 anos sobre a publicação da anterior ORU, foram efetuadas diversas intervenções ao nível dos pontos 2, 4 e 5 (no contexto de projetos/candidaturas já descritos no subcapítulo 4.6), sendo os pontos 1 e 3 aqueles que ainda requerem particular atenção, bem como o ponto 5 em algumas zonas.

4.7 DIAGNÓSTICO

Face à caracterização da situação existente, constata-se que a área da presente ARU coincidente com a ARU de 2016 beneficiou, não só ao nível de intervenções de requalificação do espaço público, como também na melhoria do estado de conservação dos edifícios particulares.



Verifica-se, contudo, a necessidade de implementar e divulgar os benefícios fiscais e incentivos aos privados para a reabilitação e conservação dos seus imóveis uma vez que o número de edifícios em mau estado ainda é muito significativo e aqueles que em 2016 se encontravam em ruínas são, sensivelmente os mesmos que atualmente apresentam essa situação. A nível das intervenções públicas há que concretizar o que ficou em falta, embora a ORU elaborada em 2016 se encontre a meio do seu prazo de vigência, vendo-se agora substituída pela presente ORU.

Quanto à área nova, verifica-se que beneficiou de intervenções relativamente recentes ao nível do espaço público no âmbito do projeto de Turismo acessível para o centro da vila e das obras de conservação de equipamentos de utilização coletiva.

Na generalidade subsiste a necessidade de resolver a questão do estacionamento, principalmente em alturas de maior procura do aglomerado, e de intervencionar outros equipamentos de utilização coletiva e espaços de valor cultural.

Constata-se assim, a necessidade de a ARU continuar a ser intervencionada para que o seu valor cultural não se perca, para não sofrer descaracterizações irreversíveis e para conseguir fixar população, e ainda, permitir que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

É necessário:

- Reforçar a sensibilização e os incentivos à iniciativa privada para a reabilitação do parque edificado;
- Continuar a intervir no espaço público requalificando-o e/ou mantendo-o em condições nas áreas recentemente intervencionadas;
- Requalificar e valorizar os equipamentos coletivos inseridos nesta área, aumentando o seu conforto e eficiência energética como forma de cativar os habitantes e visitantes;
- Incentivar o aparecimento de funções novas e geradoras de atividade e procura;



- Requalificar e adaptar os espaços necessárias à criação do estacionamento dissuasor da utilização do centro histórico para esse efeito;
- Valorizar o espaço arqueológico enquanto local de reforço de conhecimento e de divulgação patrimonial;
- Inverter o envelhecimento e perda de funções urbanas em zona histórica.

Trata-se de uma ARU com um património edificado e coerência urbana, que lhe conferem, um importante papel no panorama turístico e cultural nacional. A localização geográfica e a proximidade a outros núcleos urbanos e locais de interesse patrimonial constituem, também, mais-valias, para a promoção desta Vila. Por estes motivos, a Estratégia de Desenvolvimento Local, bem como as opções tomadas em sede de PDM ambicionam que Alter do Chão se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do município. Contudo, para o sucesso desta ambição, é indispensável uma intervenção integrada de reabilitação urbana que assegure a manutenção das características do edificado e promova a requalificação do espaço público.

A reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial local, são determinantes para o desenvolvimento económico, social e urbano do município e da ARU.

O potencial turístico da ARU, assente na sua relevância histórica e cultural, bem como na coerência urbana e arquitetónica, deverá contribuir para o desenvolvimento de algumas funções, a enquadrar devidamente nas intervenções de reabilitação urbana.

Da caracterização (atualização da caracterização inicial) efetuada resulta a necessidade de manter diversos princípios de atuação, tal como o acompanhamento adequado das operações de reabilitação no sentido de evitar que sejam introduzidas novas dissonâncias ou agravadas as existentes. As novas operações de reabilitação devem constituir uma oportunidade de corrigir as dissonâncias detetadas.

Por sua vez, há necessidade de continuar a travar o abandono do parque edificado incentivando os proprietários dos edifícios em mau estado a recuperá-los, vendê-los ou entregá-los à exploração.



O elevado número de edifícios considerados como valores culturais, ou contendo pormenores notáveis, que continuam presentemente em avançado estado de degradação ou em risco de se virem a encontrar nessa situação a curto prazo, é uma das debilidades evidentes e um risco para a estratégia que o município delineou.

Embora de localização mais periférica, mas com impacto negativo muito significativo, não se pode deixar de referir dois espaços/conjuntos de edifícios, cuja requalificação deve concentrar os esforços do município:

- A antiga fábrica e silos da EPAC, com enorme impacto visual a grande distância pela sua volumetria e estado de degradação. Trata-se de propriedade privada, mas sobre a qual o município deve tentar atuar junto dos proprietários no sentido de fazer daquele um local emblemático e de grande atratividade, pois encerra em si um enorme potencial de aproveitamento;
- Os armazéns e recinto junto ao Hotel Convento d'Alter, que são propriedade do município, e cuja situação atual contribui para a desqualificação da envolvente do estabelecimento hoteleiro que constitui uma referência na Vila. É urgente requalificar aquele espaço dando-lhe um caráter de espaço público enquadrador e dignificador, bem como, dotá-lo de estacionamento.

Do ponto de vista funcional, continua a ser evidente, a necessidade de procurar soluções para devolver a esta zona histórica a vivência que outrora, certamente, conheceu. É necessário fixar população, combatendo o abandono e envelhecimento populacional, e fixar atividades comerciais e de serviços que tragam movimento às ruas.

Naturalmente, e para que seja possível incrementar a fixação ambicionada, continua a haver todo um conjunto de intervenções da responsabilidade do município, ao nível dos espaços e edifícios públicos e de infraestruturção, que é fundamental para incentivar e criar as condições de base à iniciativa privada.



5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana determina a necessidade de encetar um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Neste caso, tal como para a ARU de Alter Pedroso, a estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal e do valor que o próprio aglomerado possui.

A Estratégia de Desenvolvimento Local, bem como as opções tomadas em sede de PDM preconizam que Alter do Chão se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do concelho.

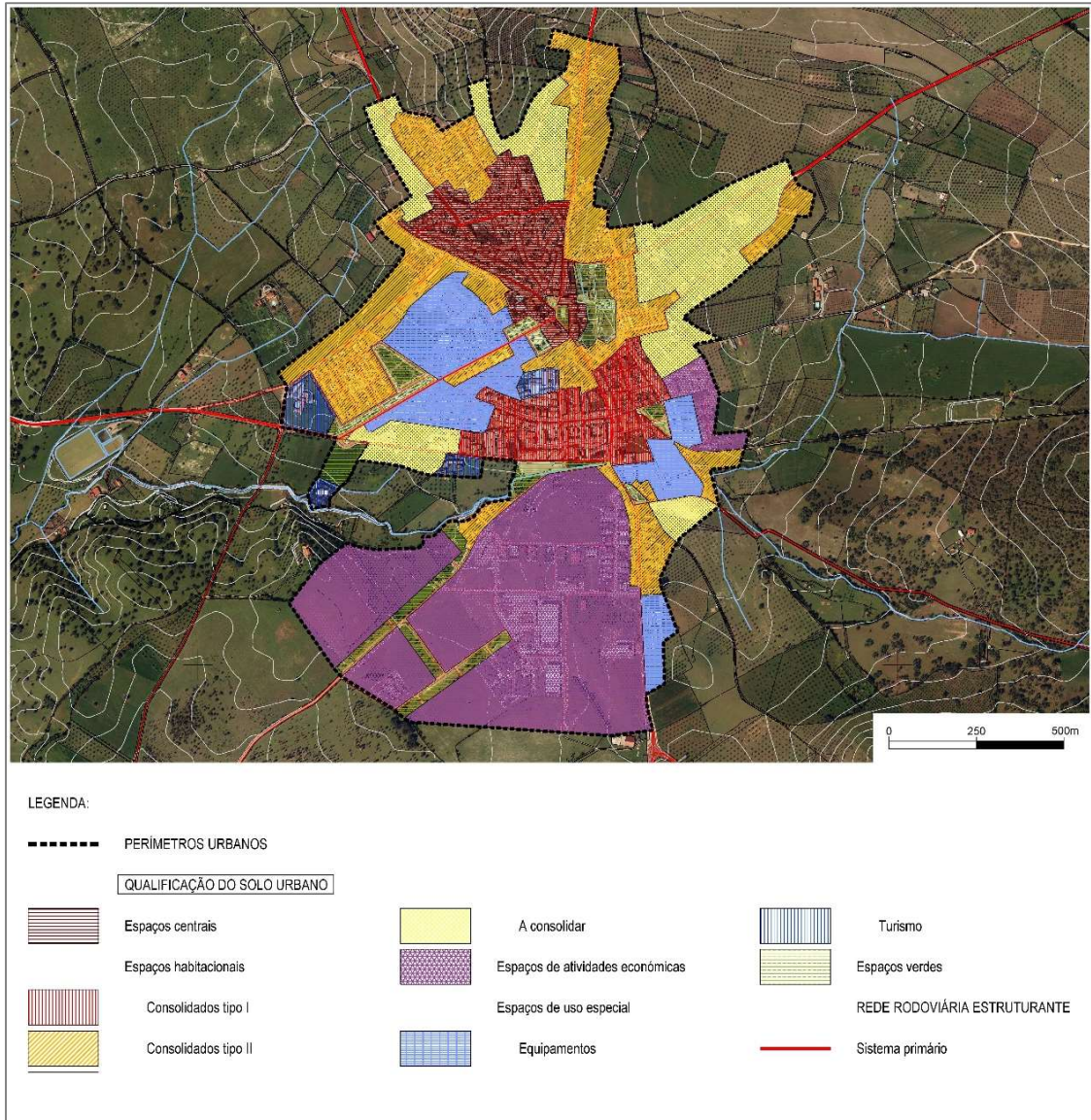
Segundo o PDM em vigor, a ARU integra quatro subcategorias de solo urbano:

- Espaços centrais, que correspondem à zona histórica consolidada do núcleo antigo;
- Espaços habitacionais consolidados de nível II;
- Espaços de uso especial, na subcategoria de “Equipamentos” na envolvente do Largo Barreto Caldeira e Avenida da Coudelaria e na subcategoria de “Turismo” no caso do Hotel Convento d’Alter;
- Espaços Verdes, na zona central da Vila que correspondem ao Largo Barreto Caldeira e Jardins do Álamo; e ao longo da Avenida da Coudelaria.

Decorrente do papel que a estratégia de desenvolvimento concelhia confere a Alter Chão, e atendendo às particularidades da intervenção pretendida, o Plano de Urbanização, em consonância com o PDM, definiu uma Unidade de Gestão que corresponde à delimitação da ARU inicial, situação que será revista em sede de alteração por adaptação do PU.

Segundo o número 5 do artigo 43º do PU, *“A execução da ARU da vila de Alter do Chão, efetua-se por aprovação da operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana, a desenvolver para a área delimitada na planta de zonamento do PUAC, no qual é definindo o âmbito temporal de aplicação”*.

Figura 17: Perímetro Urbano de Alter do Chão no PDM, na sua versão alterada conforme RJGT



Fonte: PDM de Alter do Chão

Por sua vez, o artigo 47º do PUAC estabelece que:

“1. O desenvolvimento da operação de reabilitação da ARU da vila de Alter do Chão tem como objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*



- c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
 - d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
 - e) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
 - f) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
 - g) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
 - h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
 - i) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
 - j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*
- 2. Na ARU da Vila de Alter do Chão aplica-se a regulamentação das categorias de espaço abrangidas, dos valores culturais, e devem ser adotadas as seguintes medidas de atuação, sem prejuízo de outras previstas no regime jurídico da reabilitação urbana:*
- a) Estabelecimento de benefícios fiscais;*
 - b) Redução de custos e simplificação de procedimentos no âmbito do licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.”*

A nova delimitação da ARU com área superior à estabelecida inicialmente no PUAC adota as mesmas orientações. Não é demais salientar a importância que a regeneração desta ARU, em articulação com a regeneração do aglomerado de Alter Pedroso, tem no desenvolvimento turístico do município.

5.2 VISÃO ESTRATÉGICA

Assim, tomando como ponto de partida todo o contexto estratégico que enquadrou a elaboração do Plano de Ação de Reabilitação Urbana, o diagnóstico realizado, a informação veiculada pelo corpo técnico e pelo executivo municipal e ainda os resultados decorrentes dos momentos de participação pública promovidos, foi definida a seguinte Visão estratégica para o horizonte 2020, enquadrando as duas ARU com operações de reabilitação em curso, e que se mantém ainda atual na data de elaboração desta nova ORU:

Alter do Chão, território atrativo para residir, investir e visitar, que oferece qualidade de vida urbana e que proporciona experiências autênticas



A capacidade de afirmação no contexto regional e o aumento da atratividade territorial são, efetivamente, os principais desafios que se colocam ao município de Alter do Chão, sendo para isso essencial uma intervenção integrada e coerente, que atue nas vertentes social, económica e cultural, apostando numa oferta (de espaços, bens, serviços e experiências) qualificada e inovadora, mas que preserve a identidade e as tradições locais, fatores diferenciadores deste território face à envolvente.

No atual contexto a promoção da reconversão e reutilização do edificado assume-se essencial para melhorar a imagem urbana das ARU, para alavancar as dinâmicas sociais, culturais e económicas e para reposicionar Alter do Chão no contexto local e mesmo sub-regional.

Muito embora a vila de Alter do Chão polarize a generalidade do território concelhio, a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano encontram-se fortemente dependentes da atratividade do seu centro, designadamente de novos residentes e novas atividades económicas.

No caso de Alter Pedroso, a sua importante valia histórico-cultural, a par de algumas dinâmicas turísticas instaladas, determina a urgência de uma aposta na requalificação do espaço público e na dotação de estruturas de apoio à visitação e ao turismo.

Note-se que a requalificação generalizada dos espaços urbanos contribui, ainda, e de forma decisiva, para a integração e coesão social das comunidades, elemento essencial para a qualificação de qualquer território.

Definida a Visão, estabelecem-se então 3 eixos estratégicos (EE), por sua vez, ancorados num conjunto de orientações específicas enquadradoras das intervenções que se prevê implementar:

EE.I – Reabilitar e refuncionalizar o tecido edificado

Apesar da multifuncionalidade da vila de Alter do Chão a qualificação da função residencial assume-se determinante para a regeneração urbana da vila, uma vez que são as comunidades residentes as principais alavancas de qualquer dinâmica urbana.



Já no caso de Alter Pedroso, pese embora a sua tendencial especialização no alojamento turístico, importa naturalmente atrair e fixar população residente, procurando assim dinamizar e tornar “vivo” este pequeno núcleo urbano.

Atendendo ao tendencial envelhecimento populacional de que ambas as ARU enfermam, será então decisivo que se criem condições para a atração e fixação de população jovem, capaz de constituir massa crítica e procura para as demais funções urbanas com potencial para se desenvolver nestes espaços. É assim, fundamental para ambos os aglomerados captar novos residentes uma vez que o repovoamento, a reativação económica e a dinamização funcional são indissociáveis, e constituem a pedra basilar de qualquer estratégia de desenvolvimento urbano.

A imagem urbana dos aglomerados deverá espelhar os fatores identitários que lhes estão associados e que se pretende que constituam alavancas do seu desenvolvimento económico e da recuperação do seu tecido demográfico. Para tal, é crucial promover a sua qualificação, apostando numa imagem coerente e consistente com o contexto histórico dos lugares, procurando eliminar e/ou integrar os elementos dissonantes, aumentando a atratividade também para quem visita. A promoção territorial, em geral, e turística em particular, do eixo Alter do Chão/Alter Pedroso dependerá fortemente da forma como estes núcleos divulgam a sua identidade, os elementos simbólicos e os fatores endógenos e distintivos que possuem, destacando-se, naturalmente, neste contexto o elevado potencial associado, ao cavalo e ao turismo equestre, ao património arqueológico e ao turismo cultural, bem como aos produtos locais, saberes e tradições.

Alter do Chão é, reconhecidamente, um concelho de assinalável relevância patrimonial que, pela reduzida polarização no contexto regional, deverá apostar em nichos de oportunidade ligados a atividades emergentes potenciadoras dos seus ativos. Os valores culturais deverão ser encarados como elementos de atratividade e geração de fluxos (de pessoas e de atividades económicas), sendo para isso fundamental atuar nas vertentes da preservação e requalificação (ação física), e da valorização e promoção (ação imaterial).

Neste domínio, assume particular destaque a requalificação urbana dos aglomerados com maior significância patrimonial – Alter do Chão e Alter Pedroso – reorientando investimentos para a reabilitação e revitalização do edificado e a valorização dos espaços públicos, a par



da promoção de ações de revitalização cultural, social e funcional, de forma a integrar elementos notáveis e simbólicos na vivência urbana e nas experiências que o espaço urbano proporciona, não apenas aos visitantes, mas também aos residentes.

Note-se ainda o efeito polarizador e de mobilização que a beneficiação e dinamização destes recursos possui sobre as restantes atividades que se desenvolvem nos centros urbanos, em particular para o comércio, restauração e serviços, contribuindo para o seu crescimento, qualificação, robustecimento e projeção.

No contexto do exposto a concretização do eixo estratégico EE.I será operada em três vertentes:

- EE I.1 – Melhorar as condições de habitabilidade da população residente e criar condições de atração de novos residentes;
- EE I.2 – Salvaguardar a imagem urbana, eliminando e integrando dissonâncias e recuperando as características arquitetónicas tradicionais;
- EE I.3 – Beneficiar, proteger e divulgar os elementos patrimoniais de maior notoriedade histórica e cultural.

EE.II – Requalificar e dinamizar o espaço público

O espaço público constitui o substrato de todas as vivências que se experienciam no espaço urbano e a âncora das dinâmicas que aí se geram e aí afluem. A definição de espaços públicos qualificados é essencial para a atratividade de residentes, visitantes e turistas, tendo, ainda, um papel fundamental na promoção das restantes atividades, sendo por isso determinantes para o sucesso do desenvolvimento urbano.

A melhoria da qualidade do ambiente urbano é premissa fundamental para o aumento da atratividade territorial, quer na vila de Alter do Chão, quer em Alter Pedroso, devendo procurar-se intervir de forma diferenciada, promovendo soluções urbanas apazíveis, sustentáveis e eficientes do ponto de vista energético e do uso dos recursos.

A intervenção no espaço público para surtir este efeito de mobilização de uma ação mais alargada de regeneração urbana e promoção do desenvolvimento concelhio, deverá atender a duas vertentes distintas, por um lado a requalificação física do espaço – dotando-o das



condições necessárias à sua utilização por parte da comunidade (passeios, espaços de estadia e recreio, mobiliário urbano, etc.) – e por outro a sua dinamização – promovendo experiências, atividades e eventos, e tornando-o espaço de continuidade dos demais espaços urbanos.

A promoção da sustentabilidade urbana encontra-se também muito condicionada pelas características da acessibilidade e mobilidade, destacando-se a necessidade, por um lado, de incentivar a adoção de modos de deslocação suaves (pedonal ou bicicleta), e por outro, de promover uma acessibilidade tendencialmente universal, o que contribuirá também para a criação de uma comunidade mais saudável, sustentável e inclusiva. Neste contexto assume-se determinante a eliminação dos constrangimentos associados ao atravessamento viário de Alter do Chão e de Alter Pedroso, dando primazia ao peão nos espaços vocacionados para o recreio, lazer e estadia, disciplinando o estacionamento (designadamente de veículos pesados), aumentando a segurança da circulação viária e a qualidade do ambiente urbano (qualidade do ar e qualidade sonora).

De destacar neste domínio o potencial associado à dinamização e divulgação de percursos histórico-culturais no interior destes núcleos urbanos, e mesmo entre eles, e a sua integração em rotas regionais, nacionais ou até internacionais.

Pode assim considerar-se que a concretização do EE.II se fará promovendo ações em três domínios específicos:

- EE II.1 – Melhorar a qualidade e a sustentabilidade do ambiente urbano;
- EE II.2 – Intervir no espaço público melhorando as suas condições de utilização, eliminando barreiras físicas e promovendo a sua legibilidade;
- EE II.3 – Incentivar a utilização de modos suaves de transporte e melhorar a mobilidade, eliminando conflitos e minimizando os constrangimentos.

EE.III – Revitalizar o tecido social, económico e cultural e promover a identidade local

É uma característica transversal à generalidade dos aglomerados o tendencial “afastamento” de algumas importantes funções centrais (comércio, serviços, equipamentos) para as periferias ou a sua concentração em centros urbanos regionais, o que veio contribuir



para a monofuncionalidade dos núcleos históricos e tradicionais. Esta é uma tendência que importa contrariar, criando condições para a manutenção nestes espaços de uma oferta funcional diversificada e ampla no espectro de procura que serve, assegurando uma salutar coexistência entre usos e aproveitando as sinergias geradas.

O reposicionamento dos núcleos antigos Alter do Chão e Alter Pedroso, quer no contexto local, quer regional, dependerá da capacidade que estes têm para impulsionar um conjunto de dinâmicas urbanas que permitam recuperar a sua multifuncionalidade e afirmar-se pela diferença, ainda que atuando em dimensões diferenciadas em cada um dos aglomerados atendendo à sua hierarquia no sistema urbano.

A preservação e afirmação da identidade local e a promoção dos recursos endógenos constituem os elementos diferenciadores em que se deverá apostar, atendendo à crescente concorrência territorial. Estes possuem um elevado potencial por explorar, designadamente em vertentes associadas à atividade turística, setor em franco crescimento no país e na região. Mais uma vez a aposta deverá assentar no tripé: cavalo/ arqueologia/ saberes e tradições.

A concretização do EE.III ancora-se, então, nos seguintes domínios de atuação:

- EE III.1 – Promover iniciativas de apoio ao investimento e à instalação de atividades económicas inovadoras, aumentando a oferta de emprego, e diversificando a oferta de bens e serviços aos residentes, visitantes e turistas;
- EE III.2 – Promover e diversificar as iniciativas de âmbito cultural, e qualificar os espaços e estruturas e de apoio ao recreio e lazer da população.

De notar que estes eixos e orientações constituem elementos essenciais de uma intervenção que se pretende integrada, coerente e coesa, revestindo-se por isso de forte transversalidade e interpenetração. A sua concretização depende, também, fortemente do envolvimento e da mobilização da comunidade e dos agentes locais, e por isso é fundamental estabelecer um quadro de governança que os congregue e articule, e que operacionalize um modelo e uma estratégia de desenvolvimento para a qual os diversos interesses convirjam e em que os intervenientes se revejam. Pode assim afirmar-se que esta ideia encerra em si mesma um objetivo transversal de atuação a todas as orientações e



objetivos enunciados e a enunciar: **a promoção do sentido de comunidade e de uma cidadania ativa.**

Quadro 2: Resumo da Estratégia de Regeneração Urbana

Alter do Chão, território atrativo para residir, investir e visitar, que oferece qualidade de vida urbana e proporciona experiências autênticas.	
EE.I – Reabilitar e refuncionalizar o tecido edificado	<ul style="list-style-type: none">➤ EE I.1 - Melhorar as condições de habitabilidade da população residente e criar condições de atração de novos residentes;➤ EE I.2 - Salvaguardar a imagem urbana, eliminando e integrando dissonâncias e recuperando as características arquitetónicas tradicionais;➤ EE I.3 - Beneficiar, proteger e divulgar os elementos patrimoniais de maior notoriedade histórica e cultural.
EE.II – Requalificar e dinamizar o espaço público	<ul style="list-style-type: none">➤ EE II.1 – Melhorar a qualidade e a sustentabilidade do ambiente urbano;➤ EE II.2 – Intervir no espaço público melhorando as suas condições de utilização, eliminando barreiras físicas e promovendo a sua legibilidade;➤ EE II.3 – Incentivar a utilização de modos suaves de transporte e melhorar a mobilidade, eliminando conflitos e minimizando os constrangimentos.
EE.III – Revitalizar o tecido social, económico e cultural e promover a identidade local	<ul style="list-style-type: none">➤ EE III.1 – Promover iniciativas de apoio ao investimento e à instalação de atividades económicas inovadoras, aumentando a oferta de emprego, e diversificando a oferta de bens e serviços aos residentes, visitantes e turistas;➤ EE III.2 – Promover e diversificar as iniciativas de âmbito cultural, e qualificar os espaços e estruturas e de apoio ao recreio e lazer da população.



6. PRIORIDADES E OBJETIVOS

As prioridades e objetivos são definidos em estreita ligação com a estratégia traçada para a Operação de Requalificação Urbana, perspetivando a sua prossecução através de ações concretas.

As prioridades resultam diretamente do diagnóstico e, como tal, devem centrar-se em:

Apoiar e acompanhar a iniciativa privada	Intervir no espaço e edifícios públicos	Divulgar
<ul style="list-style-type: none">• Nas ações de reabilitação do edificado em mau e péssimo estado;• Na correção das dissonâncias e elementos descaracterizadores, aproveitando as ações de requalificação;• Na fixação de novas atividades.	<ul style="list-style-type: none">• Requalificando o espaço público;• Requalificando edifícios públicos como suporte de novas funcionalidades atrativas e geradoras de dinâmicas.	<ul style="list-style-type: none">• Promovendo, de forma articulada, entre o município e os privados, uma estratégia de marketing e divulgação;• Organizando eventos.

A delimitação da ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Adaptar os recursos existentes, públicos e privados, incentivando a população e entidades locais a participarem no processo de regeneração de forma coordenada é, sem dúvida, o grande objetivo a atingir.

A regeneração urbana deve basear-se numa visão global, atuando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas.

De acordo com o quadro jurídico em vigor, **a reabilitação urbana deve contribuir**, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:



- “ a). Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b). Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c). Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d). Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e). Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f). Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g). Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h). Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i). Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j). Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k). Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l). Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m). Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n). Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o). Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p). Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q). Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

Os objetivos estratégicos englobam, necessariamente, os objetivos de apoio à intervenção privada que respondem à vocação desta ORU simples, mas englobam também objetivos de intervenção a cargo do município, pois só assim é possível atingir os níveis de requalificação ambicionados para a ARU. Os investimentos públicos programados para a ARU, e objeto de candidatura no âmbito do PARU, assumem-se como um contributo fundamental para o sucesso desta operação, não só pela importância que têm em si mesmas, mas, igualmente pela capacidade de estimular e alavancar a iniciativa privada.



Os objetivos estratégicos são:

1º COESÃO URBANA	<ul style="list-style-type: none">➤ Reabitar o aglomerado, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;➤ Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo.
2º PRESERVAR A MEMÓRIA	<ul style="list-style-type: none">➤ Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;➤ Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios “notáveis” e tradicionais;➤ Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;➤ Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;➤ Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.
3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none">➤ Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana;➤ Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.
4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL	<ul style="list-style-type: none">➤ Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;➤ Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;➤ Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;➤ Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;➤ Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;➤ Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.
5º APOIO AOS PRIVADOS	<ul style="list-style-type: none">➤ Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;➤ Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções;➤ Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

A ORU tem também como objetivo global a revitalização económica, social e cultural da vila, valorizando as funções presentes e, principalmente, atraindo novas atividades.



Naturalmente, a concretização deste objetivo passa pelas intervenções sobre o edificado ao nível do investimento privado, melhorando aspetos físicos, funcionais e estéticos, mas também, sobre os espaços e edifícios públicos cuja requalificação está a cargo do município esperando-se que gere um efeito significativo na dinamização da área.

São **objetivos específicos** para a ARU de Alter do Chão:

- Criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa privada;
- Valorizar a função habitacional, perspetivando a fixação de residentes, residentes temporários e turistas;
- Reabilitar física e funcionalmente o edificado, privilegiando a recuperação de ruínas;
- Preservar as características gerais, quer tipológicas quer arquitetónicas;
- Melhorar condições de segurança e eficiência energética dos edifícios;
- Diminuir o número de edifícios devolutos;
- Assegurar o acompanhamento permanente de residentes, proprietários, potenciais investidores e agentes locais;
- Requalificar o espaço público e promover o incremento funcional reforçando a sua articulação com o edificado e assegurando adequadas condições de segurança e higiene urbana;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Promover a agenda cultural com eventos temáticos e de divulgação;
- Disciplinar e ou condicionar a circulação viária e estacionamento em pequenos largos e nas ruas mais estreitas e sensíveis do ponto de vista patrimonial no interior da zona histórica;
- Privilegiar a circulação pedonal segura e com condições para utentes de mobilidade condicionada, também na zona histórica;



- Infraestruturar adequadamente o espaço em respeito pelas características e valor arquitetónico do edificado.

Estes objetivos foram reforçados com a elaboração da Estratégia Local de Habitação uma vez que, de forma conjunta, estes instrumentos contribuem para a concretização de um objetivo maior que é o da valorização do património urbano existente associado à melhoria das condições de habitabilidade e de vida da sua população.



7. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

7.1 DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA

De acordo com o RJRU, a coordenação e gestão das operações de reabilitação urbana fica a cargo de uma entidade gestora, que pode ser o próprio Município ou uma empresa do setor empresarial local.

A Estratégia de reabilitação urbana desta ORU, ao abrigo no n.º 3 do artigo 10º do RJRU, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, adota como **entidade gestora o próprio Município de Alter do Chão**.

Esta opção revela-se a mais eficaz neste caso, em função:

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

A equipa técnica da entidade gestora será constituída pela equipa interna que também será responsável pelas vistorias.

Com esta equipa a entidade gestora fica capacitada para o acompanhamento adequado da operação, ao nível das obras e ações a desenvolver, assegurando especialidades como o urbanismo, a arquitetura, a engenharia civil e o ambiente. Esta estrutura recorre aos serviços técnicos do município, não se justificando a constituição de um corpo técnico



externo. Sendo a Câmara Municipal a entidade gestora, disponibiliza ainda outros recursos humanos internos complementares ao nível de especialidades como, património e arqueologia, ação social, paisagismo e apoio jurídico.

A equipa fica, ainda, munida dos elementos técnicos necessários para o desenvolvimento e gestão da operação através dos conteúdos documentais desta estratégia de reabilitação urbana que contribuem para a gestão urbanística propriamente dita.

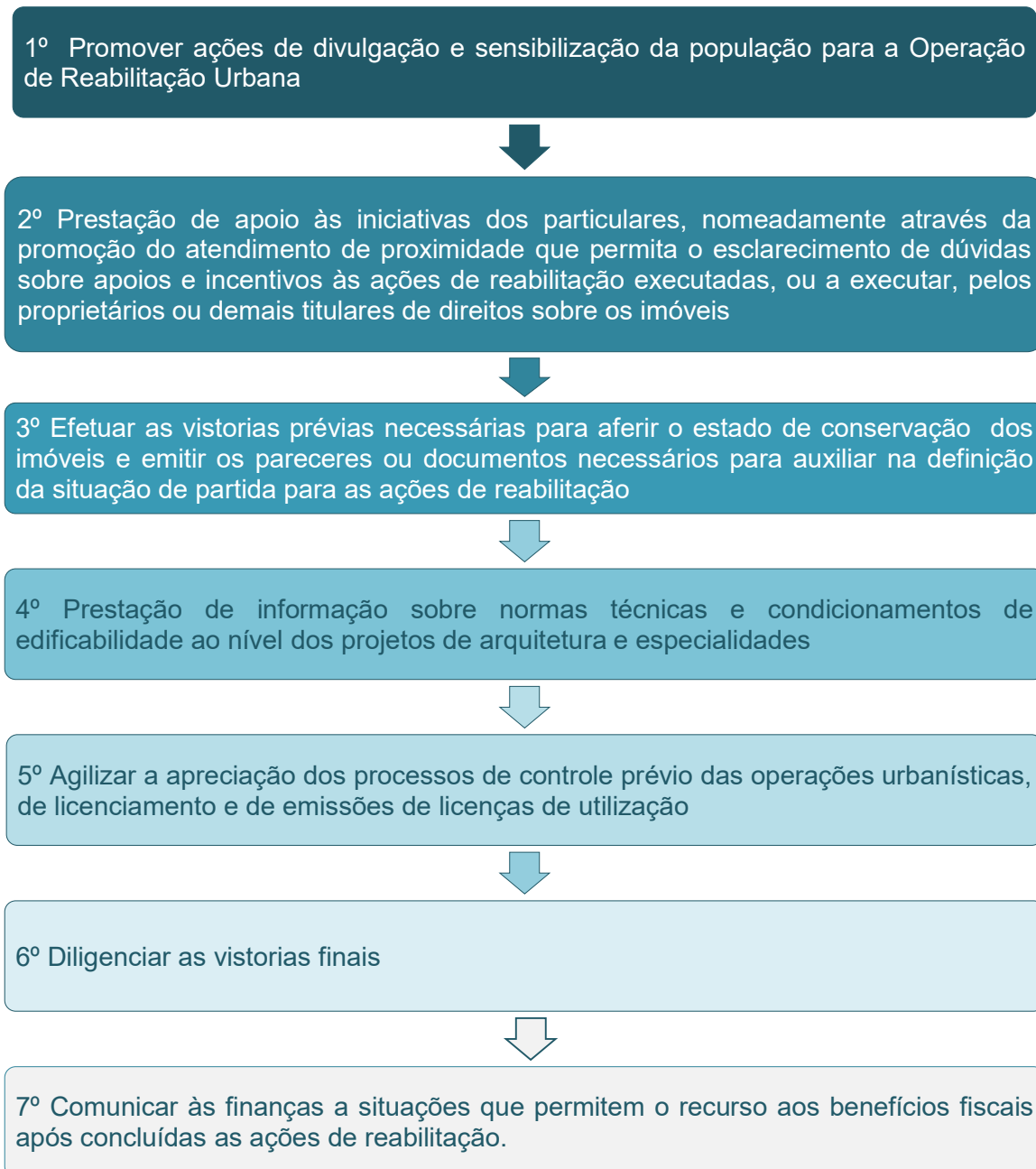
Atendendo ao prazo dilatado para a concretização da operação, o corpo técnico poderá ser variável ao longo desse período temporal adequando-se às ações em desenvolvimento.

Missão da equipa da entidade gestora:

- Implementar as medidas necessárias para a dinamização da ORU;
- Acompanhar as ações de reabilitação urbana a cargo da iniciativa privada e articulá-las com as ações cuja execução depende da iniciativa pública;
- Agilizar os procedimentos de controlo prévio e de licenciamento das operações urbanísticas;
- Assegurar devidamente as vistorias necessárias ao licenciamento das ações, bem como, manter a informação atualizada;
- Estabelecer a articulação necessária e adequada com as finanças para permitir a aplicação dos benefícios fiscais.

7.2 MODELO DE GESTÃO

A gestão da ORU orienta-se pelo seguinte modelo e sequência de procedimentos:





7.3 MODELO DE EXECUÇÃO

Independentemente, das operações de reabilitação urbana, os municípios têm a responsabilidade de qualificar e manter as infraestruturas da sua responsabilidade, ou seja, os espaços e os edifícios públicos.

Mas, os particulares também têm imputado o **dever de conservação** dos imóveis e o **dever da sua reabilitação**⁸. Nem sempre existe a consciência desse dever e a operação de reabilitação urbana constitui uma oportunidade para sensibilizar os proprietários e demais titulares de direitos.

De acordo com o art.º 11º do RJRU, a ORU adota como modelo a “**execução por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora**”.

Apesar de se tratar de uma operação de reabilitação urbana simples a sua execução deve pautar-se por um princípio de complementaridade entre os vários intervenientes públicos e privados cuja articulação é essencial para o sucesso da operação.

O município, enquanto entidade gestora, dispõe de um conjunto de diplomas legais que lhe permitem atuar ao nível do controlo das operações urbanísticas e da execução da política urbanística.

Quanto ao controle das operações urbanísticas, a entidade gestora pode exercer os seguintes poderes, **para executar a operação de reabilitação** (art.º 44º do RJRU):

- a) Licenciamento, admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização. A estes procedimentos em ARU aplica-se o RJUE, em tudo o que não seja especialmente previsto no RJRU;
- b) Inspeções e vistorias;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

⁸ Cfr. Estabelece o art.º 89.º do RJUE, na sua atual redação e art.º 6.º do RJRU, respetivamente.



7.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, da ORU simples, pode fazer recurso dos seguintes instrumentos de execução:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
2. Empreitada única;
3. Demolição de edifícios;
4. Exercício do direito de preferência.

7.4.1 Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

Perante edifícios que apresentam o estado de conservação de nível 1 ou 2, e os proprietários não revelem iniciativa para o desenvolvimento das ações de reabilitação adequadas, a entidade gestora pode impor, ao respetivo proprietário, a obrigação de reabilitar. Para o efeito determina:

- O prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva;
- Os critérios subjacentes à imposição de reabilitação, baseados em 3 níveis: necessidade, adequação e proporcionalidade.

Caso o proprietário incumpra na imposição imposta, quer no início das obras quer no prazo para a conclusão, a entidade gestora pode recorrer à posse administrativa dos edifícios ou frações aplicando-se o disposto nos n.ºs 107 e 108º do RJUE.

7.4.2 Empreitada única

A entidade gestora pode promover a reabilitação de conjuntos de edifícios, mesmo envolvendo proprietários diferentes numa única empreitada, desde que os mesmos não se oponham. Nestas situações a entidade gestora representa os proprietários, contratando e gerindo uma empreitada única, que pode incluir a elaboração dos projetos e a execução da obra.



No caso de algum proprietário se opor o mesmo fica condicionado à contratação com a entidade gestora das condições a que fica obrigado no processo de reabilitação, nomeadamente os prazos para licenciamento ou comunicação prévia e para a execução das obras.

7.4.3 Demolição de edifícios

Caso os edifícios não apresentem requisitos de segurança e salubridade indispensáveis à função a que se destinam, e a reabilitação se revele técnica e economicamente inviável, a entidade gestora pode ordenar a sua demolição.

A imposição de conservação e a decisão de demolir, tem enquadramento nos artigos 89º a 92º do RJUE com as adaptações necessárias, salientando-se os n.ºs 3 e 4 do artigo 89º:

“3 - A câmara municipal pode, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

4 - Os atos referidos nos números anteriores são eficazes a partir da sua notificação ao proprietário.”

Caso se trate de imóveis classificados ou em vias de classificação é necessário ter em consideração a Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro.

7.4.4 Exercício do direito de preferência

Em caso de transmissões a título oneroso na ARU, a entidade gestora pode exercer direito de preferência caso entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU. Para tal, tem que discriminar na declaração de preferência as intervenções de que o imóvel carece e o prazo para a sua execução, aplicando-se a legislação em vigor em matéria de direito de preferência, nomeadamente o RJGT e o Código de expropriações com as devidas adaptações.

Este direito de preferência não se sobrepõe ao das entidades com tutela sobre o património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção.



8. APOIOS E INCENTIVOS

8.1 ENQUADRAMENTO GERAL

A Estratégia de Reabilitação Urbana da ORU, em matéria de apoios e incentivos fiscais, uma vez que é suportada em orçamentos de estado e legislação nacional, poderá ser atualizada sem necessidade de revisão, adotando simplesmente os futuros programas e regimes de incentivos fiscais, em compatibilidade com a legislação que vigorar.

As ações de reabilitação em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) permitem aos proprietários dos imóveis e demais titulares de direitos beneficiar de incentivos de diversa ordem. De acordo com o art.º 14º do RJRU os efeitos da delimitação de uma ARU são:

“a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”

Os ónus e encargos a que os proprietários ficam obrigados, não são mais do que a aplicação da Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), que no art.º 89.º obriga à conservação dos edifícios, e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que no seu art.º 6º determina o dever de reabilitação dos edifícios, permitindo a aplicação do agravamento de impostos municipais no caso de tal conservação e reabilitação não ocorrer adequadamente.

Os apoios e incentivos prestados em primeira linha correspondem à agilização de processos e acompanhamento da entidade gestora. Trata-se de apoio processual, técnico e administrativo já referido no capítulo anterior relativo ao Modelo e Gestão e Execução.



Poderão ocorrer apoios **financeiros, quer por parte do Estado, quer por parte do Município.**

Os incentivos traduzem-se, globalmente, em benefícios fiscais e isenção ou redução de taxas municipais, para ações de reabilitação. Os incentivos fiscais aplicam-se ao abrigo, e segundo, os Estatutos dos Benefícios Fiscais que são revistos em função do orçamento de Estado, e cuja decisão de aplicação passa pela aprovação da Assembleia Municipal.

Alguns destes benefícios têm vindo a ser ajustados e revistos pelos diversos orçamentos de estado aprovados desde 2016.

Já em matéria de taxas, estas reportam diretamente a posturas municipais cuja aprovação está apenas dependente da Assembleia Municipal.

Para efeitos da aplicação dos benefícios fiscais é a Câmara Municipal de Alter do Chão, enquanto entidade gestora, que fica encarregue do procedimento de vistorias.

Com a aprovação da delimitação da ARU o Município define os benefícios fiscais que adota, associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

De acordo com o n.º 20 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), os incentivos fiscais consagrados nesse artigo em matéria de IMI e IMT, estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance.

Considera-se para efeitos dessa deliberação a aprovação em assembleia municipal da presente operação de reabilitação urbana que define o âmbito e alcance da aplicação dos incentivos fiscais. Esta aprovação vem ainda reforçar a deliberação da assembleia municipal a propósito da aprovação da delimitação da ARU, onde já constavam, entre outros, os benefícios fiscais a adotar ao abrigo do referido artigo.

No âmbito desta ORU, o município adota taxas mais favoráveis para alguns procedimentos diretamente ligados às ações de reabilitação urbana.



Na ARU, para os proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam a dinamizar e modernizar atividades económicas, o município institui ainda outro tipo de apoios e incentivos, que adiante se descrevem.

Importa então sistematizar os apoios e incentivos de ordem financeira disponíveis e adotados pelo município.

8.2 AO ABRIGO DO ESTATUTO DE BENEFÍCIOS FISCAIS (IMI, IMT E IRS)

TABELA I - ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (na sua redação atual)	
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente	
BENEFÍCIO	Isenção IMI - 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)
NORMA	45.º, n.º 2, al. a)
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
CONDICIONANTES	O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de



TABELA I - ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	
Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (na sua redação atual)	
	finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.
IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS (IMT)	
São isentas do IMT as adquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação , desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.	
BENEFÍCIO	Isenção IMT - Adquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.
NORMA	45.º, n.º 2, al. b)
PRESSUPOSTOS	1. Adquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação; 2. Adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; 3. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
CONDICIONANTES	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivos IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.
É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação , a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente	
BENEFÍCIO	Isenção IMT - Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.
NORMA	45.º, n.º 2, al. c)

TABELA I - ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (na sua redação atual)	
PRESSUPOSTOS	<p>1. Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente;</p> <p>2. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.</p>
CONDICIONANTES	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>
IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (IRS)	
São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.	
BENEFÍCIO	Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação
NORMA (1)	71.º, n.º 4
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: <p>a. Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou</p> <p>b. Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.</p>
CONDICIONANTES	Ações de reabilitação são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:



TABELA I - ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho (na sua redação atual)	
	<p>i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</p> <p>ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</p> <p>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.</p> <p>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</p>
RECONHECIMENTO	<p>Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.</p> <p>O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.</p>

Notas: (1) os benefícios fiscais que constavam dos n.ºs 5 e 6 do artigo 71º deixaram de produzir efeitos com a revogação desses dois números deste artigo

8.3 AO ABRIGO DOS CÓDIGOS DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

TABELA II - CÓDIGOS DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS - CIMI (...) Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro (na sua redação atual)	
BENEFÍCIO	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
NORMA	112.º, n.º 6.
PRESSUPOSTOS	<p>1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;</p> <p>2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.</p>
CONDICIONANTES	<p>Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução.</p> <p>Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI. (1)</p> <p>Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.</p>
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

Notas: (1) O nº 7 estabelece o seguinte: "7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior."



8.4 AO ABRIGO DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

TABELA III - CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO - CIVA	
Decreto-Lei n.º 102/2008 de 20 de junho (na sua redação atual)	
A taxa do imposto é de 6 % para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.	
BENEFÍCIO	Taxa reduzida 6%.
NORMA	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.23
PRESSUPOSTOS	1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

Considerar, ainda:

BENEFÍCIO	Taxa reduzida 6%.
NORMA	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.24
PRESSUPOSTOS	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: a. Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), b. Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P..

8.5 AO NÍVEL DAS TAXAS MUNICIPAIS

Como complemento aos benefícios fiscais de âmbito municipal, faz parte desta estratégia de reabilitação urbana, a implementação de um regime especial de isenção, ou de redução, das seguintes taxas municipais, dando mais um contributo para a concretização das ações de reabilitação urbana:



- Isenção de taxas para a realização de vistorias;
- Redução de 50% nas taxas referentes aos procedimentos e autorizações de operações urbanísticas: comunicação prévia, licenciamento e emissão de alvarás;
- Redução de 50% nas taxas referentes à ocupação da via pública necessárias para a execução das ações de reabilitação;
- Redução de 50% nas taxas referentes à ocupação da via pública por atividades essenciais à dinamização económica e cultural da ARU.

A isenção e redução destas taxas deve efetivar-se mediante regulamento municipal.

8.6 OUTROS INCENTIVOS DE ÂMBITO NACIONAL

Por parte do Estado, ficam também disponíveis alguns incentivos de ordem financeira no âmbito de programas e medidas específicas. Estes programas têm prazos, e vão sendo substituídos por outros. Como tal, trata-se de uma matéria que deverá ser sempre objeto de análise em função das operações urbanísticas a realizar.

Presentemente, no site do IHRU surgem programas de financiamento associados à política habitacional, matéria que é tratada em concreto no âmbito das estratégias locais de habitação.



9. PROPOSTAS DE REABILITAÇÃO URBANA

As propostas de reabilitação urbana têm em consideração o valor do edificado, o estado de conservação, a localização, o contexto do espaço urbano, as intervenções de iniciativa municipal e o potencial de requalificação física e funcional dos edifícios.

Tendo em consideração o ponto de situação efetuado no subcapítulo 4.5 de todos os projetos/intervenções públicos que estavam previstos na ORU (se foram concretizados, parcialmente concretizados ou por concretizar), foram também analisadas as empreitadas em curso à data da caracterização da situação de referência da nova ARU e respetiva ORU, no sentido de perceber se o que faltava já se encontrava programado.

As empreitadas em curso identificadas foram as seguintes:

- Empreitada 01/2023, conclusão do edifício sito no largo do Município n.ºs 3 e 4 para Espaço do Cidadão;
- Empreitada 3/2023, pavimentação e reparação de pavimentos;
- Empreitada 7/2023, reabilitação para tratamento de patologias associadas à humidade na cobertura em terraço sobre o Museu do Castelo de Alter do Chão.

Nessa mesma data, estavam em preparação diversas intervenções previstas no contexto das candidaturas da Estratégia Local de Habitação (ELH), com execução prevista para 2024, em concreto a reabilitação de 3 fogos (Largo do Pelourinho n.º 8, Rua de Santo António n.º 3 e Rua do Comércio n.º 49). No contexto das ELH estão ainda previstas outras ações de reabilitação de habitações para 2024 e 2025 que poderão vir a contribuir para a concretização da estratégia inerente à ORU.

Constata-se assim que, sem prejuízo de diversas intervenções em curso ou previstas que vêm contribuir para a reabilitação urbana, encontram-se, ainda, por concretizar algumas intervenções que continuam a assumir prioridade de intervenção às quais se vêm juntar outras em virtude da ampliação da ARU.



9.1 EIXOS E ZONAS PRIORITÁRIAS

Como principais eixos de acesso foram considerados as vias que correspondem ao troço da antiga nacional 245, que atravessa a vila no sentido sul/norte e a Avenida da Coudelaria que constitui o outro eixo de entrada, para quem vem de poente, e que entronca com o anterior no Largo Barreto Caldeira, ou seja, no centro da Vila e da ARU. Estes são, sem dúvida, os eixos viários estruturantes. A partir destes há que eleger uma via que permita o atravessamento da Zona mais antiga no sentido poente/nascente.

Embora apresentando muitos constrangimentos pelas características das vias, com perfis insuficientes, propõe-se uma espécie de anel com a seguinte configuração, de poente para nascente: Rua da Corredoura e Rua do Reguengo, a entrarem na Vila e ARU, de sudoeste e de poente, respetivamente, entroncando na Rua Cega que, por sua vez, com sentido único evolui para nascente cruzando a Av. 25 de Abril, prolongando-se pela Rua dos Pelames, infletindo para sul, pela Rua Primeiro de Maio e Rua da Infância, indo ligar novamente à antiga N 245 pela Rua da Liberdade. A Av. da Coudelaria com a Rua Comandante José Serrão, ligando novamente à Rua da Corredoura fecham este anel.

A proposta passa por assumir que algumas ruas na envolvente da praça do município e do pelourinho passariam a estar muito condicionadas ao trânsito, privilegiando o peão e assegurando o acesso a veículos de emergência e a moradores.

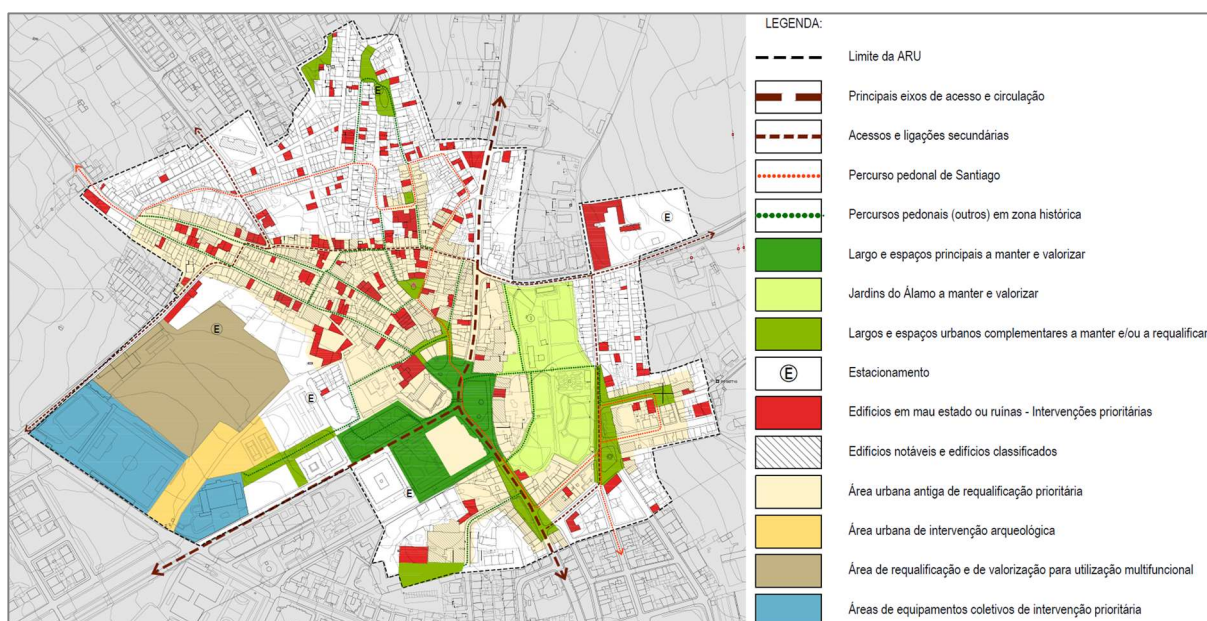
Estas medidas permitem valorizar os percursos culturais e os caminhos de Santiago no interior da Vila e da ARU.

Estes percursos atravessam e “agarram” os espaços e edifícios públicos estruturantes, bem como, os Valores Culturais inventariados, e devem suportar as principais atividades não residenciais a implementar.

Relativamente ao edificado (seja público ou privado) as intervenções prioritárias recaem sobre os edifícios que apresentam os dois piores níveis de conservação (1 e 2), os que apresentam valor cultural e/ou incluem pormenores notáveis e, naturalmente, os que acompanham os referidos espaços e percursos.

É definida uma área de requalificação prioritária que se considera ser a que reúne o maior interesse e onde recaem as diversas intervenções prioritárias a desenvolver já descritas, quer ao nível do edificado, quer do espaço público, da circulação e da infraestruturização.

Figura 18: Esquema de intervenção



Fonte: Mundo às Riscas, Lda.

Nas ações de reabilitação deve estar sempre subjacente a preocupação de corrigir dissonâncias e eliminar elementos descaracterizadores do edifício e do conjunto em que este se insere. Esta preocupação é extensível à necessidade de ocultação das infraestruturas aéreas que constituem um forte elemento perturbador do ambiente arquitetónico e cultural da ARU.

A área da ARU que se desenvolve para poente reúne um conjunto de espaços e edifícios públicos com impacto relevante na imagem e vivência da Vila e, como tal, assumem um papel estruturante nesta estratégia. Nesta zona assumem particular importância:

- As intervenções de conservação, requalificação e melhoria da eficiência energética e funcional dos equipamentos coletivos, com particular destaque para a piscina e estádio;



- As intervenções ao nível do património cultural, em concreto em tudo o que se relacione com Estação Arqueológica de Ferragial Del Rei e divulgação do seu espólio;
- Aproveitamento dos terrenos entre o Estádio a Estação arqueológica e o núcleo antigo da Vila como espaço estruturado de lazer, eventos e cultura;
- As intervenções de valorização e conservação dos jardins e espaço público em geral.

9.2 SÍNTESE DAS AÇÕES PÚBLICAS RELEVANTES A CONCRETIZAR

Face ao exposto no ponto anterior, considera-se que a evolução favorável da requalificação da ARU que se verificou nos últimos 8 anos por via da operação de reabilitação urbana torna fundamental dar continuidade à estratégia traçada permitindo a concretização das ações por executar e adequando-a às necessidades atuais.

Espera-se, também, que a delimitação da nova área da ARU e a consequente aprovação de nova operação de reabilitação urbana, abrangendo a área poente da vila que inclui equipamentos e espaços públicos estruturantes, bem como espaços de elevado valor cultural, contribua favoravelmente para consolidar a estratégia de reabilitação urbana da Vila.

Ficam então definidas como ações públicas (AP) relevantes a implementar na sequência da presente ORU:

AP 1 - Concretização

AP 2 - Conclusão das ações previstas para

AP 3 - Ações de valorização e manutenção adequada do espaço público, circulação e infraestruturação;

AP 4 - Ações valorização e manutenção adequada dos edifícios públicos como equipamentos e outros serviços de apoio à população e visitantes, e ainda habitação municipal e de concretização da Estratégia Local de Habitação na área da ARU. Consideram-se prioritárias as intervenções de qualificação da Piscina e de apoio ao Estádio.

AP 5 - Ações que promovam a valorização funcional e fixação de comércio e serviços capazes de fixar população e revitalizar a vivência urbana;

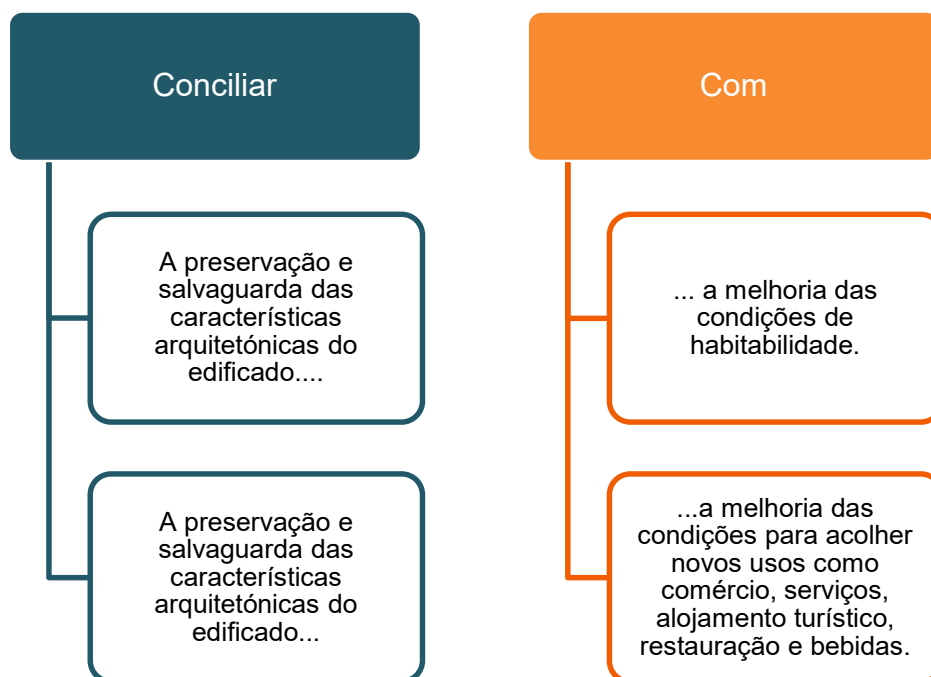
AP 6 - Ações no contexto do património cultural, assumindo particular relevância tudo o que se relacione com Estação Arqueológica de Ferragial Del Rei (estudos e trabalhos arqueológicos, manutenção, divulgação do espaço e do seu espólio);

AP 7 - Aproveitamento e qualificação dos terrenos contíguos ao Estádio a Estação arqueológica como espaço estruturado de lazer, eventos e cultura e apoio ao estacionamento;

AP 8 - Ações necessárias à implementação dos incentivos à reabilitação urbana em edifícios particulares e respetiva divulgação.

9.3 EDIFICADO PRIVADO

O grande desafio que se coloca aos privados sob acompanhamento da entidade gestora é:





Para concretizar o desafio colocado há que adotar um conjunto de boas práticas e de princípios dos quais se destacam:

- Harmonizar as novas intervenções, podendo recorrer a linguagens e conceitos contemporâneos, de forma integrada e articulada com a salvaguarda e requalificação do património cultural, admitindo-se o recurso ao contraste desde que não resulte em intervenções descaracterizadoras do conjunto urbano em que se insere o imóvel;
- Conjuguar materiais e técnicas tradicionais com materiais e tecnologias contemporâneos;
- Dotar os edifícios de condições de conforto, eficiência energética, de segurança estrutural e qualidade arquitetónica;
- Respeitar os pormenores notáveis e diferenciadores dos edifícios, representativos de várias épocas e de manifestações artísticas.

Tratando-se de uma ORU simples, especialmente dirigida para apoio à intervenção privada, esta ORU define um conjunto de regras e orientações estruturadas de forma normativa para o acompanhamento das ações de reabilitação.



9.4 QUADRO NORMATIVO ORIENTADOR DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

9.4.1 GRUPO I – Âmbito de aplicação

Norma 1 – Âmbito

O presente quadro normativo aplica-se à Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana.

Na Área de Reabilitação Urbana de Alter do Chão aplicam-se as disposições regulamentares dos Instrumentos Gestão Territorial em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Alter do Chão e o Plano de Urbanização de Alter do Chão.

Norma 2 – Objetivo

O presente quadro normativo constitui-se como um guia auxiliar da gestão urbanística com o objetivo de contribuir para que a implementação da estratégia de reabilitação urbana se processe de forma equilibrada e integrada.

Norma 3 – Conceitos e definições

Os conceitos e definições subjacentes a este quadro normativo são os que constam da legislação em vigor, nomeadamente do Regime Jurídico de Edificação e Urbanização (RJUE) e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

9.4.2 GRUPO II – Regras gerais de intervenção

Norma 4 – Princípio da integração e valorização

Todas as ações devem ter como princípio geral a valorização dos edifícios e a sua correta integração nos conjuntos urbanos onde se inserem, valorizando-os.

Norma 5 – Princípios da conservação e reabilitação

- a) As intervenções visam a proteção e/ou a requalificação das características arquitetónicas e históricas dos edifícios, assegurando a sua permanência futura.



- b) Devem ser preservadas e conservadas características homogêneas dos quarteirões ou arruamentos, tais como: implantação, alinhamentos, logradouros, altura, volume e a configuração das coberturas, bem como os elementos arquitetônicos notáveis ou particulares.
- c) A área de logradouro pode diminuir e/ou o volume do edificado aumentar, caso seja necessário para dotar o edifício de condições mínimas de habitabilidade, e de funcionalidade, independentemente da utilização que nele se verifique, e desde que não sejam postas em causa as características do edifício e do conjunto em que se insere.

Norma 6 – Intervenções em património cultural

- a) Nos edifícios considerados património cultural, sem prejuízo da legislação em vigor aplicável ao património classificado, são admitidas obras de conservação, restauro e reabilitação com preservação das suas características arquitetónicas, nomeadamente, fachadas, materiais, estrutura, volume, a escala, cor e elementos decorativos originais.
- b) A introdução de novos elementos de fachada e alteração dos atuais só será aceite caso contribua para a qualificação estética e funcional cumulativamente.
- c) Nas ações de reabilitação devem ser eliminadas as dissonâncias, caso existam.
- d) Ao nível das intervenções no interior do edifício, é permitida a reorganização dos espaços, desde que não ponha em causa valores culturais e arquitetónicos existentes.

Norma 7 – Intervenções em imóveis dissonantes e correção de dissonâncias

- a) Nos edifícios considerados total ou parcialmente dissonantes num contexto arquitetónico, urbanístico ou paisagístico, apresentando-se assim desqualificadores da imagem do conjunto ou do local onde se inserem, são admitidas obras de reconstrução, alteração, ampliação e demolição total ou parcial.



- b) A reconstrução pode ser total, condicionada ao respeito pela integração harmoniosa no conjunto edificado onde se insere, ao nível de volumetria, número de pisos, linguagem arquitetónica e alinhamentos.
- c) Sempre que forem promovidas ações de requalificação sobre o edificado, devem ser corrigidos e/ou removidos os elementos dissonantes tais como cores, revestimentos de fachadas, socos e cunhais, caixilharias, estores, guardas, publicidade, toldos, aparelhos de ar condicionado e outras infraestruturas sobre a fachada.

Norma 8 – Demolição

- a) A demolição integral só é permitida cumprindo os procedimentos estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente no RJUE com as devidas adaptações, nas seguintes situações:
 - i. Nos termos da norma anterior;
 - ii. No caso de edifícios que ameacem ruína, a salubridade dos locais ou ofereçam perigo para a segurança de pessoas e bens, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável.
- b) A demolição tem que ser objeto do respetivo procedimento de controlo prévio.
- c) A licença para demolição total ou parcial indicará:
 - i. As partes do edificado que devem ser demolidas, em função do estado de conservação;
 - ii. Os elementos que devem ser reutilizados na reconstrução e/ou construção do edifício.
- d) As obras de demolição devem ser precedidas de um registo fotográfico completo da situação do edifício e caso a entidade gestora entenda, pode ser exigido um levantamento desenhado do edifício existente.
- e) As demolições devem ser precedidas da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço, mantendo-se preferencialmente a fachada, a construção de muro, ou qualquer solução



arquitetónica que permita o fecho visual do prédio urbano e assegure a leitura equilibrada e harmoniosa do conjunto edificado onde se insere.

- f) Deve ser avaliada a necessidade de proceder à contenção periférica.
- g) Não é permitida a demolição total de edifícios classificados como valores culturais.

Norma 9 – Subdivisão de prédios urbanos

A subdivisão de um edifício para aumentar o número de fogos ou de outras unidades funcionais deve preferencialmente manter a estrutura exterior, incluindo paredes-mestras.

Norma 10 – Agrupamento de prédios urbanos

Admite-se a ação de agrupamento de edifícios urbanos para os dotar de melhores condições de habitabilidade ou quando as áreas dos edifícios não possibilitam os requisitos funcionais adequados para o uso pretendido.

Norma 11 – Usos

Devem ser privilegiados os usos do edificado que contribuam para a dinamização e qualificação da ARU, tais como: habitação, alojamento turístico, alojamento local, residência de estudantes, equipamentos de utilização coletiva, instituições de utilidade pública e associações sociais, culturais e desportivos, estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio e serviços.

Norma 12 – Utilização do espaço público e balanços sobre a via pública

- a) É permitida a utilização temporária da via pública, com prévia autorização da Câmara Municipal, para a execução das ações de reabilitação.
- b) Deve ser evitada a ocupação da via pública com rampas e degraus de acesso aos edifícios privados. Quando o recurso a tal solução se revele imprescindível por questões de acessibilidade, devem ser adotadas soluções que ocupem a menor área possível e não provoquem obstrução à circulação de veículos de emergência.



- c) São permitidas esplanadas em zonas pedonalizadas, sempre que a entidade gestora considere que daí não advêm conflitos com a circulação pedonal e com veículos de emergência.
- d) Nas construções novas e nas ações de requalificação, em fachadas confinantes com a via pública, não devem ser permitidos volumes balançados ou varandas com balanço sobre o plano da fachada superiores a 0,50 cm, e desde que não conflituem com a circulação pedonal e com a circulação de veículos de emergência.

Norma 13 – Eficiência energética

- a) Devem ser adotadas soluções técnicas que promovam um bom isolamento de:
 - i. Coberturas;
 - ii. Paredes, incluindo as que separam habitações contíguas;
 - iii. Janelas e superfícies vidradas;
 - iv. Molduras das portas e das janelas;
 - v. Tubos e condutas, chaminés, etc.
- b) Nos edifícios existentes, as ações de reabilitação, devem adotar soluções técnicas para as caixilharias que promovam a eficiência energética dos edifícios, tais como:
 - i. Utilização de caixilharia dupla colocada pelo interior, podendo esta ser associada à portada;
 - ii. Em acaso de manutenção da caixilharia original, é admitida a utilização de vidro duplo nos casos em que seja possível proceder à correção térmica e acústica sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional.
- c) Em construção nova, deve ser utilizada a caixilharia dupla e/ou vidro duplo.



9.4.3 GRUPO III – Regras específicas de intervenção

Norma 14 – Preservação de elementos notáveis

- a) Devem ser respeitados e mantidos os elementos notáveis e característicos da arquitetura local como: chaminés, cantarias, cornijas, socos, cunhais, frisos, molduras, óculos, varandas, gárgulas e peanhas e outros elementos escultóricos e decorativos utilizados na arquitetura tradicional da região.
- b) O restauro dos elementos referidos na alínea anterior ou a sua reposição, caso apresentem parcial ou totalmente degradação, deve ser executado em desenho, materiais, proporções, textura e cores que reproduzam a pré-existência.

Norma 15 – Volumetria e altura total do edificado

- a) O volume do edificado, resultante das ações de reabilitação não pode prejudicar o conjunto urbano em que se insere nem obstruir a perspetiva de contemplação dos imóveis identificados como valores culturais.
- b) A altura total das edificações resultantes das ações de reabilitação deve harmonizar-se com os edifícios imediatamente contíguos. Deve, ainda, compatibilizar-se com a altura média dos edifícios compreendidos no troço de rua entre as transversais mais próximas.
- c) A ampliação mediante a construção de pisos recuados, só deve ser admitida se tal não prejudicar o perfil e volumetria do conjunto edificado em que se insere, nem agrave a harmonia do conjunto edificado, visto a partir da via pública e de imóveis classificados.

Norma 16 – Cores e revestimentos das fachadas e dos elementos ornamentais

- a) Os acabamentos exteriores em paredes devem apresentar o seguinte aspeto de conjunto:
 - i. Fraca rugosidade;
 - ii. Reboco pintado ou caiado;



- iii. O branco como cor fundamental;
 - iv. Equilíbrio cromático.
- b) Poderão admitir-se outros revestimentos que não o reboco em casos fundamentados, em razão de ordem estética ou histórica.
 - c) A execução de rebocos em paredes exteriores de edifícios a construir deve ser feita em material compatível com o suporte e o seu acabamento deve integrar-se no conjunto onde se insere.
 - d) Nas superfícies rebocadas e pintadas e noutros elementos cromáticos, devem ser adotadas as cores tradicionalmente utilizadas.
 - e) Não devem ser utilizadas as tintas texturadas, areadas, esponjadas ou brilhantes nos rebocos dos edifícios. Nos edifícios existentes onde foram utilizados estes materiais, os mesmos, e sempre que economicamente viável, devem ser removidos ou o seu impacto minimizado, no âmbito das ações de reabilitação.
 - f) Não deve ser permitida a aplicação de azulejos e materiais cerâmicos.
 - g) Os elementos pétreos utilizados em fachadas devem recorrer à pedra tradicionalmente utilizada, não podendo ser polidos, ter acabamento brilhante ou ser pintados, embora possam ser caiados.
 - h) Os socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais que fazem parte da arquitetura tradicional das fachadas deverão ser construídos com os seguintes materiais:
 - i. Reboco pintado de branco ou nas cores tradicionais – amarelo-ocre, azul, vermelho e cinzento;
 - ii. Pedra tradicionalmente utilizada aparelhada, sendo interdita a aplicação de “desperdício”, de pedra polida, ter acabamento brilhante ou ser pintados.
 - i) Nos socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais poderão admitir-se outros materiais em casos fundamentados, em razão de ordem estética ou histórica.



- j) Nos edifícios existentes:
- i. Os elementos de pedra, que tenham sido destruídos devem ser substituídos por outros semelhantes em dimensões, textura, cor e tipo;
 - ii. A substituição de rebocos em paredes exteriores deve ser feita em material compatível com o suporte, de forma a recuperar a aparência original/tradicional e a adaptar-se aos sistemas e às técnicas construtivas do edifício.

Norma 17 – Portas, janelas e outros vãos e guarnições

- a) Nos vãos exteriores característicos do conjunto onde se inserem devem ser respeitadas e mantidas as guarnições em madeira, a cantaria tradicional e os fingidos de argamassa.
- b) Nas portas e janelas é admitida a utilização da madeira e de outros materiais que confirmem adequado acabamento estético e não configurem soluções dissonantes na articulação com a arquitetura tradicional.
- c) As cores das portas e caixilharias em geral, englobando outros elementos, devem ser as tradicionalmente utilizadas: cor castanha, sangue-de boi, verde escuro, azul escuro e branco.
- d) Os portões e excepcionalmente as portas, quando devidamente justificado, poderão ser de chapa metálica pintada nas cores referidas na alínea anterior.
- e) As diferentes caixilharias devem utilizar formas e materiais que não sejam dissonantes no conjunto do edifício e devem apresentar relação cromática entre si e com os outros elementos.
- f) Devem ser adotadas soluções em que a leitura exterior da caixilharia é visível, não se admitindo a ausência de aros ou aduelas.
- g) Não é admitida a aplicação de vidros espelhados, rugosos ou martelados, bem como de todos aqueles que, pela sua cor ou configuração, possam prejudicar manifestamente a harmonia do imóvel ou da zona envolvente.



- h) São admitidas as soluções técnicas referidas a propósito da melhoria da eficiência energética.
- i) É expressamente proibida a utilização de alumínio na cor natural.
- j) Não é admitida a colocação de materiais refletores no cerramento dos vãos.
- k) Para preenchimento de lacunas e reposição de volumes de peças de cantaria tradicional podem ser utilizados materiais idênticos aos existentes, bem como argamassas de restauro ou outras argamassas compatíveis com elementos pétreos.
- l) Na reabilitação de edifícios com linguagem tradicional típica do aglomerado, as soleiras, parapeitos, padieiras e ombreiras, devem ser em pedra natural bujardada, madeira pintada, mosaico hidráulico de cariz tradicional ou cimento afagado com pigmento à cor natural ou vermelho. Não deve ser permitida a utilização de granito polido, outros mosaicos cerâmicos ou perfilados de cimento. Nos edifícios existentes onde já foram utilizados estes materiais, os mesmos, e sempre que economicamente viável, devem ser removidos ou o seu impacto minimizado, no âmbito das ações de reabilitação.
- m) Nas adaptações e obras a realizar ao nível do piso térreo, no caso de comércio e serviços, ou outros usos que beneficiem com o alargamento e abertura de vãos, deve ser respeitada a expressão arquitetónica exterior do edifício.
- n) Em vãos de janelas, portas ou montras de estabelecimentos comerciais, é permitida a colocação de gradeamentos desde que os mesmos sejam totalmente colocados no interior do vão respetivo, sem qualquer sobreposição às cantarias e sem elementos salientes, nomeadamente ferragens. A colocação deste tipo de proteções tem que ser submetida à aprovação da entidade gestora que se pronunciará sobre o tipo e sobre a cor tendo por base o princípio de integração no edifício e no conjunto urbano.
- o) Para o obscurecimento dos vãos devem ser adotadas as portadas interiores em detrimento das exteriores.



- p) Não é admitida a inclusão de estores de caixa exterior de qualquer tipo ou material nos vãos, nem a utilização de gradeamentos exteriores fixos em edifícios residenciais.
- q) As varandas não devem ser encerradas, nem mesmo com envidraçados.
- r) As guardas de madeira e ferro forjado ou fundido das sacadas e varandas antigas devem ser preservadas, restauradas e pintadas nas cores originais/tradicionais.

Norma 18 – Coberturas e chaminés

- a) Nas coberturas dos novos edifícios, são admitidos telhados e terraços desde que não desvirtuem o conjunto urbano em que se inserem, respeitando a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria das coberturas da zona, em particular dos edifícios confinantes.
- b) A configuração, a estrutura e o tipo dos telhados dos edifícios existentes devem ser mantidos, bem como as pendentes e as orientações dos planos.
- c) As claraboias, as trapeiras, as cúpulas, os pináculos ou quaisquer outros elementos existentes devem ser recuperados e mantidos na sua forma original/tradicional.
- d) A construção de águas furtadas só é permitida desde que não advenham inconvenientes para o equilíbrio estético do imóvel.
- e) Todos os telhados devem ser revestidos com telha cerâmica de barro vermelho sem brilho.
- f) Em situações de terraços na cobertura, os mesmos devem ser revestidos com material cerâmico de barro vermelho, sem brilho.
- g) Nas guardas dos terraços são admitidas soluções em platibanda desde que se integrem na continuação da fachada, harmonizando-se com a escala, linguagem, material e cor da fachada do edifício.
- h) Devem ser mantidas as platibandas existentes, exceto nas situações de dissonância.



- i) As chaminés tradicionais alentejanas, têm que ser preservadas e mantidas em bom estado, constituindo um dos elementos notáveis da arquitetura local.

Norma 19 – Beirados e caleiras

- a) Os beirados devem ser executados em telha tipo de canudo, em fiada simples ou dupla fiada de telha.
- b) As caleiras e os tubos de queda das águas pluviais, desde que visíveis, devem ter seção circular e ser metálicos (ferro, zinco ou cobre).
- c) Os tubos de queda devem estar embutidos na parede ou protegidos ao nível do piso térreo, numa altura nunca inferior a 3,00 metros do pavimento adjacente, desde que confinante com a via pública.
- d) Os tubos de queda devem ter caixa de receção na ligação com a caleira e no ponto de entrada da parede, devendo a sua descarga ser feita através de infraestrutura enterrada de recolha de águas pluviais, ou quando esta não exista, em plano horizontal sobre a via pública.
- e) São proibidas estruturas de ensombramento provisórias ou fixas nas fachadas que confinam com a via pública, exceto as de tecido ou elementos vegetais com carácter provisório e sazonal associadas a atividades culturais, turísticas, comércio e serviços em zonas pedonais.

Norma 20 – Equipamentos técnicos

- a) Em telhados ou coberturas a aplicação de antenas de telecomunicações, aparelhos exteriores de ar condicionado, antenas de TV ou quaisquer outros elementos acessórios deve ser feita de forma a não prejudicar a estética dos edifícios e o do conjunto urbano onde se insere.
- b) Em telhados ou coberturas é permitida a colocação de painéis solares e/ou fotovoltaicos desde que:
 - i. A orientação solar seja adequada;



- ii. Seja preferencialmente utilizada uma única água, de preferência a menos visível da via pública que cumpra a subalínea anterior;
 - iii. Ocupem no máximo 5% da área total da cobertura ou um máximo de 3,00 metros quadrados;
 - iv. Devem ainda estar embutidos no telhado e ser complanares.
- c) Nas fachadas e coberturas, devem ser promovidas ações que removam, ou ocultem de forma harmoniosa, os aparelhos exteriores de ar condicionado.
- d) Nas fachadas não deve ser permitida a aplicação de antenas de telecomunicações e de painéis solares e fotovoltaicos, postes de eletricidade e de telefone ou quaisquer outros elementos acessórios.
- e) Nas portas, nas janelas e noutros vãos é permitida a colocação dos aparelhos exteriores de ar condicionado, desde que não visíveis e integrados nas bandeiras ou noutros elementos da caixilharia, sem adulterar a tipologia e a dimensão dos componentes do caixilho original/tradicional e mantendo a leitura de plano vertical.
- f) Não deve ser permitido o escoamento das águas de aparelhos de ar condicionado nas fachadas, ou para os arruamentos, devendo este fazer-se através de ligação à rede de esgotos pluviais, quando exista.
- g) Não deve ser permitida a utilização de condutas metálicas ou outras para a extração de fumos, aplicadas nas fachadas que confinam com o espaço público ou sejam visíveis deste.
- h) Caso as infraestruturas passem a ser subterrâneas, nesses arruamentos e espaços públicos, todos os cabos, condutas ou qualquer outro tipo de redes de distribuição ou interligação devem ser integrados nos edifícios, não sendo admitida a colocação exposta na fachada exterior.
- i) Nas situações existentes em que as infraestruturas estão fixadas nas fachadas, sempre que o edifício seja objeto de uma ação de reabilitação, devem ser adotadas soluções de dissimulação dessas infraestruturas.



- j) Os armários e os contadores que sejam obrigatoriamente colocados na fachada exterior por imposição das respetivas entidades, devem ser organizados, preferencialmente em conjunto, com dimensões reduzidas e de forma a não prejudicarem a leitura do edifício, ser ocultos e sem visores visíveis, dotados de porta única com acabamento na mesma cor da fachada.

Norma 21 – Publicidade e colocação de toldos

- a) Não devem ser afixados quaisquer objetos nos elementos pétreos das fachadas.
- b) Os elementos publicitários devem ser sugestivos, possuir carácter individualizado e não podem ser fixos ou sobrepostos a elementos arquitetónicos notáveis da fachada.
- c) Sempre que os elementos publicitários originais/tradicionais revelem particularidades dos estabelecimentos comerciais e sejam valorizadores do edifício e do conjunto onde se insere, devem ser restaurados.
- d) Os suportes publicitários, designadamente cavaletes, faixas, fitas, pendões e outros semelhantes, letras soltas ou símbolos, lonas ou telas, painéis, toldos, palas ou outras estruturas adossadas às fachadas, fixos ou amovíveis, devem ser elementos de valorização da fachada, não a descaracterizando.
- e) Cada estabelecimento comercial só pode possuir toldos retro retráteis com ou sem sanefa na frente, em função do número de vãos e um anúncio, em bandeira ou paralelo e apenso à fachada, por cada fachada confinante diretamente com a via pública.
- f) Nas grades de varandas e sacadas, nos telhados e nos terraços é proibida a colocação de publicidade ou placas identificativas de qualquer tipo, incluindo as dos profissionais liberais.
- g) Exceto quando se demonstre que tal seja impossível, os elementos a que se refere a alínea anterior devem ser colocados e fixados abaixo da cota do pavimento do primeiro andar e não devem ser fixos a elementos arquitetónicos notáveis da composição da fachada, como sejam as varandas ou cantarias, e em caso algum podem pôr em causa a circulação de pessoas e de veículos.



- h) Os toldos podem utilizar as cores indicadas para aplicação em caixilharias, como cor base, uma projeção máxima de 1,00 metro quando totalmente estendido (salvo quando se comprove que de dimensão mais generosa não resulta prejuízo para circulação de pessoas e de veículos), não podendo exceder 2,00 metros de avanço perpendicular à fachada, nem exceder os limites laterais das instalações pertencentes ao respetivo estabelecimento.
- i) O limite inferior de uma sanefa deve observar uma distância do solo igual ou superior a 2,10 m.
- j) Se a rua tiver menos de 1,80 metros de largura, é proibida a colocação de toldos.
- k) Se a rua tiver mais de 1,80 metros de largura e menos de 3,80 metros, o espaço disponível para toldos deverá ser repartido em dois, deixando sempre livre 0,90 metros de largura para cada lado, em relação ao eixo da rua.
- l) Os suportes publicitários devem ser executados em materiais duradouros, resistentes e de boa qualidade estética, tais como madeira pintada, aço inoxidável escovado, ferro fundido, ferro forjado, cobre, latão, acrílico transparente ou pedra.
- m) As dimensões dos suportes publicitários devem ser ajustadas aos condicionamentos do local, de forma a não possuírem dimensões exageradas nem se sobreporem à leitura da composição da fachada do imóvel.
- n) Os suportes publicitários não devem possuir luz própria, podendo ser iluminados por pontos de luz exterior de dimensões reduzidas ou através de retroiluminação, quando salientes das fachadas.
- o) A iluminação referida pode ser feita por incidência exterior e direta de luz proveniente de pequenos projetores, exceto para o tipo letras soltas ou símbolos executados em material opaco, para o qual é admitida a iluminação da sua face posterior por incidência indireta de luz refletida na parede.
- p) Os elementos de iluminação não deverão ser dinâmicos, intermitentes ou de cor ou intensidade variáveis, exceto se colocados no interior do estabelecimento.



- q) Excluem-se das alíneas m) a o) os dísticos das farmácias, caixas bancárias automáticas, jogos da Santa Casa da Misericórdia e de outras entidades similares, por necessidade de serem especialmente assinalados para fácil localização, podem beneficiar de formas específicas e possuir luz própria, sendo proibida a utilização de elementos dinâmicos de iluminação.
- r) As placas meramente identificativas dos profissionais liberais devem:
- i. Adotar cor e material adequado ao local onde serão colocadas;
 - ii. Estar localizadas no piso térreo ao lado da ombreira da porta de entrada, entre o soco, quando existente, e o limite inferior da padieira reta ou o arranque do arco das padieiras curvas;
 - iii. Adotar as dimensões máximas de 0,20 metros de altura e de 0,30 metros de largura. No caso de edifícios com um número elevado de profissionais liberais, as placas identificativas devem ter dimensões menores, para que o conjunto das placas não exceda o espaço reservado na fachada para a sua colocação.



(página propositadamente deixada em branco)



10. ANEXO I – EQUIVALÊNCIA DAS SUBSECÇÕES DE 2011 E 2021 QUE MANTIVERAM O MESMO LIMITE NOS DOIS CENSOS

SUBSECÇÃO2011 /BGRI2011	SUBSECÇÃO 2021 /BGRI2021
12010100510	12010100206
12010100509	
12010100508	
12010100413	12010100213
12010100409	12010100218
12010100507	12010100207
12010100603	12010100341
12010100512	12010100203
12010100505	12010100209
12010100306	12010100345
12010100304	12010100205
12010100305	
12010100303	12010100211
12010100407	12010100221
12010100408	12010100220
12010100504	12010100210
12010100506	12010100208
12010100411	12010100216
12010100405	12010100102
12010100412	12010100215
12010100410	12010100219
12010100404	12010100348
12010100217	12010100349
12010100403	12010100103
12010100216	12010100107
12010100214	12010100110
12010100218	
12010100213	12010100111
12010100215	
12010100210	12010100116
12010100105	12010100117
12010100106	
12010100212	12010100112
12010100211	12010100113
12010100108	12010100114
12010100107	12010100115
12010100219	12010100104
12010100220	



SUBSECÇÃO2011 /BGRI2011	SUBSECÇÃO 2021 /BGRI2021
12010100402	12010100105
12010100112	12010100106
12010100406	12010100101
12010100111	12010100108
12010100110	12010100109
12010100113	12010100222
12010100501	12010100217
12010100502	12010100214
12010100503	12010100212

Fonte: INE- Portugal



11. ANEXO II – FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO NRAU



(página propositadamente deixada em branco)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:

Número: Andar: Localidade:..... Código postal: -

Distrito: Concelho:..... Freguesia:

Artigo matricial:..... Fracção: Código SIG (facultativo):.....

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões da unidade	Uso da unidade
_ _	_ _	_____	_____	_ _	_____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:.....

Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

____, ____

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)



12. ANEXO III – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA



(página propositadamente deixada em branco)

Ofício Circulado N.º: 40 109 , de 21.07.2015

Entrada Geral:

N.º Identificação Fiscal (NIF):

Sua Ref.ª:

Técnico:

Ex.mos Senhores
Subdiretores gerais
Diretor de Serviços da DSCAC
Diretores de Finanças
Chefes de Finanças
Coordenadores das Lojas do Cidadão

Assunto: IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) - ISENÇÕES DE IMI PREVISTAS NO N.º 1 DO ARTIGO 45.º E NO N.º 7 DO ARTIGO 71.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF) - PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE REABILITAÇÃO URBANA

Tendo sido suscitadas dúvidas sobre as isenções de IMI constantes do nº 1 do artigo 45º e do nº 7 do artigo 71º do EBF, destinadas a prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, foi, por meu despacho de 2015/07/20, sancionado o seguinte entendimento:

1. A isenção prevista no nº 1 do artigo 45º do EBF tem por objeto os prédios submetidos a reabilitação urbana e vigorará por três anos, com início naquele em que for emitida a correspondente licença de construção. Esta isenção fica dependente de reconhecimento após a conclusão das obras de reabilitação e da sua certificação urbanística e energética.
2. A isenção é reconhecida pela Câmara Municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e energética referidas no nº 3 - nº 5 do artigo 45º do EBF.
3. A Câmara Municipal dispõe do prazo de 30 dias para comunicar, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, o reconhecimento da isenção, competindo a este promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de IMI e a conseqüente restituição do imposto pago.
4. Por seu lado, a isenção constante do nº 7 do artigo 71º do EBF destina-se aos prédios que já foram alvo das ações de reabilitação urbana (prédios depois de reabilitados), iniciando-se no ano da conclusão dessa reabilitação, mediante deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance nos termos da Lei das Finanças Locais (atualmente, Lei nº 73/2013, de 3 de setembro - RFALEI).
5. Estes benefícios fiscais, embora operem em momentos diferentes, porque visam criar incentivos à reabilitação urbana, tutelando o interesse público consistente em recuperar e preservar o património imobiliário urbano, têm idêntica natureza, não sendo por isso cumulativos, devendo o sujeito passivo optar por aquele que lhe for mais favorável, conforme previsto no nº 7 do artigo 45º do EBF.

6. Estas isenções têm, também, natureza objetiva, por serem concedidas em relação aos prédios, independentemente da qualidade dos seus titulares, pelo que, na apreciação dos respetivos pressupostos, é irrelevante uma eventual alteração da titularidade dos prédios.

Com os melhores cumprimentos

A Subdiretora-Geral,

Lurdes Silva Ferreira



13. ANEXO IV – PEÇAS DESENHADAS

As peças desenhadas de apoio à Estratégia de Reabilitação Urbana, e que acompanham este documento, são:

Nº	Título	Escala
01	Limite da ARU de Alter do Chão	1: 5000
02	Classificação do estado de conservação e identificação de dissonâncias	1: 2000
03	Identificação dos usos do edificado	1: 2000
04	Valor patrimonial e arquitetónico do edificado	1: 2000
05	Intervenções em espaços e edifícios públicos	1: 2000
06	Eixos e prioridades de intervenção	1: 2000