



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER PEDROSO

Julho de 2016

CÂMARA MUNICIPAL DE ALTER DO CHÃO



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
2. ÂMBITO DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO	4
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU	5
3.1 FUNDAMENTO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	6
3.2 PATRIMÓNIO CULTURAL	8
3.3 ENQUADRAMENTO GERAL SOCIO-ECONÓMICO E DEMOGRÁFICO	13
3.3.1 ENQUADRAMENTO GERAL	13
3.3.2 ENQUADRAMENTO NO MUNICÍPIO E ARTICULAÇÃO COM OUTRAS ARU MUNICIPAIS	15
3.3.3 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO	17
3.3.4 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO	20
3.3.4.1 Metodologia adotada para a caracterização demográfica	20
3.3.4.2 Volume populacional	24
3.4 EDIFICADO	29
3.4.1 Nº DE EDIFÍCIOS E SUA EVOLUÇÃO RECENTE	30
3.4.2 USOS	31
3.4.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO	33
3.4.3.1 Época de construção do edificado	34
3.4.3.2 Nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos	35
3.4.3.3 Intervenções de reabilitação recentemente realizadas	35
3.4.3.4 Classificação do estado de conservação por níveis	37
3.4.4 IDENTIFICAÇÃO DE DISSONÂNCIAS	39
3.5 ESPAÇO PÚBLICO	41
3.6 INFRAESTRUTURAÇÃO	47
3.7 DIAGNÓSTICO	47
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	49
4.1 NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	49
4.2 VISÃO ESTRATÉGICA	51
5. PRIORIDADES E OBJETIVOS	58
6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	62
6.1 DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA	62
6.2 MODELO DE GESTÃO	64
6.3 MODELO DE EXECUÇÃO	65
6.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	66
6.4.1 IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS	66
6.4.2 EMPREITADA ÚNICA	66
6.4.3 DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS	67
6.4.4 EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	67
6.4.5 ARRENDAMENTO FORÇADO	68
7. APOIOS E INCENTIVOS	69
7.1 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO MUNICIPAL	70
7.1.1 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	71
7.1.2 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS (IMT)	74

7.1.3 TAXAS	76
7.2 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO NACIONAL	77
7.2.1 IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO (IVA)	77
7.2.2 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)	78
7.2.3 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)	79
7.2.4 REGIME ESPECIAL PARA FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (FIIAH E SIIAH)	80
8. PROPOSTAS DE REABILITAÇÃO URBANA	82
8.1 EIXOS E ZONAS PRIORITÁRIAS	82
8.2 EDIFICADO	84
8.3 QUADRO NORMATIVO ORIENTADOR DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO ..	86
8.3.1 GRUPO I – ÂMBITO DE APLICAÇÃO	86
8.3.2 GRUPO II – REGRAS GERAIS DE INTERVENÇÃO	86
8.3.3 GRUPO III – REGRAS ESPECÍFICAS DE INTERVENÇÃO	91
9. ANEXO I – FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO NRAU	101
10. ANEXO II – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA	103
11. ANEXO III – PEÇAS DESENHADAS	105

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da ARU de Alter Pedroso	2
Figura 2: Núcleo de casas tradicionais à entrada de Alter Pedroso, exterior à ARU	2
Figura 3: Património cultural	12
Figura 4: Localização das duas ARU na freguesia de Alter do Chão	16
Figura 5: Alter Pedroso - Critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação	22
Figura 6: ARU de Alter Pedroso - Identificação das subsecções de 2011	23
Figura 7: ARU de Alter Pedroso - Identificação das subsecções de 2001	23
Figura 8: Exemplo de ficha de registo e levantamento do edificado	29
Figura 9: Imagem aérea do aglomerado de Alter Pedroso	30
Figura 10: Usos do edificado na ARU	32
Figura 11: Intenções de reabilitação na ARU de Alter Pedroso	36
Figura 12: Estado de conservação do edificado na ARU	38
Figura 13: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU	40
Figura 14: Localização dos projetos a mobilizar na área de intervenção da ARU de Alter Pedroso no âmbito do PARU	46
Figura 15: Perímetro Urbano de Alter Pedroso, conforme PDM de Alter do Chão	49
Figura 16: Eixos e áreas estruturantes	82
Figura 17: Esquema de intervenção	83



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: População residente a frequentar o ensino, segundo o nível nas ARU e na freguesia, 2011	27
Quadro 2: Alojamentos por existência de infraestruturas e instalações nas ARU e na freguesia, 2011	35
Quadro 3: Resumo da Estratégia de Regeneração Urbana	56

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1: Vestígios das muralhas do castelo e da capela de S. Bento.....	5
Foto 2: Vista de Alter Pedroso	6
Fotos 3: Percursos e ambientes da aldeia	10
Fotos 4: Ruínas do Castelo, Ruínas da Igreja de S. Bento e Igreja de N ^a Sra das Neves.....	11
Fotos 5: Casas da Fonte	31
Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, igreja, antiga escola, I.S. públicas e alojamento turístico	33
Fotos 7: Casas recuperadas e casas em ruína	38
Fotos 8: Exemplos de dissonâncias detetadas	41
Fotos 9: Vistas do Largo João Lopes Namorado	42
Fotos 10: Vistas da Rua das Escolas e espaço adjacente	43
Fotos 11: Vistas do Espaço Verde na zona mais alta	44
Fotos 12: Zona do antigo lavadouro à entrada do aglomerado	44
Fotos 13: Vistas de percursos entre o casario e a zona alta	45



1. NOTA INTRODUTÓRIA

Nos pontos seguintes sistematizam-se os conteúdos relativos à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alter Pedroso, conforme estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, dando resposta, designadamente, ao disposto no art.º 17º relativo à aprovação de ORU através de instrumento próprio, e no art.º 30º da estratégia de reabilitação.

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, 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.

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.

A Área de Reabilitação Urbana de Alter Pedroso encontra-se delimitada na figura 1, e no desenho 01 em anexo, e corresponde a uma área com cerca de 4 hectares.

Figura 1: Limite da ARU de Alter Pedroso



Fonte: Limite desenhado sobre foto do GoogleEarth (sem escala)

Figura 2: Núcleo de casas tradicionais à entrada de Alter Pedroso, exterior à ARU



Fonte: Limite desenhado sobre foto do GoogleEarth (sem escala)



O Município pretende ainda aproveitar esta operação de reabilitação urbana para estender os mesmos objetivos, incentivos e orientações ao pequeno núcleo de casas e chafariz existentes à beira da estrada na entrada do aglomerado, embora exteriores ao perímetro urbano de Alter Pedroso (figura 2). Trata-se de um pequeno conjunto de casas tradicionais com mais de 30 anos e, como tal, enquadráveis no RJRU.

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.*”

2. ÂMBITO DA ORU E PRAZO DE EXECUÇÃO

Para a ARU de Alter Pedroso o Município de Alter do Chão 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*”.

Esta intervenção integrada de reabilitação é extensível ao conjunto de casas identificado na figura 2.

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.

A **ORU deverá ser executada no prazo de quinze anos**. 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.

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU

Alter Pedroso é um pequeno aglomerado da freguesia de Alter do Chão.

Localiza-se 3 km a sudoeste da sede do município, no topo de uma encosta virada, também, a sudoeste.

Com uma posição privilegiada do ponto de vista defensivo são ainda visíveis, os vestígios de uma pequena fortificação, atualmente dominados pela presença do marco geodésico.

Foto 1: Vestígios das muralhas do castelo e da capela de S. Bento



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (maio 2016)

O povoamento desta encosta desenvolveu-se de forma orgânica e poderá ter estado na origem da formação da própria vila de Alter do Chão.

A presença humana neste território remonta a épocas pré-históricas, como atestam os monumentos megalíticos ainda hoje visíveis.

As características do cadastro e a morfologia do terreno resultam numa ocupação variada, embora dominem as habitações de pequena dimensão ao longo de ruelas e becos, típicos de uma aldeia rural que se desenvolve em encosta.

Foto 2: Vista de Alter Pedroso



Fonte: PDM de Alter do Chão

3.1 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 passam 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 Pedroso, se revelava necessário e estavam reunidas as condições para a delimitação de uma ARU.

A reabilitação urbana de Alter Pedroso 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 conseqüente 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.

Os limites da ARU coincidem com a totalidade do perímetro urbano do aglomerado, também delimitado como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, na revisão do Plano Diretor Municipal.

Em síntese, a delimitação da ARU de Alter Pedroso encontra fundamento em razões urbanísticas e funcionais, tais como a quantidade de edifícios degradados/devolutos e áreas

carentes de intervenção e requalificação do espaço e edifícios públicos, respondendo à estratégia de desenvolvimento adotada pelo município.

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

3.2 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 Pedroso no nível 2 de relevância patrimonial arquitetónica e, em termos de relevância patrimonial arqueológica, também no nível 2.

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 no aglomerado de percursos de interesse cultural que pretendem enriquecer a experiência do visitante e do turista, e ainda o atravessamento deste núcleo por troços dos Caminhos de Santiago, conjugados com os ambientes únicos proporcionados pelos afloramentos rochosos a caminho das ruínas do “castelo”, e com as vistas panorâmicas daí alcançadas, fazem desta ARU um local de exceção e de rara beleza.

Fotos 3: Percursos e ambientes da aldeia



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (maio 2016)

Na área abrangida pela ARU de Alter Pedroso apenas se encontra classificado, como Imóvel de Interesse Público, o Castelo de Alter Pedroso (Decreto n.º 129/77, DR n.º 226, de 29 de setembro), destacando-se ainda a presença de mais dois elementos patrimoniais, considerados relevantes exemplares de arquitetura religiosa – a Igreja de Nossa Senhora das Neves e a Igreja de São Bento.

Fotos 4: Ruínas do Castelo, Ruínas da Igreja de S. Bento e Igreja de N^a Sra das Neves



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (maio 2016)

Também no âmbito do PDM 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.

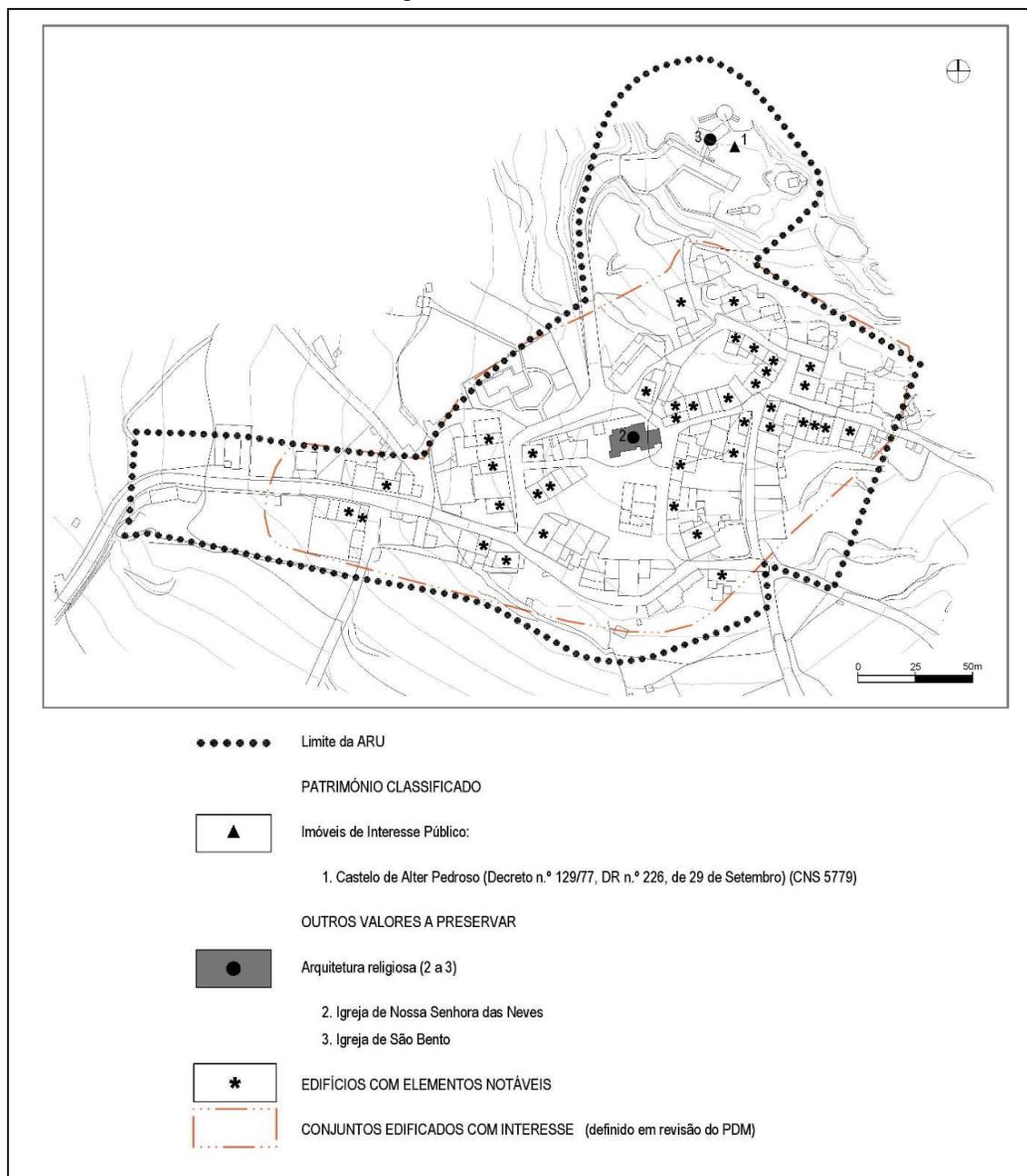
A diversidade patrimonial e o reconhecimento, por parte dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, do valor do aglomerado reforçou a opção pela sua consideração como área de intervenção prioritária em matéria de regeneração urbana e reabilitação do edificado e a sua integração num Plano de Ação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

Apesar da maioria do edificado apresentar um cariz rural são notórios alguns elementos notáveis da arquitetura típica da região, nomeadamente, as chaminés. 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 do aglomerado um ambiente e características tradicionais que importa preservar.

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.

Figura 3: Património cultural



Fonte: PDM de Alter do Chão



3.3 ENQUADRAMENTO GERAL SOCIO-ECONÓMICO E DEMOGRÁFICO

3.3.1 Enquadramento geral

O concelho de Alter do Chão, com 3562 habitantes em 2011, integra a sub-região Alto Alentejo conjuntamente com mais 14 municípios, confrontando com os seguintes concelhos: Crato (a norte), Monforte (a sudeste), Fronteira, (a sul), Avis (a sudoeste) e Ponte de Sor (a noroeste). 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.

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, num contexto em que apesar do município verificar desde o início do séc. XXI, saldos migratórios positivos, reflexo da crescente atratividade de Alter do Chão, estes, não têm, contudo, sido capazes de compensar o saldo natural, persistentemente negativo. 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.

A 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.

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, todavia, esta ainda se apresenta pouco ocupada.

Neste contexto, é o setor terciário que afeta a maioria da população ativa, 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 hoteleiro, 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 aprazíveis, 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.

Recentemente foram 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 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.

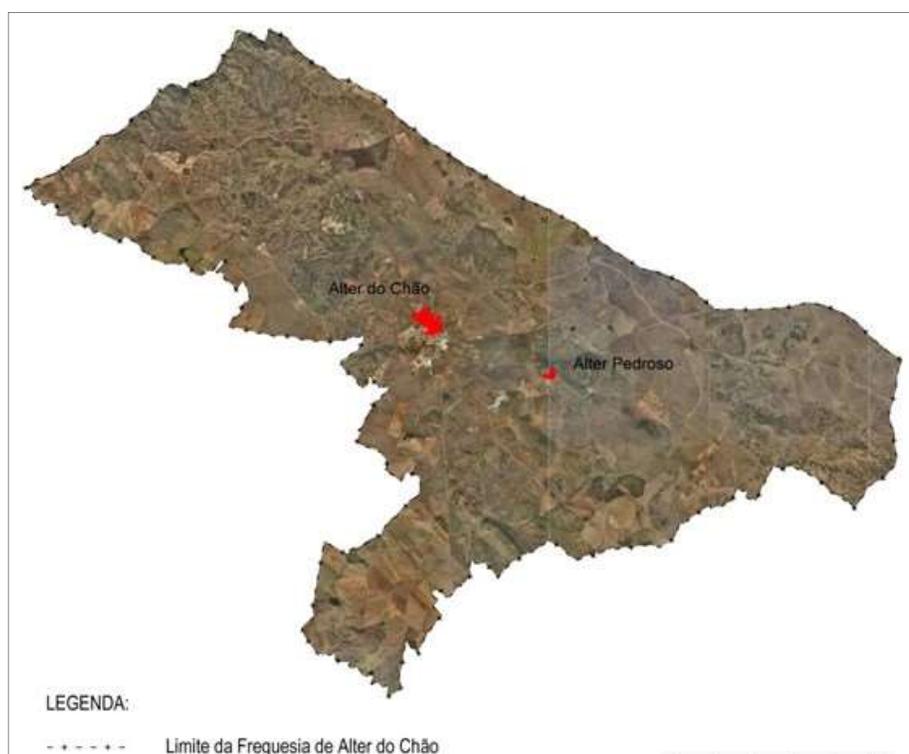
Em Alter Pedroso, os valores patrimoniais e identitários, embora na sua essência se encontrem relativamente preservados, necessitam de uma intervenção expressiva. Desta forma a reabilitação urbana surge como a questão central, de suporte a todas as intervenções.

3.3.2 Enquadramento no município e articulação com outras ARU municipais

Tal como referido, no Município de Alter do Chão, além da ARU de Alter Pedroso encontra-se delimitada a ARU de Alter do Chão, também objeto de uma Operação de Reabilitação Urbana, a desenvolver em simultâneo com a de Alter Pedroso. Ambas estão integradas na freguesia de Alter do Chão. Esta 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 (2373 habitantes em 2011). A freguesia é constituída unicamente por estes dois aglomerados: a vila de Alter do Chão e o aglomerado de Alter Pedroso.

Figura 4: Localização das duas ARU na freguesia de Alter do Chão



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

As duas ARU integraram o Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU) 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 nos 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 integra-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.

A decisão de integrar as duas ARU no PARU prendeu-se com algumas circunstâncias cumulativas, nomeadamente: i) crê-se que foi o aglomerado de Alter Pedroso que esteve na origem do povoamento de Alter do Chão¹ ; ii) a freguesia de Alter do Chão só possui estes dois aglomerados e encontram-se geograficamente próximos e iii) em termos das suas especificidades, estes dois aglomerados completam-se no sentido em que Alter do Chão é a sede municipal, desenvolvendo funções ajustadas a esta sua dimensão administrativa e a aldeia de Alter Pedroso, detentora de enorme valor histórico, é um polo turístico do município com enorme potencial para desenvolver uma maior atratividade do concelho a nível regional.

3.3.3 Enquadramento Económico

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 2013² apontam para que Alter do Chão concentre menos de 3% das empresas e dos estabelecimentos do Alto Alentejo.

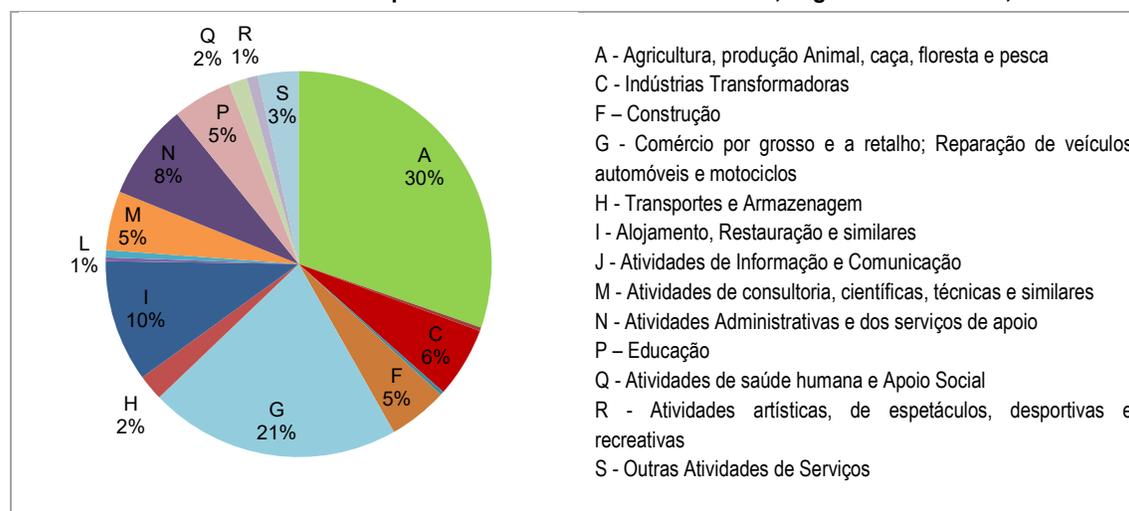
A distribuição setorial dos 323 estabelecimentos contabilizados em 2013 evidencia uma maior concentração de estabelecimentos na agricultura, produção animal, caça e floresta (30% dos estabelecimentos), sendo secundada pela atividade comercial (comércio por grosso e a retalho e pela reparação de veículos automóveis e motociclos), que concentrava 21% dos estabelecimentos. Com bastante menor importância, seguem-se o “Alojamento,

¹ As origens de Alter do Chão poderão ser atribuídas a um povoado romano, fundado a partir de um núcleo da Idade do Ferro, situado em Alter Pedroso. A cidade romana de *Abelterium*, (referenciada no Itinerário de António Pio), terá provavelmente sido a origem de Alter do Chão (Fonte: PDM de Alter do Chão)

² Fonte: Anuário Estatístico da Região Alentejo, 2014 (edição 2015)

restauração e similares” (10%) e as “Atividades administrativas e dos serviços de apoio” (8%). Todas as demais atividades têm uma importância muito pouco expressiva.

Gráfico 1: Estabelecimentos por ramos de atividade no concelho, segundo CAE REV.3, 2013



Fonte: Anuário Estatístico da Região Alentejo, 2014 (edição 2015)

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=72,53, em 2013, num contexto sub-regional que chegava aos 85,32³, já baixo quando comparado com outros territórios).

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, mas ainda pouco ocupada devido à reduzida procura do concelho de áreas para atividades económicas.

Complementarmente, a oportunidade gerada pela reabilitação de edifícios nas áreas de reabilitação urbana, poderá convergir para a sua utilização como espaços de comércio e

³ Fonte: PORTDATA (<http://www.pordata.pt/Municipios/Poder+de+compra+per+capita-118>)



serviços privados, permitindo o reforço e diversificação daquelas funções como aliás é intenção de alguns privados.

Apesar da 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 ARU de Alter Pedroso, também eminentemente habitacional, cuja tipologia dominante é o 1 piso, possui um parque habitacional pouco vivido (só 25% dos fogos são habitados permanentemente), e não possui nenhuma unidade comercial/de serviços, apenas se conhecendo algumas unidades de alojamento turístico, umas instalações sanitárias públicas, e uma antiga escola desativada, para além da Igreja de N. Sra das Neves, dos vestígios do castelo e da Igreja de S. Bento.

3.3.4 Enquadramento Demográfico

3.3.4.1 Metodologia adotada para a caracterização demográfica

Atendendo a que a ARU de Alter Pedroso tem delimitações territoriais específicas, orientadas para o objetivo da definição de áreas de reabilitação urbana, não coincidem com limites administrativos e estatísticos pré-existentes, pelo que foi necessário, para efeitos das abordagens que se seguem, nomeadamente o “*Modelo Habitacional*” e o “*Modelo Económico*”, 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 Referenciação de Informação (BGRI), que se desenvolve segundo uma estrutura poligonal hierárquica, cuja unidade elementar de representação é a Subsecção estatística⁴. A partir desta unidade é possível, por agregação, construir representações de nível hierárquico superior, que poderão corresponder a uma divisão administrativa existente (freguesia, município, NUT) ou serem definidas por cada utilizador.

No presente caso construíram-se agregações de subsecções, o mais aproximadas possível, das delimitações das ARU em questão, para as quais, uma vez que não há a referida concordância territorial, se admite um ligeiro desvio, certamente de significância residual, mas inultrapassável na justa medida em que não existe outra forma ou outros meios mais exatos para tratar esta questão.

Acresce a este facto uma dificuldade adicional, que se refere às diferenças existentes nos limites de algumas subsecções, entre 2001 e 2011, razão pela qual, também aqui, se procurou a maior aproximação possível entre as áreas das secções, para, nos casos de análises evolutivas, se estarem a tratar territórios comparáveis, não obstante os dados de 2001 disponibilizarem apenas dados estatísticos de 4 variáveis: população, famílias, edifícios e alojamentos.

⁴ 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



Saliente-se, complementarmente, que a caracterização apresentada remete-nos para 2011, ano do último recenseamento populacional. Contudo, e não obstante a dificuldade na obtenção e apuramento de dados mais atualizados, tentou-se através de levantamento de campo, realizado em janeiro de 2016, 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.

Como nota final, de referir que a caracterização quantitativa estará, crê-se, estruturalmente atualizada, não obstante o desfasamento temporal que regista relativamente ao momento atual (5 anos) e que nem todas as variáveis disponibilizadas para as unidades administrativas mais abrangentes (freguesia, município) o estão também para o caso das subsecções, isto é, a caracterização do modelo habitacional é a possível em função dos dados estatísticos disponíveis.

Os passos realizados para seleção da informação estatística são descritos de seguida, e ilustrados nas figuras 5 a 7:

1º Definição do critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação –

consideraram-se todas as subsecções que integravam, no todo ou em parte, o limite de cada ARU. Desta sobreposição verificou-se que algumas secções extravasavam excessivamente a área das ARU, daí que teve de analisar-se, caso a caso, todas as subsecções que se incluíam nestas circunstâncias e verificar, em simultâneo, a ocupação de cada mancha com base no ortofotomapa e no conhecimento que se tem do local. Desta avaliação, distinguiram-se duas situações:

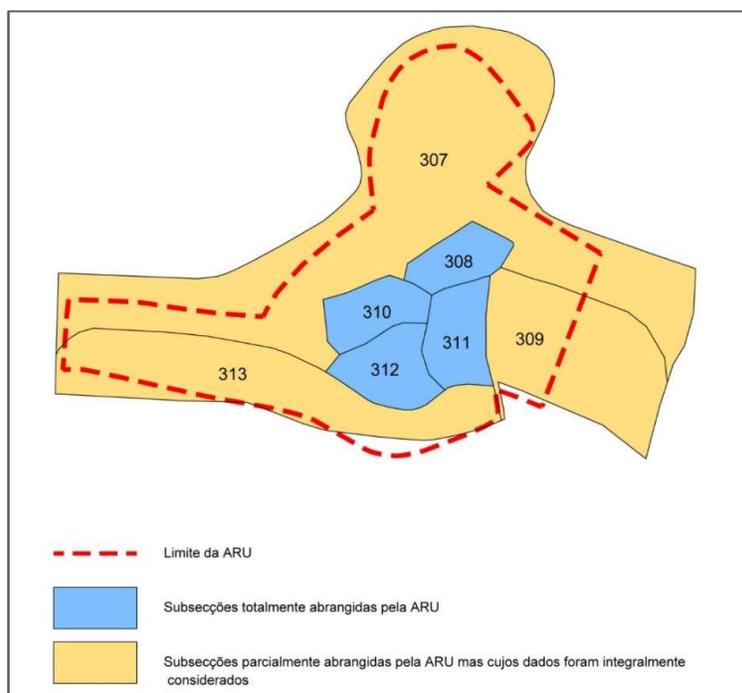
- i. subsecções totalmente abrangidas pela ARU e que, por isso, não levantaram qualquer problema;
- ii. subsecções parcialmente abrangidas pela ARU mas cujos dados estatísticos foram totalmente considerados; referiam-se a situações em que a área que extravasava a ARU não tinha ocupação habitacional ou se tinha, era meramente residual;

2º Identificação das subsecções de 2001 – uma vez que não há uma correspondência total entre as subsecções de 2011 e 2001, realizou-se novamente

uma análise caso a caso (subsecção a subsecção) e com base nas opções tomadas para a identificação das subsecções de 2011, fez-se a melhor correspondência entre ambas.

Nas figuras 5 a 7 estão então representados os critérios e a seleção final das subsecções apuradas, nas quais consta a identificação das subsecções apenas com 3 dígitos. Esta identificação é do INE, apesar do número de cada secção ser antecedido de 12010100⁵. Tomou-se esta opção por uma questão de facilitação da leitura das figuras.

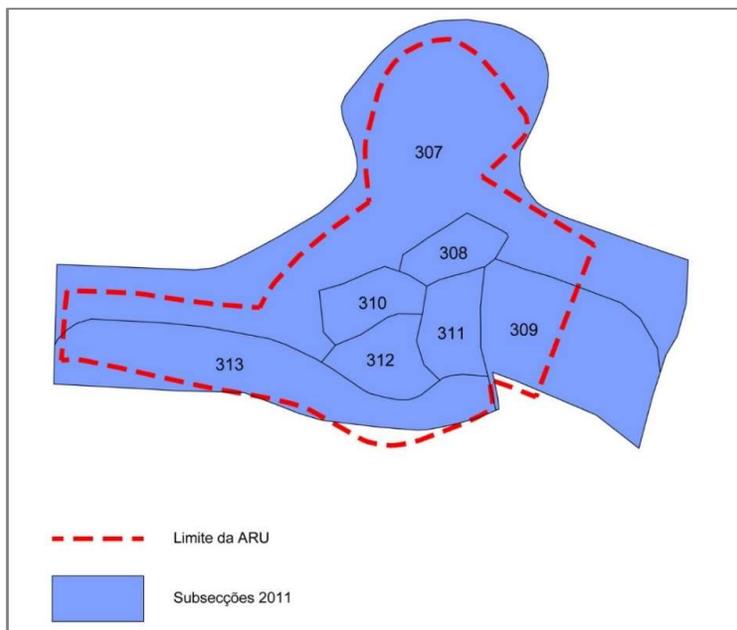
Figura 5: Alter Pedroso - Critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

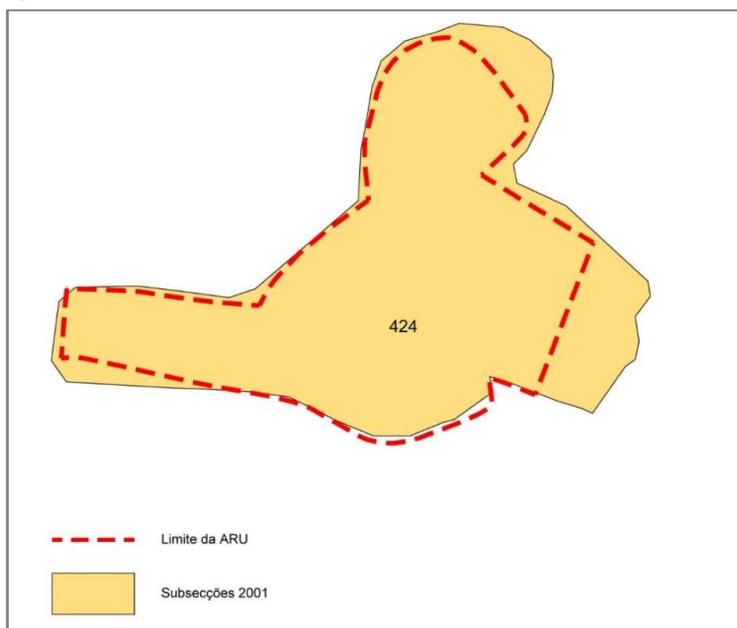
⁵ A identificação de cada Subsecção (SS) é efetuada com base num código hierárquico de 11 dígitos (DTCCFRSECSS), construído de forma a permitir o imediato reconhecimento da sua integração na Secção (SEC), na Freguesia (FR), no Concelho (CC) e no Distrito (DT), facilitando por consequência as operações de agregação dos limites das respetivas unidades geográficas, assim como da informação estatística que lhes pode ser associada.

Figura 6: ARU de Alter Pedroso - Identificação das subsecções de 2011



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

Figura 7: ARU de Alter Pedroso - Identificação das subsecções de 2001



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

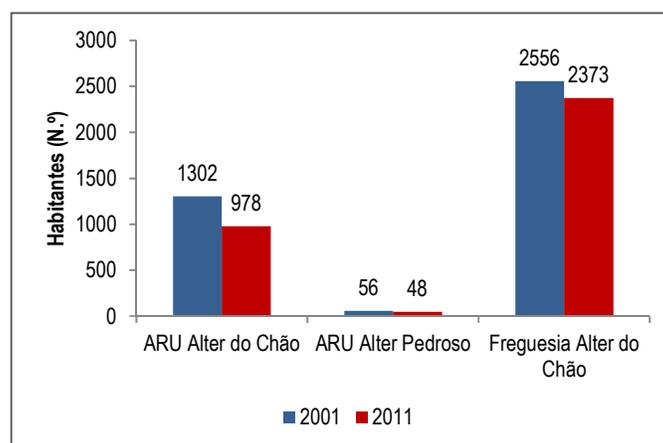
3.3.4.2 Volume populacional

Na última década censitária (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. Este município passou a contar, em 2011, com 3562 habitantes.

Na ARU de Alter Pedroso apenas residiam, em 2011, 48 pessoas, com uma significância relativa de 2% do total da freguesia.

A ARU perdeu 8 pessoas entre 2001 e 2011, perda, essa, que assumiu uma importância relativa de 14%. Essa perda é transversal aos núcleos antigos dos aglomerados e acompanha a tendência do concelho e também da ARU de Alter do Chão, como se pode ver no gráfico seguinte (declínio demográfico e envelhecimento).

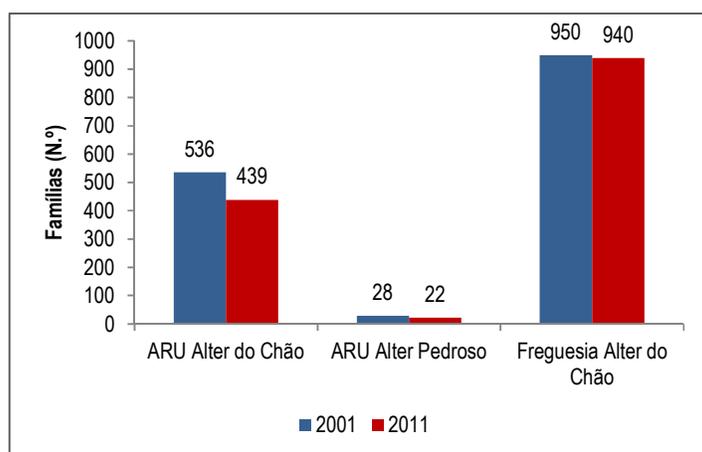
Gráfico 2: Evolução populacional nas ARU e na freguesia, 2001/2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2001 e 2011

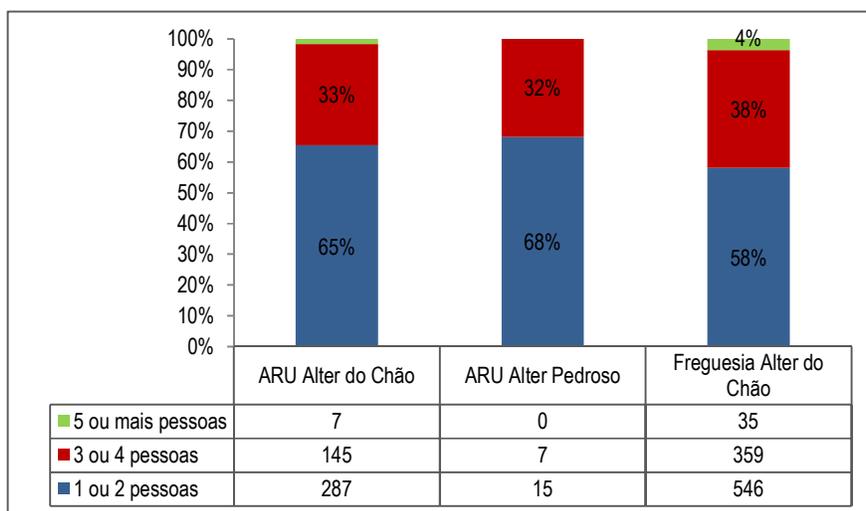
Em 2011, existiam na ARU, 22 famílias, tendo-se verificado também uma redução do seu número relativamente a 2001. São famílias pequenas, com a mesma dimensão média da ARU de Alter do Chão, com uma média de 2,2 pessoas por família.

Gráfico 3: Evolução das famílias nas ARU e na freguesia, 2001/2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2001 e 2011

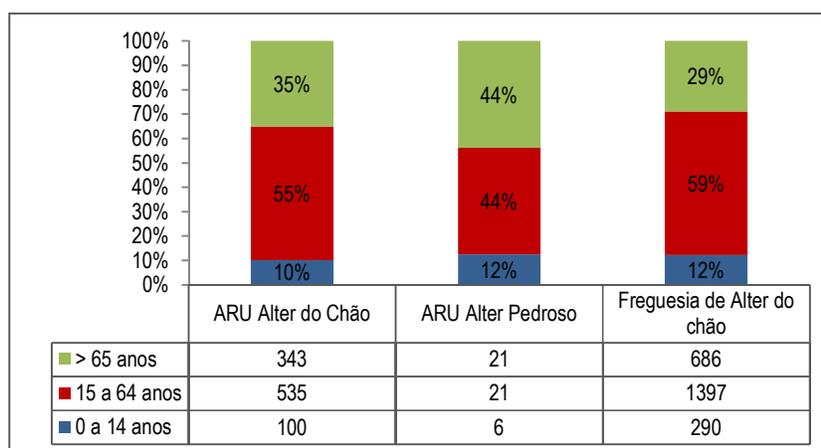
Gráfico 4: Famílias por dimensão dos agregados nas ARU e na freguesia, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

A população jovem é muito reduzida (12% em Alter Pedroso) e a população idosa representa pouco menos de metade na ARU de Alter Pedroso (44%). Esta estruturação reflete-se na degradação dos índices de dependência e, concretamente, no índice de envelhecimento, que na ARU de Alter Pedroso, é de 350, bastante acima do IE verificado na totalidade da freguesia (237), valor já bastante alto.

Gráfico 5: População por grupos etários nas ARU e na freguesia, 2011

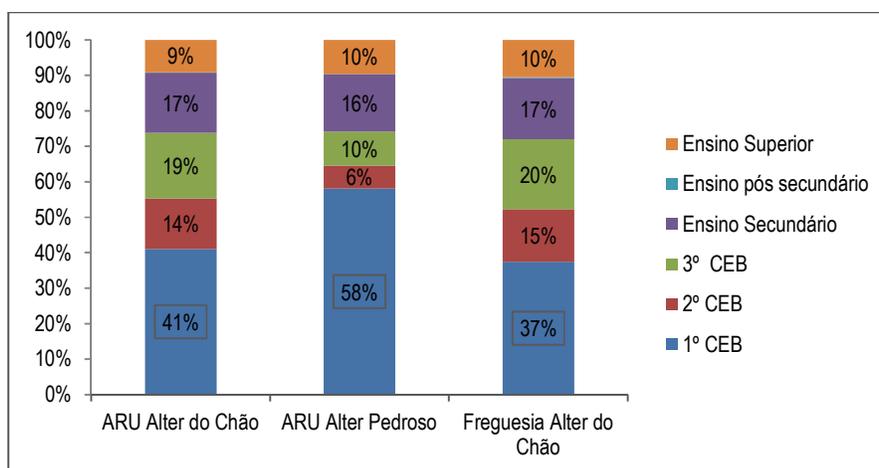


Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

A população da ARU possui baixos níveis de instrução, facto que não é alheio ao forte envelhecimento da população, nela, residente.

O nível de instrução predominante é o 1º Ciclo do Ensino Básico (58% na ARU de Alter Pedroso), sendo que, aproximadamente $\frac{3}{4}$ da população não possui mais do que o 3º Ciclo do Ensino Básico, ou seja, o 9º ano de escolaridade. Só possui ensino superior 10% da população.

Gráfico 6: População segundo o nível de ensino atingido nas ARU e na freguesia, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

Numa análise complementar, é de referir que do total da população, há ainda uma percentagem significativa de pessoas que não sabem ler nem escrever (4 em Alter Pedroso), incluindo-se as crianças que ainda não estão integradas no 1º CEB, mas também alguns idosos. Por último, e em linha com as características referidas desta população, à data dos Censos 2011, apenas 10 indivíduos frequentavam o ensino e em Alter Pedroso.

Quadro 1: População residente a frequentar o ensino, segundo o nível nas ARU e na freguesia, 2011

	ARU Alter do Chão	ARU Alter Pedroso	Freguesia Alter do Chão
Não sabe ler nem escrever	89	4	227
1º CEB	35	2	90
2º CEB	23	0	57
3º CEB	25	0	65
Ensino Secundário	45	2	102
Ensino pós-secundário	2	0	3
Ensino Superior	30	2	74
Total	247	10	618
População total	978	48	2373

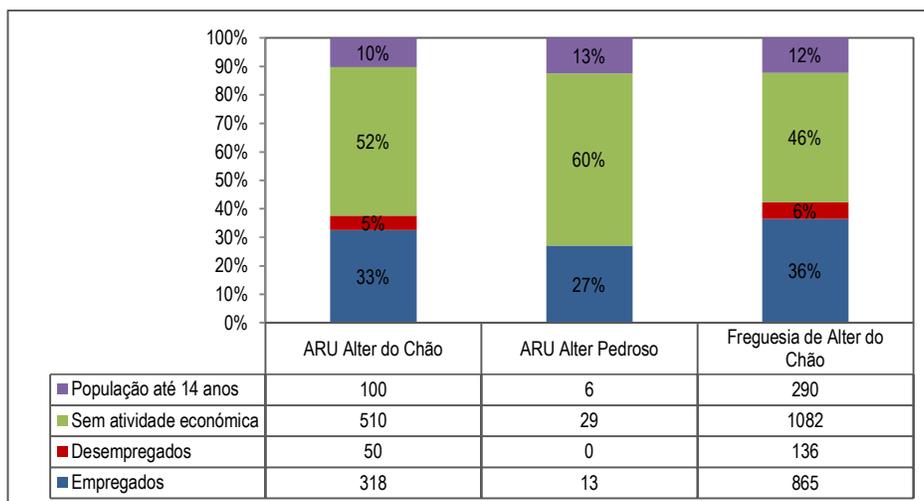
Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

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.

Em qualquer dos níveis territoriais (ARU e freguesia de Alter do Chão) é largamente dominante o peso da população sem atividade económica (60% na ARU de Alter Pedroso). A população empregada representa 27% na ARU.

A população com menos de 14 anos, representava 13% na ARU de Alter Pedroso. Por fim, os desempregados não existiam, em 2011, na ARU.

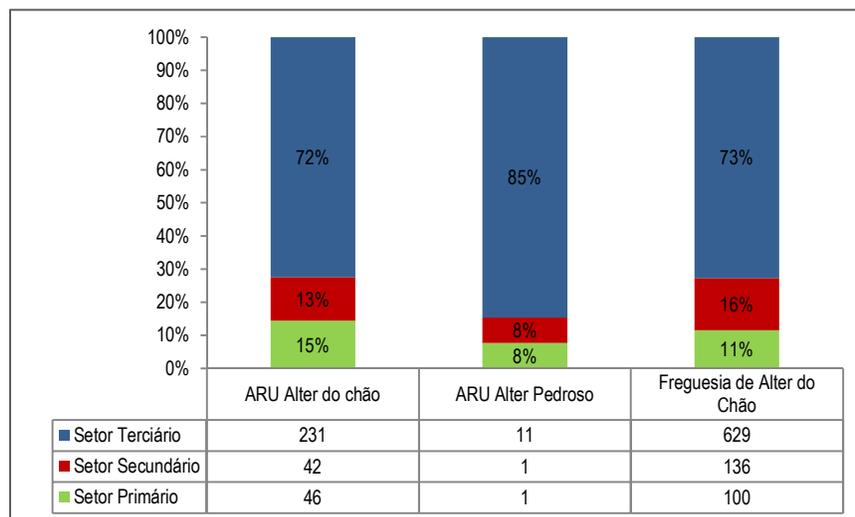
Gráfico 7: Condição da população perante a atividade económica nas ARU e na freguesia, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

A distribuição sectorial da população ativa apresenta uma afetação largamente predominante no sector terciário na ARU de Alter Pedroso (85%). A restante população distribui-se de forma relativamente equitativa nos outros dois setores, necessariamente com pesos reduzidos (8% em ambos os setores primário e secundário, na ARU).

Gráfico 8: Distribuição da população ativa por setores de atividade nas ARU e na freguesia, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

3.4 EDIFICADO

Para a caracterização do edificado foi efetuado um levantamento, realizado em janeiro de 2016, incluindo registo fotográfico. Como apoio foi utilizada uma ficha de registo com a seguinte informação:

- 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 do Forno</u>		Nº de polícia: <u>10</u>	Ficha n.º: <u>12</u>
Estado de Conservação:	<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: Edifício reabilitado recentemente	
Uso/Tipo de Ocupação: Habitação			
Tem classificação?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	De que tipo? -	
Elementos notáveis a preservar?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Quais? Chaminé, volumetria, acabamentos em geral e escala dos vãos	
Elementos dissonantes a corrigir?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Quais?	

Fonte: Mundo às Riscas, Lda

Figura 9: Imagem aérea do aglomerado de Alter Pedroso



Fonte: Google e blog citado na imagem

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

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

3.4.1 Nº de edifícios e sua evolução recente

Segundo dados estatísticos a ARU de Alter Pedroso é constituída por 90 edifícios, menos 5 edifícios do que em 2001, tendo registado uma perda relativa de 5%. No total da freguesia de Alter do Chão, os edifícios desta ARU representavam 6% dos edifícios de toda a freguesia.

No decurso do levantamento efetuado no local em janeiro de 2016, inventariaram-se 139 edifícios, 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. Não se verifica qualquer dinâmica de construção, o que pode estar relacionado com as características do cadastro e da própria orografia que não propícia a expansão da mancha edificada. Porém, tem-se assistido a diversas intervenções de conservação do edificado.

A ARU de Alter Pedroso é totalmente constituída por edifícios com 1 ou 2 pisos que conservam, globalmente, uma linguagem típica da arquitetura popular dos pequenos aglomerados alentejanos, sendo pontuais as intervenções recentes que colidem com essa linguagem. Pode, por essa razão, considerar-se que o aglomerado mantém ainda uma imagem de autenticidade que deve ser preservada.

A estes juntam-se os 5 edifícios exteriores à ARU, junto à fonte, e que apresentam características semelhantes aos restantes (Desenho 07).

Fotos 5: Casas da Fonte



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (maio de 2016)

3.4.2 Usos

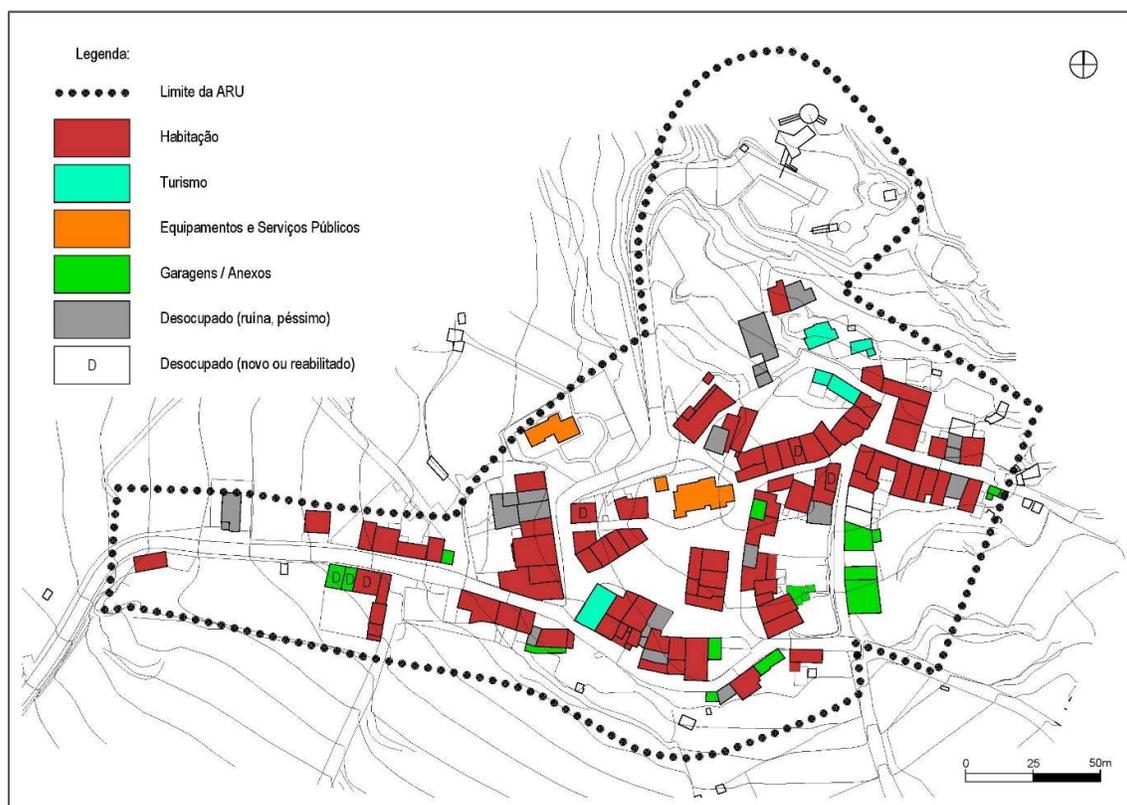
O uso dominante é o habitacional com tipologia unifamiliar, verificando-se uma presença significativa de edifícios anexos.

É notória a vocação deste aglomerado para o alojamento turístico, existindo algumas unidades de alojamento local.

Relativamente à forma como os edifícios se inscrevem no território (isolados, geminados ou em banda), em Alter Pedroso a grande maioria do edificado encontra-se implantada em banda, existindo apenas 11 edifícios isolados.

De facto, o aglomerado de Alter Pedroso, tendo-se desenvolvido de forma orgânica na encosta sudoeste do cabeço onde se ergue o castelo, caracteriza-se, hoje, pela monofuncionalidade, na medida em que para além dos fogos referidos, existem apenas 2 equipamentos: a Igreja de Nossa Senhora das Neves, localizada no Largo João Lopes Namorado - a área central da aldeia - e a antiga escola primária, atualmente desocupada, a poente da igreja, na Rua das Escolas.

Figura 10: Usos do edificado na ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (janeiro de 2016)

Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, igreja, antiga escola, I.S. públicas e alojamento turístico



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (janeiro e maio de 2016)

O pequeno núcleo edificado na Estrada da Fonte, no acesso a Alter Pedroso, corresponde a casario habitacional de traça arquitetónica tipicamente alentejana.

3.4.3 Estado de conservação

Os dados dos Censos 2011 por subsecções não disponibilizam este tipo de informação. Como tal, a caracterização do estado de conservação apoia-se no levantamento de campo realizado em janeiro de 2016 e que procurou seguir a classificação do NRAU (Artº 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 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

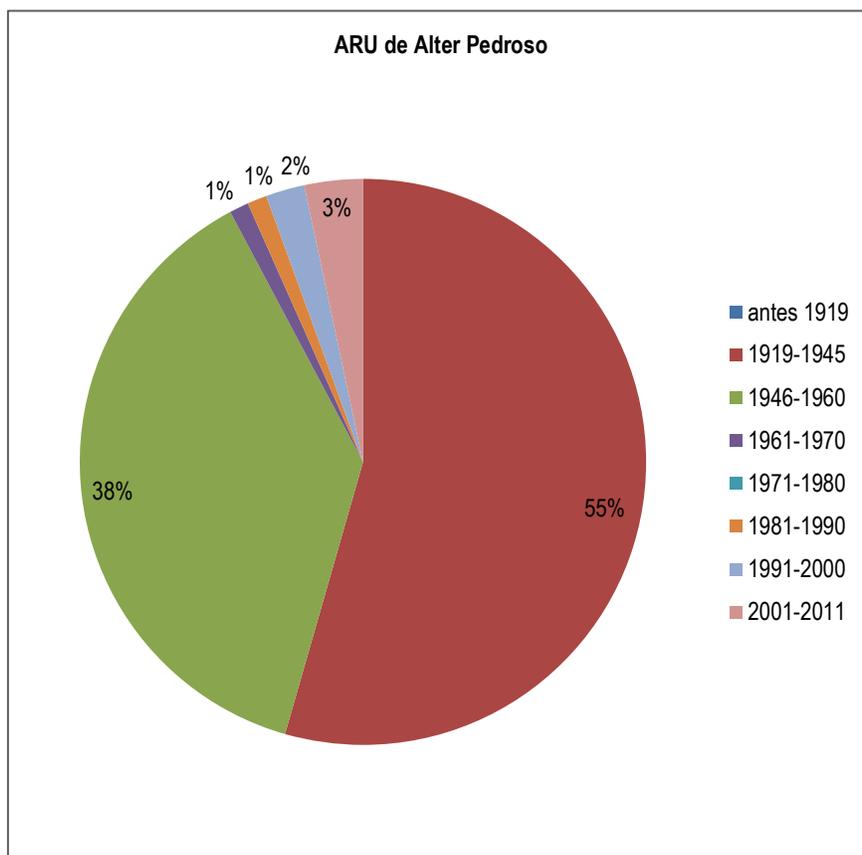
anexo). Segundo o n.º 3 do artigo 5º do D.L. n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, a determinação do nível de conservação atribuído tem validade de 3 anos.

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.

3.4.3.1 Época de construção do edificado

A ARU de Alter Pedroso integra edifícios maioritariamente construídos (93%) entre 1919 e 1960, atendendo a que, posteriormente à última data, apenas se construíram 7 edifícios e, destes, apenas 3 entre 2001 e 2011.

Gráfico 9: Épocas de construção dos edifícios na ARU, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011



3.4.3.2 Nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos

A infraestruturização e dotação de instalações (água, esgotos, retrete e banho) da ARU, apesar da idade do parque habitacional, não apresenta casos relevantes de inexistência de instalações básicas. Todos os alojamentos possuem água e esgotos, apenas 4 alojamentos não possuíam retrete. Já no que concerne à inexistência de banho, são contabilizados 7 edifícios, o que num universo de 22 edifícios de residência habitual já tem um peso considerável (31,8%).

Quadro 2: Alojamentos por existência de infraestruturas e instalações nas ARU e na freguesia, 2011

	Água		Retrete		Esgotos		Banho		Total de alojamentos familiares de residência habitual
	Com	Sem	Com	Sem	Com	Sem	Com	Sem	
ARU Alter do Chão	436	1	432	4	436	1	425	12	437
ARU Alter Pedroso	22	0	18	4	22	0	15	7	22
Freguesia Alter do Chão	911	14	904	21	911	14	892	33	925

Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

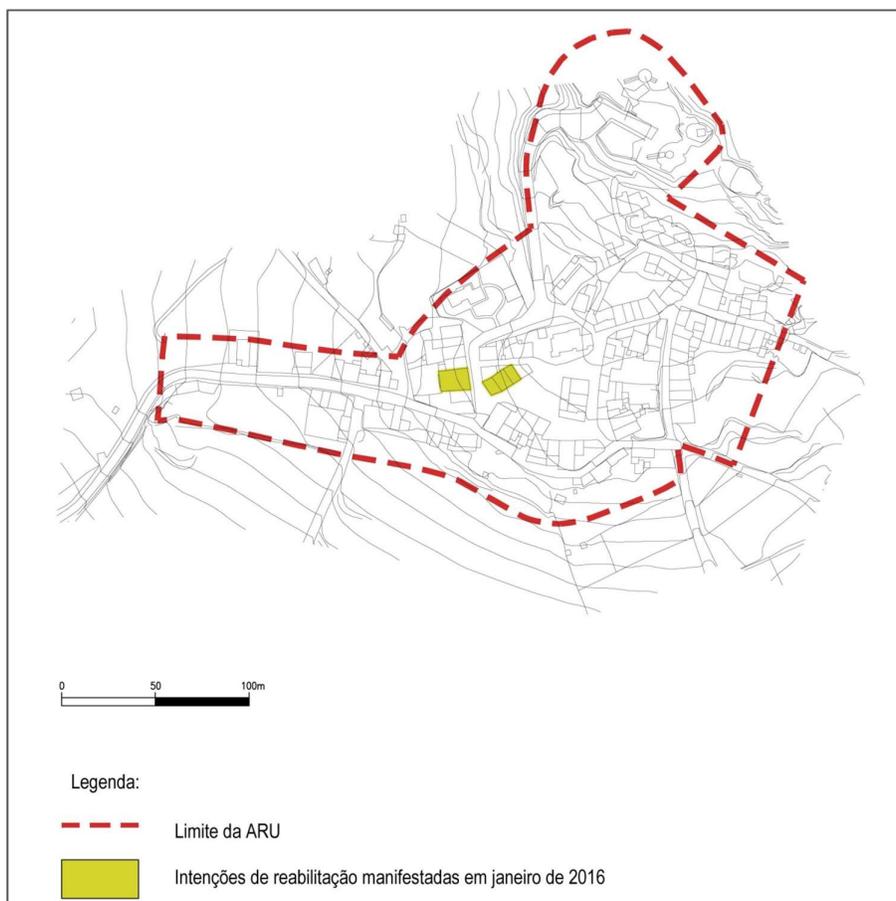
3.4.3.3 Intervenções de reabilitação recentemente realizadas

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 Pedroso



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão

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, já foram conhecidas intenções de vários privados de intervenção no seu património imobiliário e até de aquisições para reabilitação, sendo que nuns casos, trata-se de reabilitação do edificado e noutros reabilitação/reconversão de usos.



No caso específico da ARU de Alter Pedroso, existe uma intenção de reabilitar 5 edifícios para alojamento turístico, reforçando-se, desta forma, a vocação turística da aldeia.

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.

3.4.3.4 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:

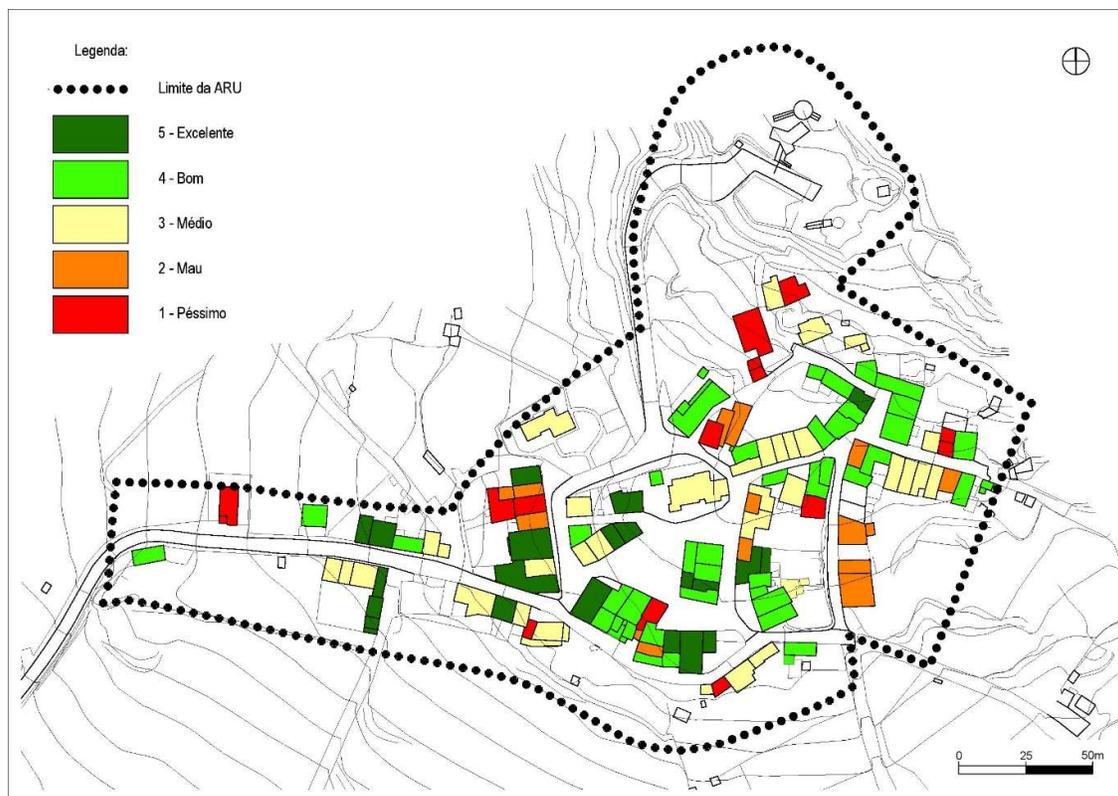
- **Nível 5 - Excelente**: edifícios com ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Nível 4 - Bom**: edifícios com anomalias ligeiras que não prejudicam o aspeto geral mas que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução de elementos pontuais ou pequenas zonas 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: Casas recuperadas e casas em ruína



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (janeiro 2016)

Figura 12: Estado de conservação do edificado na ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (janeiro de 2016)



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). As situações de nível 1 e 2 localizam-se na Rua das Escolas, Rua da Praça e no percurso de acesso ao castelo na continuação da Travessa do Castelo.

Os edifícios destinados a alojamento local, estão entre os que apresentam melhor estado de conservação.

De facto, o estado de conservação dominante é o médio/bom (cerca de 2/3), existindo também cerca de duas dezenas de edifícios em excelente estado de conservação. Estes três níveis são representativos de 4/5 do edificado. Contudo, não é, naturalmente, negligenciável o número de edifícios em mau e péssimo estado de conservação (quase 2 dezenas), sendo que destes, metade são ruínas, afetando sobremaneira a imagem deste aglomerado que se ambiciona como um sólido polo turístico do município.

3.4.4 Identificação de dissonâncias

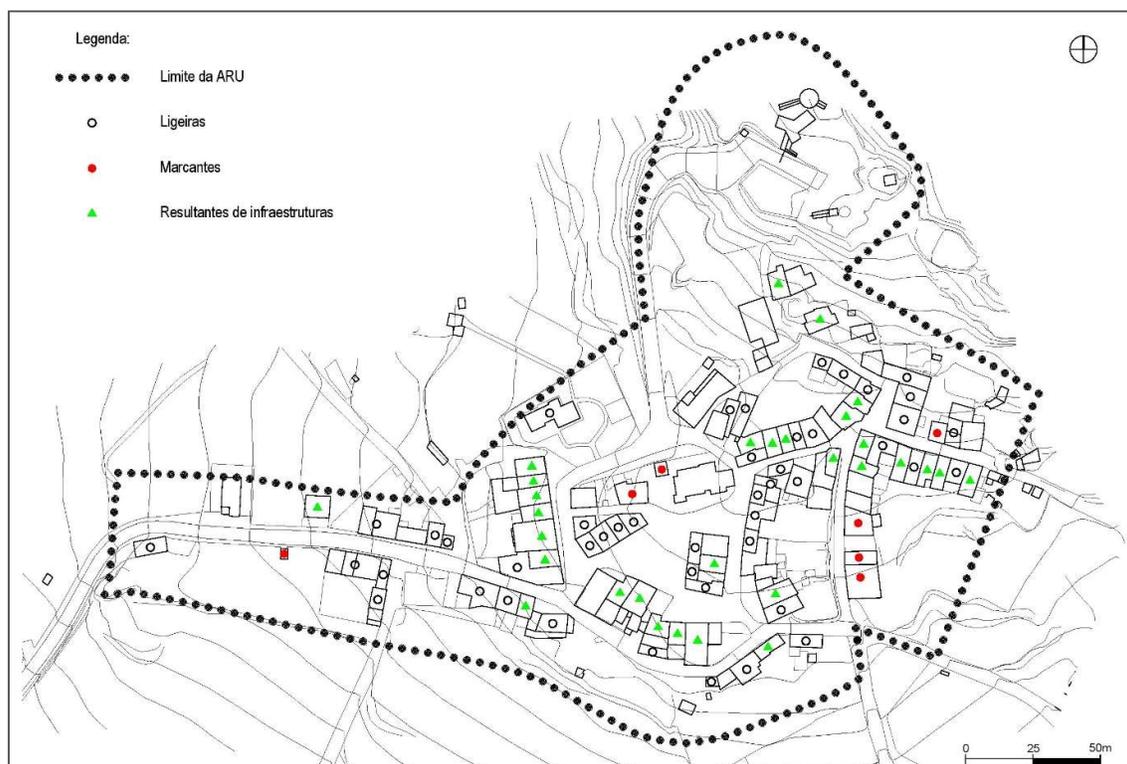
No decurso do levantamento efetuado, edifício a edifício, foi possível identificar as dissonâncias existentes ao nível das intervenções que têm vindo a ser realizadas nos edifícios ao longo das últimas décadas.

Esta temática torna-se extremamente importante uma vez que condiciona a qualidade estética e urbana do aglomerado interferindo com a própria identidade do edifício. Neste sentido as dissonâncias detetadas no aglomerado de Alter Pedroso foram classificadas em 3 tipos:

- Edifício com dissonâncias **ligeiras**, corresponde à existência de uma ou mais dissonâncias de fácil correção, como portas, caixilharias, cores, colocação de equipamentos técnicos;
- 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).

Figura 13: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU



Fonte: Mundo às Riscas, Lda.

Fotos 8: Exemplos de dissonâncias detetadas



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (janeiro e maio de 2016)

3.5 ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público é dominado pelo Largo João Lopes Namorado e pela Rua das Escolas, que atravessa o aglomerado em direção ao “castelo” formando uma espécie de largo junto à antiga escola.

No primeiro espaço verifica-se a necessidade de requalificar pavimentos e disciplinar a circulação e estacionamento. Urge ainda, tratar de forma adequada a questão da sinalética informativa, mobiliário urbano e localização dos pontos de recolha de RSU, uma vez que a sua localização e características não se adequam à exigência estética inerente ao valor cultural do aglomerado.

Por sua vez, o espaço entre a antiga escola e o talude de suporte da igreja, apresenta-se hoje como um espaço incaracterístico, mas de grande potencial para a valorização do aglomerado. Transformar este, num espaço de encontro e estadia, agregando o antigo edifício da escola como edifício de apoio à comunidade em estreita inter-relação com a atividade turística, melhorar as ligações pedonais com o Largo João Lopes Namorado e requalificar as instalações sanitárias públicas, são intenções do município que contribuem para requalificação do aglomerado.

Fotos 9: Vistas do Largo João Lopes Namorado



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

No PDM encontra-se, também, delimitada uma vasta área como espaço verde que envolve a zona mais alta e vem na continuidade da rua das escolas. Este espaço caracteriza-se por declives acentuados, afloramentos rochosos, pela presença das ruínas do castelo, do cemitério e de antiga igreja, constituindo um excelente miradouro. No entanto, uma área

considerável a sul do antigo cemitério, trata-se de um logradouro privado, totalmente vedado apesar do aspeto de abandono. Deverá ser analisado segundo duas vertentes:

- O espaço de circulação livre e, portanto, de uso público que é necessário manter em boas condições e devidamente equipado para permitir a circulação pedonal de visitantes. Será um espaço com características mais naturalizadas, melhorando os percursos e trilhos existentes.
- O espaço vedado que, por via da classificação do PDM, não permite qualquer tipo de edificabilidade, poderá manter-se como espaço privado de logradouro da construção existente. Porém, tem que ser mantido em boas condições de salubridade.

Fotos 10: Vistas da Rua das Escolas e espaço adjacente



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

O espaço público do aglomerado é completado com as ruelas que se desenvolvem entre o casario típico e enriquecem a rede dos percursos culturais. Deve ser melhorada a mobilidade e devem ser devidamente sinalizados. De salientar o facto do aglomerado ser atravessado pelo percurso dos “Caminhos de Santiago”.

Fotos 11: Vistas do Espaço Verde na zona mais alta



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Relacionada com a qualificação do espaço público está a necessidade de encontrar um espaço adequado para o estacionamento, não só para autocarros de turistas, mas também para ligeiros. Neste sentido, logo à entrada do aglomerado encontram-se as ruínas do lavadouro com o espaço envolvente que constitui um local potencial para dar resposta a essa necessidade.

Fotos 12: Zona do antigo lavadouro à entrada do aglomerado



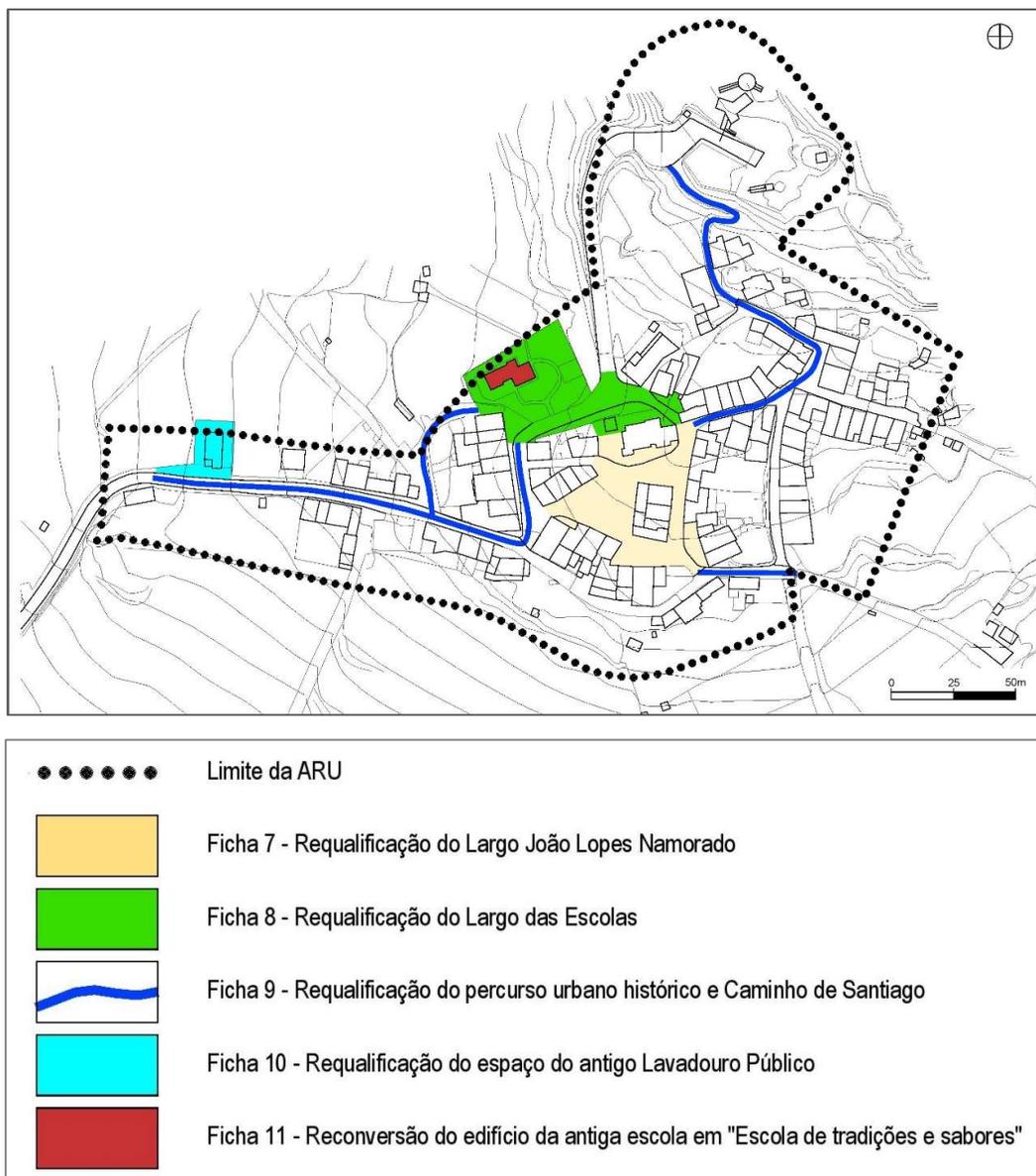
Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Fotos 13: Vistas de percursos entre o casario e a zona alta



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Figura 14: Localização dos projetos a mobilizar na área de intervenção da ARU de Alter Pedroso no âmbito do PARU



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão (PARU)

O município identificou um conjunto de investimentos a mobilizar para estes espaços e 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.



3.6 INFRAESTRUTURAÇÃO

O aglomerado encontra-se dotado de todas as infraestruturas, porém apresenta alguns aspetos que têm que ser melhorados no contexto da esperada qualificação da ARU:

- Beneficiação e requalificação da pavimentação de alguns espaços públicos e arruamentos com o objetivo de melhorar as condições de mobilidade pedonal;
- Organização do estacionamento e a adequada colocação de sinalética e de pontos de recolha de RSU enterrados, sempre que possível;
- Remoção e ocultação de infraestruturas aéreas (elétricas e telecomunicações), que muito descaracteriza e desvirtua a imagem do aglomerado.

Futuramente, e em articulação com as respetivas entidades, devem encontrar-se soluções esteticamente menos impactantes na arquitetura dos edifícios no que respeita à colocação dos contadores.

3.7 DIAGNÓSTICO

Face à caracterização da situação existente, o aglomerado de Alter Pedroso carece de ser intervencionado para que a sua identidade não se perca, para não sofrer descaracterizações irreversíveis e para 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:

- Incentivar a iniciativa privada para a reabilitação do parque edificado;
- Intervir no espaço público requalificando-o;
- Incentivar o aparecimento de funções novas e geradoras de atividade e procura.

O posicionamento estratégico e a forma como o aglomerado se desenvolveu, a partir do seu castelo e alicerçado na encosta sul do monte onde se implanta, conferem-lhe uma identidade própria que importa preservar e divulgar. O reduzido desenvolvimento que

registou permitiu a manutenção da sua imagem sem pressões urbanísticas, situação que decorre, naturalmente, das fortes restrições naturais à edificação, em particular os declives.

Em Alter Pedroso mantém-se a inexistência de funções comerciais/de serviços, com exceção das unidades de alojamento turístico.

Trata-se de um núcleo urbano com características próprias, quer pelas funções que acolhe (habitação e alojamento turístico), quer pela imagem de conjunto que possui, facto indissociável do papel que assume no panorama turístico do concelho. A envolvente natural e, sobretudo, a localização geográfica constituem também uma mais-valia, permitindo uma vista panorâmica notável sobre toda a paisagem envolvente. Por estes motivos, a Estratégia de Desenvolvimento Local, bem como as opções tomadas em sede de PDM ambicionam que este núcleo se constitua como uma âncora na dinamização turística e cultural do concelho. 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 seu potencial turístico, assente na sua relevância histórica, coerência territorial e envolvente cénica, deverá contribuir para o desenvolvimento de algumas funções, a enquadrar devidamente nas intervenções de reabilitação urbana.

Na sequência da sessão pública, sobre as ARU que o município lançou foram apresentadas algumas pretensões, nomeadamente a reabilitação de 5 edifícios para alojamento turístico.

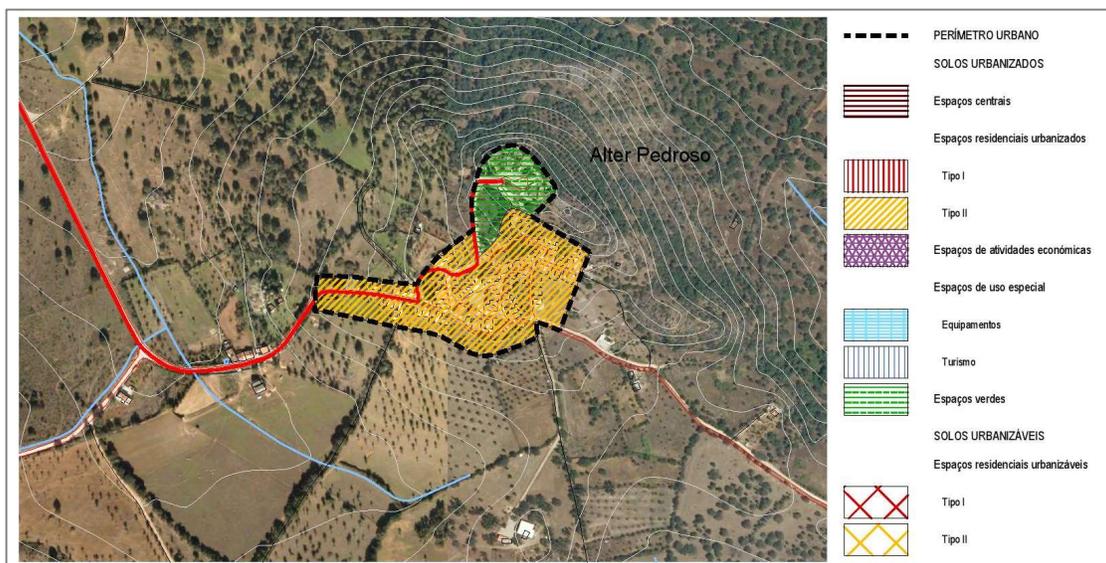
A manifestação destas intenções é um claro sinal da mobilização da população local em prol da estratégia de reabilitação urbana municipal e um complemento fundamental das iniciativas autárquicas a promover no futuro próximo, muitas delas objeto desta candidatura.

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 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 do Chão, a estratégia decorre, desde logo, da revisão do Plano Diretor Municipal e do valor que o próprio aglomerado possui.

Figura 15: Perímetro Urbano de Alter Pedroso, conforme PDM de Alter do Chão



Fonte: PDM de Alter do Chão (sem escala)

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

Segundo o PDM em vigor, o aglomerado integra duas subcategorias de solo urbano:

- Espaços Residenciais de tipo II urbanizados, por corresponder a um núcleo praticamente consolidado e dotado de infraestruturas na sua totalidade;
- Espaços Verdes, onde se encontra o “Castelo” e a sua envolvente, perspetivando a salvaguarda desse valor cultural e a valorização de espaços exteriores dotando o aglomerado, com um espaço nobre de recreio e lazer, que usufrui de vistas privilegiadas sobre a paisagem envolvente.

Decorrente do papel que a estratégia de desenvolvimento concelhia confere a Alter Pedroso, e atendendo às particularidades da intervenção pretendida, o PDM definiu uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) que coincide com o perímetro urbano.

O PDM indica que para esta UOPG seja elaborado um plano de pormenor ou delimitada uma unidade de execução. A delimitação da ARU, com a execução da respetiva ORU, permitirá concretizar os objetivos e orientações estabelecidas no PDM para esta UOPG, e que são:

- *“A reabilitação do edificado, mantendo as características existentes de forma a preservar a imagem homogénea de conjunto;*
- *A requalificação do espaço público, criando áreas de estadia e respetiva dotação com mobiliário urbano adequado;*
- *A previsão de estacionamento, nomeadamente para veículos pesados de transporte de passageiros;*
- *A intervenção no Castelo de Alter Pedroso e sua envolvente, em parceria com o antigo IGESPAR;*
- *A primazia à instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias de turismo em espaço rural;*
- *A afetação de imóveis a usos específicos de apoio ao turismo e promoção cultural – estabelecimento de restauração e bebidas, posto informativo, lojas de artesanato, etc.;*



- *Numa ótica de descentralização e de promoção da coesão territorial poderá, por exemplo, ser aqui instalado um centro de apoio ao turista de abrangência municipal, onde seja disponibilizada informação relativa aos diversos pontos de interesse e atividades disponíveis no concelho.”*

Não é demais salientar a importância que a regeneração deste aglomerado, em articulação com a regeneração do próprio centro histórico da vila de Alter do Chão, terá no desenvolvimento turístico do município.

4.2 VISÃO ESTRATÉGICA

Assim, tomando como ponto de partida todo o contexto estratégico que enquadrava 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, define-se a seguinte Visão estratégica para o horizonte 2020, enquadrando as duas ARU com operações de reabilitação em curso:

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 – Salvar 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 aprazíveis, 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.

Quadro 3: 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.



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.**

5. 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.”*

A delimitação desta ARU para o aglomerado de Alter Pedroso apresenta, de forma geral, um conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar comuns à ARU de Alter do Chão, uma vez que, em conjunto, respondem à Estratégia de Desenvolvimento do Município e pretendem conferir, a este, um papel mais ativo e dinamizador e, ao mesmo tempo, criar condições favoráveis à reabilitação urbana.

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:

<p>1º COESÃO URBANA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reabilitar 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.
<p>2º PRESERVAR A MEMÓRIA</p>	<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.
<p>3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO</p>	<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.
<p>4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL</p>	<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.
<p>5º APOIO AOS PRIVADOS</p>	<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 do aglomerado, 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 Pedroso:

- Criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa privada;
- Valorizar a função habitacional, perspetivando a fixação de residentes, residentes temporários e turistas;
- Reabilitar fisicamente e funcionalmente o edificado, privilegiando a recuperação de ruínas;
- Preservar as características gerais do aglomerado, 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;
- Evitar a circulação de veículos pesados de turistas no interior do aglomerado.

6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

6.1 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.

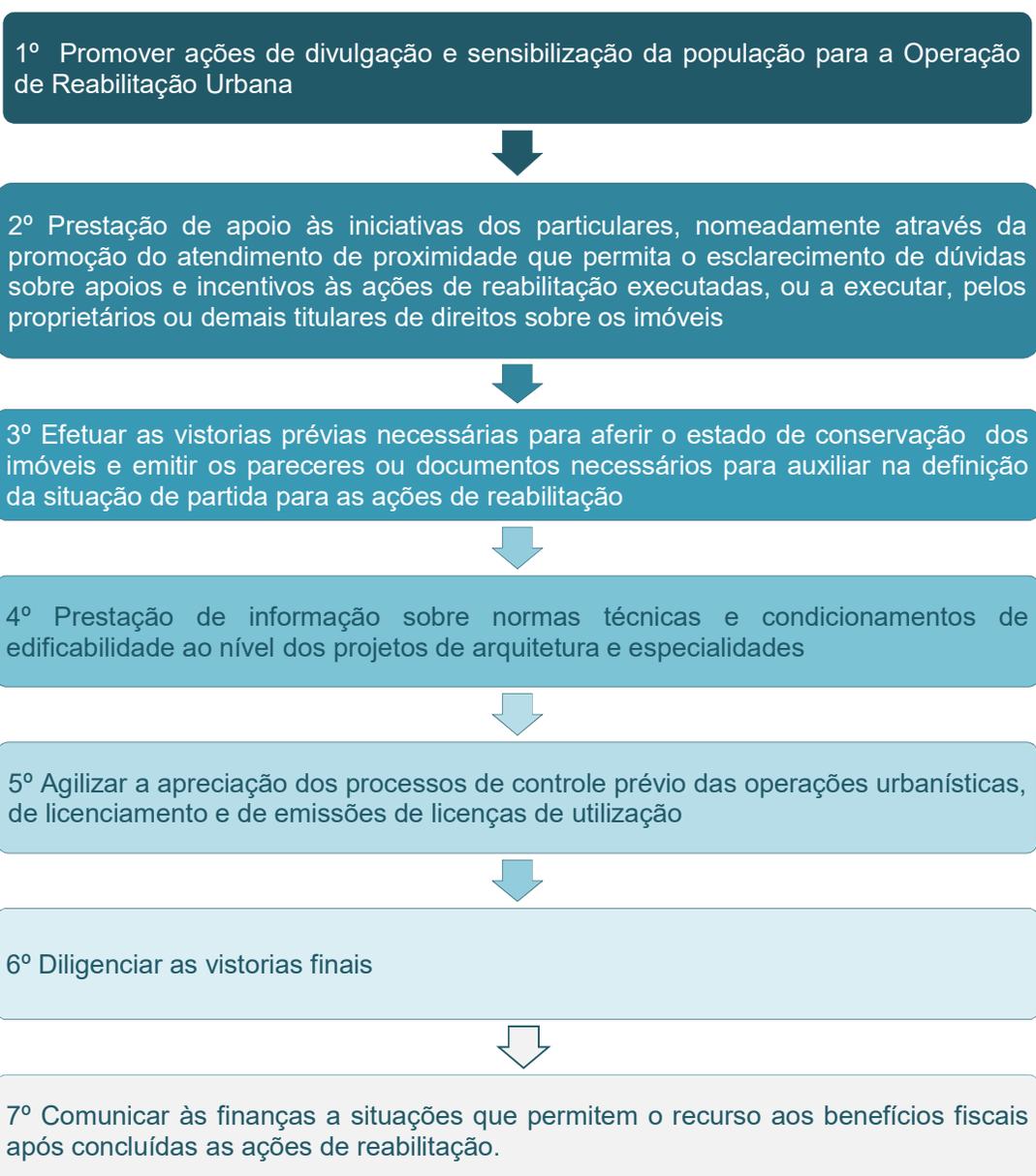
Atendendo ao prazo dilatado para a concretização da operação, o corpo técnico poderá ser variável ao longo desse período temporal adequando-se às ações em desenvolvimento.

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.

6.2 MODELO DE GESTÃO

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





6.3 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**⁶. 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.

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

6.4 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;
5. Arrendamento forçado.

6.4.1 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 108 do RJUE.

6.4.2 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.

6.4.3 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 e consideração a Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro.

6.4.4 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 RJIGT 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.

6.4.5 Arrendamento forçado

Quando a entidade gestora desenvolve as obras na sequência da imposição de reabilitar e sequente posse administrativa, e o proprietário ao fim de 4 meses sobre a conclusão das obras, não procede ao ressarcimento integral das despesas efetuadas pela entidade gestora, esta pode arrendar o imóvel ou fração, mediante concurso público e por um prazo de 5 anos, renovável nos termos da legislação em vigor.

O proprietário pode optar voluntariamente pela modalidade de dar de arrendamento o imóvel ou fração à entidade gestora também pelo período de 5 anos, para a ressarcir das despesas.



7. APOIOS E INCENTIVOS

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 obrigada 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.**

Existe ainda a possibilidade de constituição dos **fundos de investimento imobiliário** ao abrigo da legislação em vigor sobre a matéria (RJFII, republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de junho).

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 foram ajustados e revistos pela Lei n.º 7-A/2016 de 30 de março que publica o novo Orçamento do Estado para 2016, conforme adiante descrito.

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.

7.1 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO MUNICIPAL

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.

7.1.1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Quanto ao IMI o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) prevê a aplicação de benefícios em fase de obra (após emitida a licença camarária), e/ou benefícios após conclusão das ações de reabilitação. Os benefícios correspondem à isenção de pagamento do IMI durante os períodos estabelecidos, consoante a situação referida.

Os benefícios não são cumulativos no contexto do mesmo imposto. Ou seja, uma vez usufruído em fase de obra não poderá ser concedido após conclusão das ações de reabilitação. A não cumulatividade dos benefícios fiscais de natureza idêntica é determinada pelo art.º 7.º do próprio art.º 45.º do EBF. Embora o âmbito e alcance da redação constante na lei, possam não ser claros, esta restrição é reforçada por uma norma interna da Autoridade Tributária após confrontada com diversas solicitações e pedidos de esclarecimento desta natureza (ver anexo).

Convém referir que esta norma corresponde à interpretação e orientação atuais dos serviços das finanças podendo vir a ser alterada. Como tal, a entidade gestora estará atenta a eventuais alterações de procedimentos que possam vir a beneficiar os promotores privados.

Assim sendo, na ARU de Alter Pedroso, ficam isentos do pagamento de IMI:

- A. Os edifícios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (cf. Alínea n) do n.º 1 do art. 44º do EBF).

B. Os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, em fase de execução de obras ou após conclusão das mesmas, conforme explicitado nos artigos 45º e 71º do EBF, respetivamente.

No caso dos imóveis referidos no ponto (A.) que venham a ser classificados, a isenção aplica-se no ano, inclusive, em que ocorra a classificação (cf. Alínea d) do n.º 2 do art. 44º dos EBF), e mantem-se enquanto vigorar a mesma, exceto se forem considerados devolutos ou em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março).

No caso dos imóveis referidos no ponto (B.) existe uma clara distinção entre a fase de execução das obras e a fase pós conclusão das mesmas, sendo apenas possível recorrer ao benefício numa das fases, verificando-se períodos de isenção distintos para cada fase.

Condições e tipo de isenção de IMI no contexto da reabilitação urbana	
Ao abrigo do artigo 45º dos EBF	Aplica-se a qualquer uso funcional em prédios urbanos objeto de reabilitação.
	Por período até 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.
	Só é possível pedir a isenção após conclusão das obras com emissão da certificação urbanística e certificação energética . Ou seja, permite recuperar o IMI desde o ano de licenciamento até ao ano da obtenção da certificação exigida pela conclusão da obra. Permite “recluir” até um máximo de 3 anos, recuperando esse IMI por isenção aplicável ao desenrolar das obras.
	A certificação energética exigida tem que demonstrar que: <ul style="list-style-type: none"> • É atribuída ao edifício uma classificação energética igual ou superior a A, ou; • A classificação energética, após reabilitação, subiu pelo menos dois níveis relativamente à classificação energética anterior.
	A certificação (reconhecimento da situação) tem que ser comunicada pela Câmara Municipal às finanças locais num prazo de 30 dias.
Ao abrigo do artigo 71º dos EBF	Aplica-se a prédios urbanos, neste caso, por se localizarem em ARU, para qualquer uso, desde que tenham sido objeto de ações de reabilitação urbana.
	Por período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da respetiva reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.

Condições e tipo de isenção de IMI no contexto da reabilitação urbana	
	A isenção é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (renumerado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março).
	<p>Outros requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das ações de reabilitação tem que resultar uma melhoria do estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta situação tem que ser comprovada por reconhecimento da entidade gestora, certificando o estado do imóvel antes e após a ação de reabilitação.

Condições e tipo de isenção de IMI em prédios urbanos habitacionais	
Ao abrigo do artigo 46º dos EBF	<p>Aplica-se:</p> <p>A. A prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso).</p> <p>B. A prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trata da 1ª transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação.</p>
	<p>Por período até 3 anos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na situação (A), a contar do ano da aquisição onerosa ou da conclusão das obras, desde que nos 6 meses seguintes a qualquer dos atos referidos, o prédio seja efetivamente afeto a habitação nos termos definidos. O pedido de isenção tem que ser apresentado até 60 dias subsequentes a referido prazo de 6 meses. Caso seja pedido depois deste prazo, o período de isenção é aplicado a partir da data da comunicação, mas sessa quando vencidos os 3 anos após a data certa em que deveria ter sido solicitada. Esta isenção só pode ser reconhecida por 2 vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar. • Na situação (B), a contar da data de celebração do 1º contrato de arrendamento. Esta isenção pode ser reconhecida ao mesmo sujeito passivo por cada prédio ou fração autónoma destinada ao fim previsto.
	<p>Outros requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Só se aplica a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125 000. • No caso da situação (A), o rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior ao do pedido de isenção não pode ser superior a € 153 300. • Implica a fixação do domicílio fiscal nessa morada.

Outros benefícios relativos ao IMI, resultantes de intervenções com carácter ambiental
(art.º 44.º-B do EBF, aditado pelo artigo 10.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)

O município fixa ainda a redução do IMI, em 15% no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética. O benefício inicia-se no ano, inclusive, da verificação do facto determinante da redução da taxa e vigora por 5 anos.

Para efeitos de aplicação deste benefício, considera-se haver eficiência energética, nos seguintes casos:

- a) *Quando tenha sido atribuída ao prédio uma classe energética igual ou superior a A, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto;*
- b) *Quando, em resultado da execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios, a classe energética atribuída ao prédio seja superior, em pelo menos duas classes, face à classe energética anteriormente certificada; ou*
- c) *Quando o prédio aproveite águas residuais tratadas ou águas pluviais, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ambiente.*

Os benéficos dependem de reconhecimento do chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado, que deve ser apresentado pelos sujeitos passivos no prazo de 60 dias contados da verificação do facto determinante do referido benefício (se o pedido for apresentado para além do prazo referido, o benefício inicia-se a partir do ano imediato, inclusive, ao da sua apresentação).

7.1.2 Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT)

Em matéria de IMT, tal como para o IMI, o EBF prevê a isenção de pagamento do IMT nas aquisições onerosas sobre prédios que, vão ser, ou já foram objeto de reabilitação.

Também, conforme é estabelecido para a isenção de IMI, os benefícios em termos de IMT não são cumulativos no contexto do mesmo imposto.

Assim sendo, na ARU de Alter Pedroso, ficam **isentas do pagamento de IMT:**



- A. As aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro e ao abrigo da alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT;
- B. As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística (cf. n.º 2 do art. 45º do EBF);
- C. As aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (cf. n.º 8 do artigo 71º do Código do IMT).

No caso dos imóveis referidos nos pontos (B.) e (C.) existe uma clara distinção entre a aquisição que antecede a fase de execução das obras e a transmissão onerosa pós conclusão das ações de reabilitação, sendo apenas possível recorrer ao benefício numa das transmissões.

Condições de isenção de IMT no contexto da reabilitação urbana	
Ao abrigo do artigo 45º dos EBF	Aplica-se a qualquer uso funcional em prédios urbanos a ser objeto de reabilitação.
	O adquirente tem que iniciar as obras de reabilitação num prazo de 3 anos a contar da data da aquisição.
	Só é possível pedir a isenção após conclusão das obras com emissão da certificação urbanística e certificação energética . Esclarecer com as finanças locais, qual a forma de atuação que adota. Ou seja, permite recuperar o IMT liquidado aquando da aquisição ou, o pagamento do IMT fica suspenso até demonstração da certificação, dentro dos prazos legais previstos.
	A certificação energética exigida é a mesma que é necessária para o pedido de isenção do IMI, e tem que demonstrar que: <ul style="list-style-type: none">• É atribuída ao edifício uma classificação energética igual ou superior a A, ou;• A classificação energética, após reabilitação, subiu pelo menos dois níveis relativamente à classificação energética anterior.
A certificação (reconhecimento da situação) tem que ser comunicada pela Câmara Municipal às finanças locais num prazo de 30 dias.	
Ao abrigo do artigo 71º dos EBF	Aplica-se a prédio urbano ou fração autónoma do prédio urbano, neste caso, por se localizarem em ARU, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, desde que tenham sido objeto de ações de reabilitação urbana.
	Só é possível pedir a isenção na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

Condições de isenção de IMT no contexto da reabilitação urbana	
	A isenção é aplicável aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (renumerado pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março).
	<p>Outros requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das ações de reabilitação tem que resultar uma melhoria do estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. Esta situação tem que ser comprovada por reconhecimento da entidade gestora, certificando o estado do imóvel antes e após a ação de reabilitação.

7.1.3 Taxas

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.



7.2 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO NACIONAL

Por parte do Estado, ficam também disponíveis alguns incentivos fiscais em Áreas de Reabilitação Urbana (IVA, IRS e IRC), bem como outros 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 atualização e verificação.

Presentemente, no site do IHRU surgem como programas de financiamento à reabilitação urbana:

- Reabilitar para arrendar – Programa de reabilitação urbana;
- Reabilitar para arrendar – Habitação Acessível.

Mantem-se em vigor o programa “Porta 65 Jovem” que tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: i) Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem; ii) A reabilitação de áreas urbanas degradadas; iii) A dinamização do mercado de arrendamento. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal

De referir também a medida “Comércio Investe”, regulamentada pela Portaria n.º 236/2013 de 24 de julho, que vem substituir o anterior Programa de Apoio à Modernização do Comércio – MODCOM. É dirigida para apoiar projetos conjuntos – promovidos por associações empresariais, e projetos individuais – promovidos por micro e pequenas empresas, inseridas nos CAE 47 (comércio a retalho), visando a modernização e valorização da oferta dos estabelecimentos abertos ao público através da aposta na inovação e da utilização de formas avançadas de comercialização.

7.2.1 Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)

Na ARU de Alter Pedroso, aplica-se o IVA à taxa reduzida de 6%, nas empreitadas de reabilitação urbana conforme previsto na Lista I anexa ao Código do IVA, da qual se transcrevem as empreitadas abrangidas:

“2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (...) delimitadas nos termos legais, (...). (redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro).”

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.”

7.2.2 Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)

Decorrente de ações de reabilitação em imóveis localizados na ARU de Alter Pedroso:

- São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação, conforme n.º 4 do artigo 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (conforme n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (conforme n.º 6 do artigo 71.º do EBF).



7.2.3 Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Os fundos de investimento imobiliário, são instituições de investimento coletivo, cujo único objetivo consiste no investimento, nos termos previstos Regime Jurídico dos FII, dos capitais obtidos junto dos investidores e cujo funcionamento se encontra sujeito a um princípio de repartição de riscos.

Embora, atualmente não seja conhecida a existência destes fundos na ARU de Alter Pedroso, os mesmos podem vir a surgir, sendo essa a razão pela qual se explicita, também, esta possibilidade de atuação sobre os imóveis.

Assim sendo, na ARU, ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que venham a ser constituídos ou Fundos existentes que venham a deter ativos na ARU, que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, em conformidade com os n.ºs 1 e 2 do artigo 71.º do EBF.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação naqueles FII são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 % (com algumas exceções previstas no n.º 2 do artigo 71º do EBF).

O saldo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação nas unidades de participação dos FII são tributados à taxa de 10%.

A Lei do Orçamento de Estado para 2014 veio alterar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF, que passou a ter a seguinte redação, que ainda hoje se mantém: *“São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.”*

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão

concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

7.2.4 Regime Especial para Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIAH e SIAH)

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 aprovou o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIAH).

A constituição e o funcionamento dos FIAH, bem como a comercialização das respetivas unidades de participação, regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário com as especificidades do regime especial aprovado pelo artigo 102.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro - Capítulo X.

Os benefícios fiscais dos FIAH e SIAH são, genericamente, os seguintes:

- Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2013;
- Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIAH pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;
- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;
- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIAH;
- Ficam isentas de IMT:
 - As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIAH;



- As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIAH;
- Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra;
- Relativamente às SIAH aplicar-se-á o regime dos FIAH, com as devidas alterações (conforme números 1, 2, 3, 12, 14, 15 e 16 do artigo 71.º do EBF e artigos 170.º e seguintes do Orçamento do Estado para 2016).

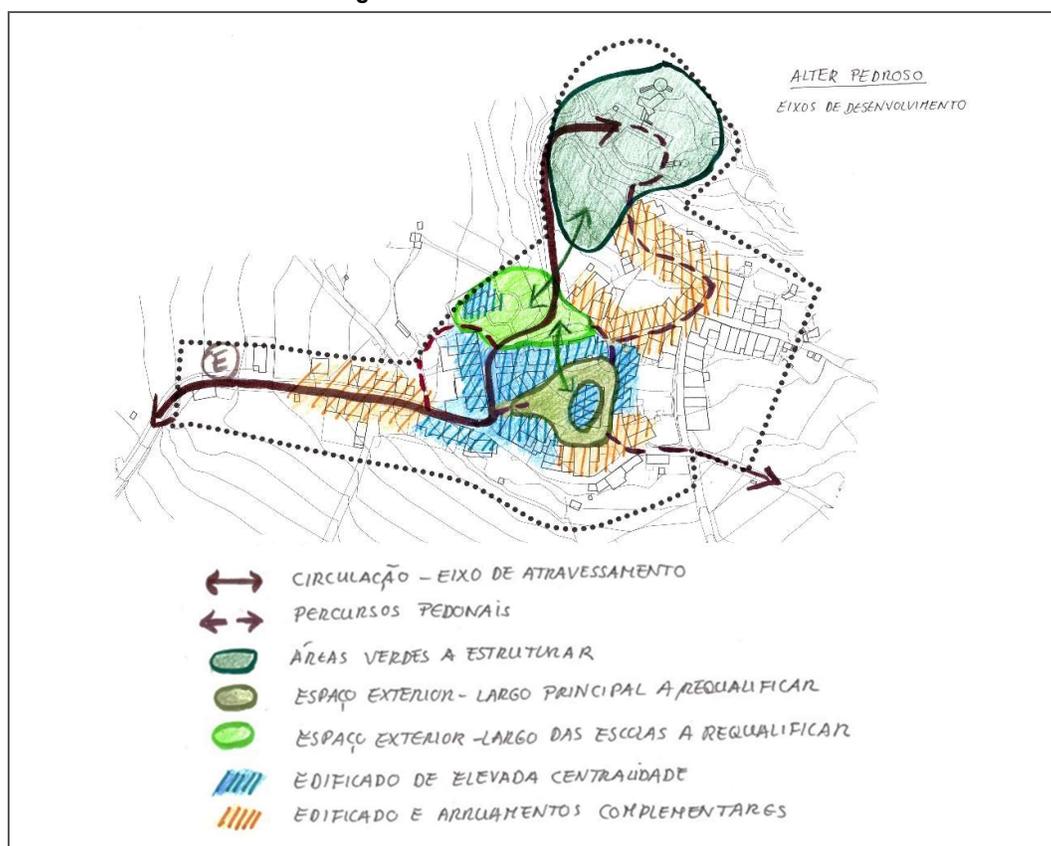
8. PROPOSTAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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.

8.1 EIXOS E ZONAS PRIORITÁRIAS

Como principal eixo de acesso e atravessamento foi considerada a via de entrada prolongando-se até ao castelo. Trata-se do principal percurso a valorizar. Como percurso, igualmente importante, mas de vocação pedonal identifica-se todo um circuito que se desenvolve ao longo das ruelas do aglomerado, constituindo, juntamente com o anterior, um único circuito.

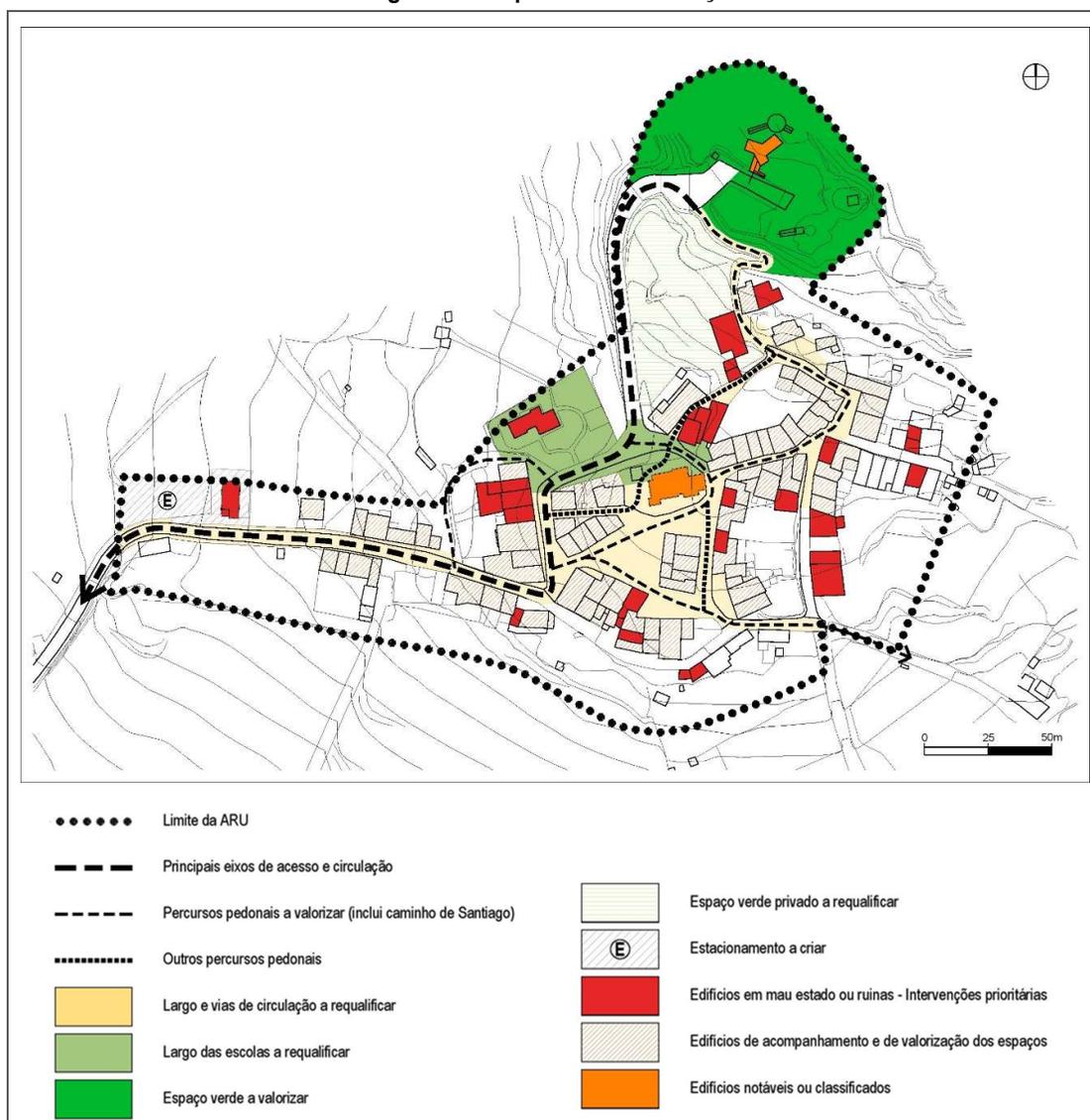
Figura 16: Eixos e áreas estruturantes



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

Estes percursos atravessam e “agarram” os três espaços exteriores estruturantes e, em conjunto com estes, devem nuclear as intervenções prioritárias e devem suportar as principais atividades não residenciais a implementar.

Figura 17: Esquema de intervenção



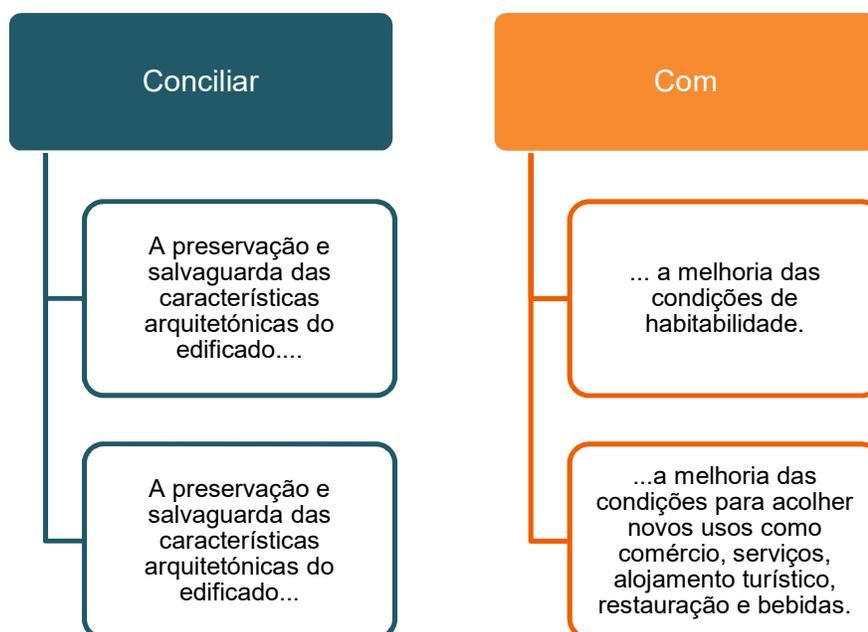
Fonte: Mundo às Riscas, Lda.

Assim sendo, e relativamente ao edificado 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.

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.

8.2 EDIFICADO

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.

Deve ser dada especial atenção ao regime de excecionalidade que gozam as ARU, e que também se reflete na dispensa do cumprimento de diversos requisitos relacionados com as especialidades dos projetos e da construção. No site do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), está disponível um Guia com o Regime Especial de Reabilitação Urbana.

Esse Guia, corresponde a um conjunto de normas, de aplicação temporária que vigora até 2021, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios.

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.

8.3 QUADRO NORMATIVO ORIENTADOR DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

8.3.1 GRUPO I – Âmbito de aplicação

Norma 1 – Âmbito

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

Na Área de Reabilitação Urbana de Alter Pedroso aplicam-se as disposições regulamentares dos Instrumentos Gestão Territorial em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal 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 urbano 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).

8.3.2 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 arquitetónicos 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 dar lugar à 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 caso 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.



Norma 14 – Dispensa de requisitos

- a) No âmbito das ações de reabilitação na ARU, admite-se a dispensa do cumprimento integral dos regulamentos técnico da construção, ao abrigo do Regime Especial de Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
- b) A dispensa desses requisitos deve seguir as orientações técnicas disponíveis no site do IHRU para as diversas especialidades.
- c) A dispensa dos requisitos referidos deve fundamentar-se em razões de ordem técnica e económica, que constituam um forte entrave à reabilitação dos edifícios existentes.

8.3.3 GRUPO III – Regras específicas de intervenção

Norma 15 – 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 16 – 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 as cêrceas dos 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 17 – 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 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 18 – 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 confirmam 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 19 – 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 20 – 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 21 – 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 subálnea 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 aposta 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 22 – 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 sobreponem 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 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.



9. ANEXO I – FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO NRAU





10. ANEXO II – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA





11. ANEXO III – PEÇAS DESENHADAS

Peças desenhadas de apoio à Estratégia de Reabilitação Urbana:

Nº	Título	Escala
01	Limite da ARU de Alter Pedroso	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
07	Núcleo a reabilitar das Casas da Fonte	1: 2000