



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALTER DO CHÃO

Agosto 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	7
3.2 PATRIMÓNIO CULTURAL	9
3.3 ENQUADRAMENTO GERAL SOCIO-ECONÓMICO E DEMOGRÁFICO	17
3.3.1 ENQUADRAMENTO GERAL	17
3.3.2 ENQUADRAMENTO NO MUNICÍPIO E ARTICULAÇÃO COM OUTRAS ARU MUNICIPAIS	20
3.3.3 ENQUADRAMENTO ECONÓMICO E ESTRUTURA FUNCIONAL DA ARU	22
3.3.4 ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO	26
3.3.4.1 Metodologia adotada para a caracterização demográfica	26
3.3.4.2 Volume populacional	31
3.4 EDIFICADO	36
3.4.1 Nº DE EDIFÍCIOS E SUA EVOLUÇÃO RECENTE	38
3.4.2 USOS	39
3.4.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO	41
3.4.3.1 Época de construção do edificado e formas de ocupação	42
3.4.3.2 Nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos	44
3.4.3.3 Intervenções de reabilitação recentemente realizadas	44
3.4.3.4 Classificação do estado de conservação por níveis	47
3.4.4 IDENTIFICAÇÃO DE DISSONÂNCIAS	50
3.5 ESPAÇO PÚBLICO	56
3.6 INFRAESTRUTURAÇÃO	61
3.7 DIAGNÓSTICO	61
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA	65
4.1 NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	65
4.2 VISÃO ESTRATÉGICA	67
5. PRIORIDADES E OBJETIVOS	74
6. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	78
6.1 DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA	78
6.2 MODELO DE GESTÃO	80
6.3 MODELO DE EXECUÇÃO	81
6.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA REABILITAÇÃO E CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	82
6.4.1 IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS	82
6.4.2 EMPREITADA ÚNICA	82
6.4.3 DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS	83
6.4.4 EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	83
6.4.5 ARRENDAMENTO FORÇADO	84
7. APOIOS E INCENTIVOS	85
7.1 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO MUNICIPAL	86
7.1.1 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	87
7.1.2 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS (IMT)	90

7.1.3 TAXAS	92
7.2 APOIOS E INCENTIVOS DE ÂMBITO NACIONAL	93
7.2.1 IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO (IVA)	93
7.2.2 IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)	94
7.2.3 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)	95
7.2.4 REGIME ESPECIAL PARA FUNDOS E SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL (FIIAH E SIIAH)	96
8. PROPOSTAS DE REABILITAÇÃO URBANA	98
8.1 EIXOS E ZONAS PRIORITÁRIAS	98
8.2 EDIFICADO	101
8.3 QUADRO NORMATIVO ORIENTADOR DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO ..	103
8.3.1 GRUPO I – ÂMBITO DE APLICAÇÃO	103
8.3.2 GRUPO II – REGRAS GERAIS DE INTERVENÇÃO	103
8.3.3 GRUPO III – REGRAS ESPECÍFICAS DE INTERVENÇÃO	108
9. ANEXO I – FICHA DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DO NRAU	118
10. ANEXO II – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA	122
11. ANEXO III – PEÇAS DESENHADAS	126

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da ARU de Alter do Chão	2
Figura 2: Património cultural classificado e arqueológico	14
Figura 3: Património cultural – outros valores a preservar	16
Figura 4: Localização das duas ARU na freguesia de Alter do Chão	21
Figura 5: Zonamento funcional da ARU de Alter do Chão, 2016	25
Figura 6: Alter do Chão - Critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação	28
Figura 7: ARU de Alter do Chão - Identificação das subsecções de 2011	29
Figura 8: ARU de Alter do Chão - Identificação das subsecções de 2001	30
Figura 9: Exemplo de ficha de registo e levantamento do edificado	37
Figura 10: Imagem aérea da zona mais central da ARU de Alter do Chão	38
Figura 11: Usos do edificado na ARU	40
Figura 12: Intenções de reabilitação na ARU de Alter do Chão	46
Figura 13: Estado de conservação do edificado na ARU	49
Figura 14: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU	55
Figura 15: Localização dos projetos a mobilizar na área de intervenção da ARU de Alter do Chão no âmbito do PARU	60
Figura 16: Perímetro Urbano de Alter do Chão, conforme PDM	66
Figura 17: Eixos e áreas estruturantes	99



Figura 18: Esquema de intervenção	100
---	-----

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: População residente a frequentar o ensino, segundo o nível nas ARU e na freguesia, 2011	34
Quadro 2: Alojamentos por existência de infraestruturas e instalações nas ARU e na freguesia, 2011	44
Quadro 3: Resumo da Estratégia de Regeneração Urbana	73

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Estabelecimentos por ramos de atividade no concelho, segundo CAE REV.3, 2013	22
Gráfico 2: Evolução populacional nas ARU e na freguesia, 2001/2011	31
Gráfico 3: Evolução das famílias nas ARU e na freguesia, 2001/2011	32
Gráfico 4: Famílias por dimensão dos agregados nas ARU e na freguesia, 2011	32
Gráfico 5: População por grupos etários nas ARU e na freguesia, 2011	33
Gráfico 6: População segundo o nível de ensino atingido nas ARU e na freguesia, 2001	34
Gráfico 7: Condição da população perante a atividade económica nas ARU e na freguesia, 2011	35
Gráfico 8: Distribuição da população ativa por setores de atividade nas ARU e na freguesia, 2011	36
Gráfico 9: Épocas de construção dos edifícios na ARU, 2011	43
Gráfico 10: Formas de ocupação dos alojamentos na ARU, 2011	43

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1: Largo principal (Barreto Caldeira).....	5
Foto 2: Vista típica das ruas da ARU	6
Fotos 3: Imóveis classificados (Castelo, Lg. do Sr. Jesus do Outeiro, Chafariz e Casa do Álamo).....	11
Fotos 4: Exemplos de outros imóveis a preservar, considerados Valores Culturais	12
Fotos 5: Exemplos de pormenores notáveis.....	14
Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, Multiusos, CGD, CTT, Unidade de Cuidados Continuados	41
Fotos 7: Edifícios recuperados	48
Fotos 8: Edifícios em ruína	48
Fotos 9: Alguns exemplos de dissonâncias detetadas.....	51

Fotos 10: Vistas do Largo Barreto Caldeira	56
Fotos 11: Vistas do Largo Dr Olímpio Barreto Murta e Capela da Alegria	57
Fotos 12: Vistas do Largo junto à Igreja do Sr. Jesus do Outeiro e de Santa Catarina	57
Fotos 13: Vistas do Largo do Pelourinho	57
Fotos 14: Vistas do espaço público junto aos Paços do Concelho	58
Fotos 15: Vistas do espaços e alargamentos urbanos com necessidade ou potencial de intervenção	58
Fotos 16: Vistas do Jardim do Álamo	59
Fotos 17: Vistas do Largo do Convento	59



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 do Chão, 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:

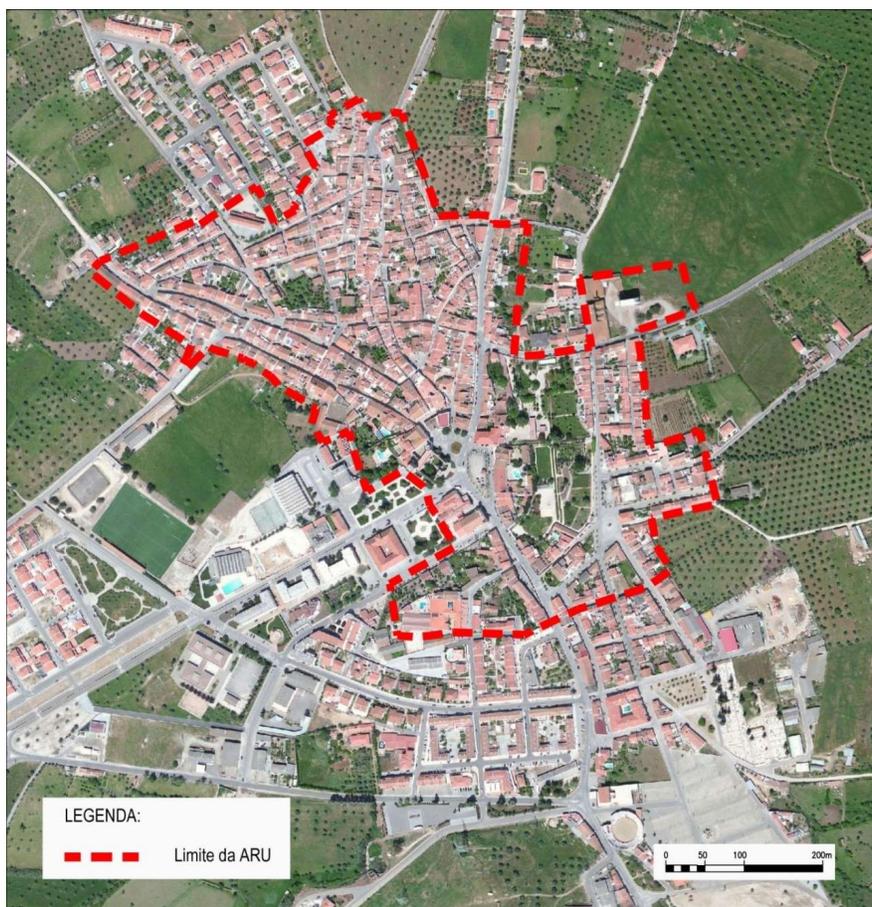
- A caracterização e diagnóstico da ARU;
- As prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- As opções estratégicas de reabilitação urbana;
- O modelo de gestão e de execução da ORU;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de Reabilitação;
- As propostas e normas de apoio á gestão das 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 do Chão encontra-se delimitada na figura 1, e no desenho 01 em anexo, e corresponde a uma área com cerca de 24,5 hectares.

A ARU de Alter do Chão integra-se no centro urbano sede do concelho e corresponde ao núcleo antigo da vila, estando afeta, de acordo com o Plano de Urbanização de Alter do Chão, a Espaços Centrais onde se implantam as funções terciárias e habitacionais.

Figura 1: Limite da ARU de Alter do Chão



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

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

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

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

A ARU compreende cerca de 24.5 hectares, abrangendo o núcleo mais antigo da vila, sede de concelho, do distrito de Portalegre, região do Alentejo e sub-região do Alto Alentejo.

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

Foto 1: Largo principal (Barreto Caldeira)



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

A Vila desenvolveu-se, inicialmente, na zona baixa e aplanada onde se localiza a estação arqueológica romana. Posteriormente, desenvolveu-se em direção aos pontos mais elevados, para sul com a implantação de instalações religiosas no local do Convento de Sto. António e, mais para norte, com o desenvolvimento do povoado que se foi estruturando, de forma, mais ou menos, orgânica ao longo da encosta.

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

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

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

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

Foto 2: Vista típica das ruas da ARU



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



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

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

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 do Chão contribuirá para a recuperação do parque edificado, para a diversificação de usos, para a revitalização do comércio tradicional, para o aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas, assim como para a instalação de equipamentos sociais e culturais e rejuvenescimento económico.

A delimitação desta ARU, e 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.

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

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



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

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 do Chão no nível 2 de relevância patrimonial arquitetónica e, em termos de relevância patrimonial arqueológica a vila sede de concelho é classificada no nível 1.

Note-se que não só os imóveis classificados, mas todo um conjunto de edifícios e estruturas de carácter erudito ou de feição mais popular e ainda diversos vestígios arqueológicos, convergem para transformar o eixo Alter do Chão-Alter Pedroso num conjunto de grande interesse cultural.

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

Dos 6 imóveis classificados no Município de Alter do Chão, 5 localizam-se nesta ARU, sendo que 2 deles são objeto da delimitação Zonas Especiais de Proteção:

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

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



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

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

Importa ainda referir que a totalidade da ARU de Alter do Chão está contida no perímetro que a tutela entendeu considerar em 2001 “Área de maior sensibilidade arqueológica da vila de Alter do Chão, *por se considerar haver uma elevada probabilidade de aqui se encontrarem no subsolo vestígios arqueológicos relevantes, e por esse motivo o PUAC estabelece que “todos os trabalhos decorrentes de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, bem como outras intervenções entre as quais se incluem a remodelação das redes elétrica, telefónica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de águas residuais ou pluviais, que impliquem qualquer impacto a nível do subsolo devem ser objeto de acompanhamento arqueológico, podendo, de acordo com os resultados obtidos, implicar a realização de escavações arqueológicas, enquanto medida cautelar dos eventuais vestígios arqueológicos detetado”* (art. 40º).

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



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

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



- Convento de Santo António;
- Igreja Matriz;
- Igreja e Antigo Hospital da Misericórdia;
- Igreja da Senhora da Alegria;
- Igreja de São Francisco;
- Capela de Santana;
- Edifício dos Paços do Concelho;
- Edifício dos Correios;
- Escola Básica do 1º Ciclo;
- Pavilhão multiusos;
- Fábrica do séc. XIX e silos da EPAC;
- Casa da Vila;
- Palácio Brito Homem;
- Palácios Barrocos;
- Outras casas notáveis;
- Outros edifícios de arquitetura civil;
- Fonte do Largo Olímpio Barreto;
- Portas Medievais na Rua do Mártir;
- Janela Renascentista séc. XVI, Rua General Blanco;
- Portal tardoz da casa do Álamo;
- Coreto no Largo Barreto Caldeira;

- Monumento religioso no Largo do Senhor das Almas.

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

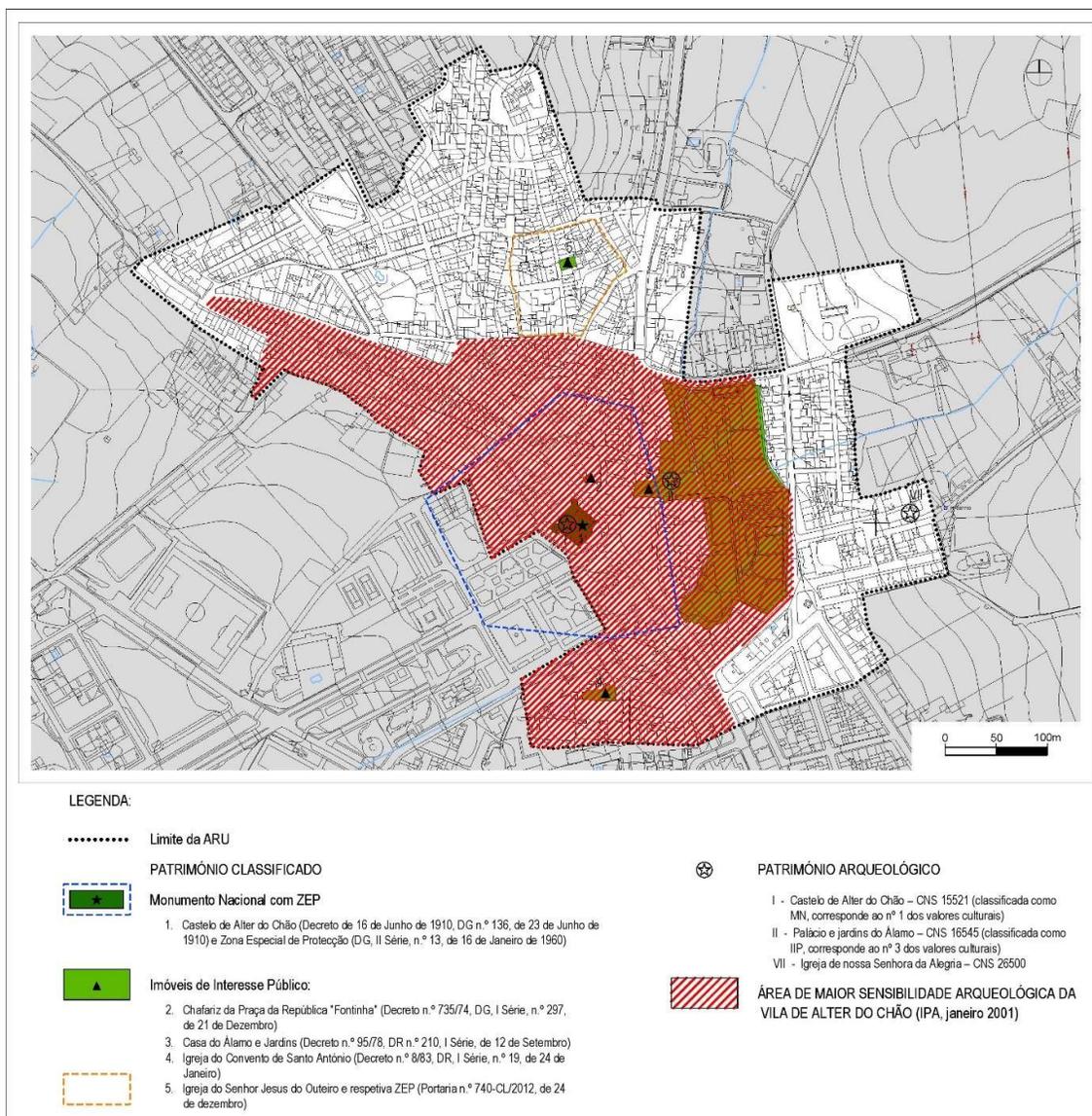
Fotos 5: Exemplos de pormenores notáveis



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

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

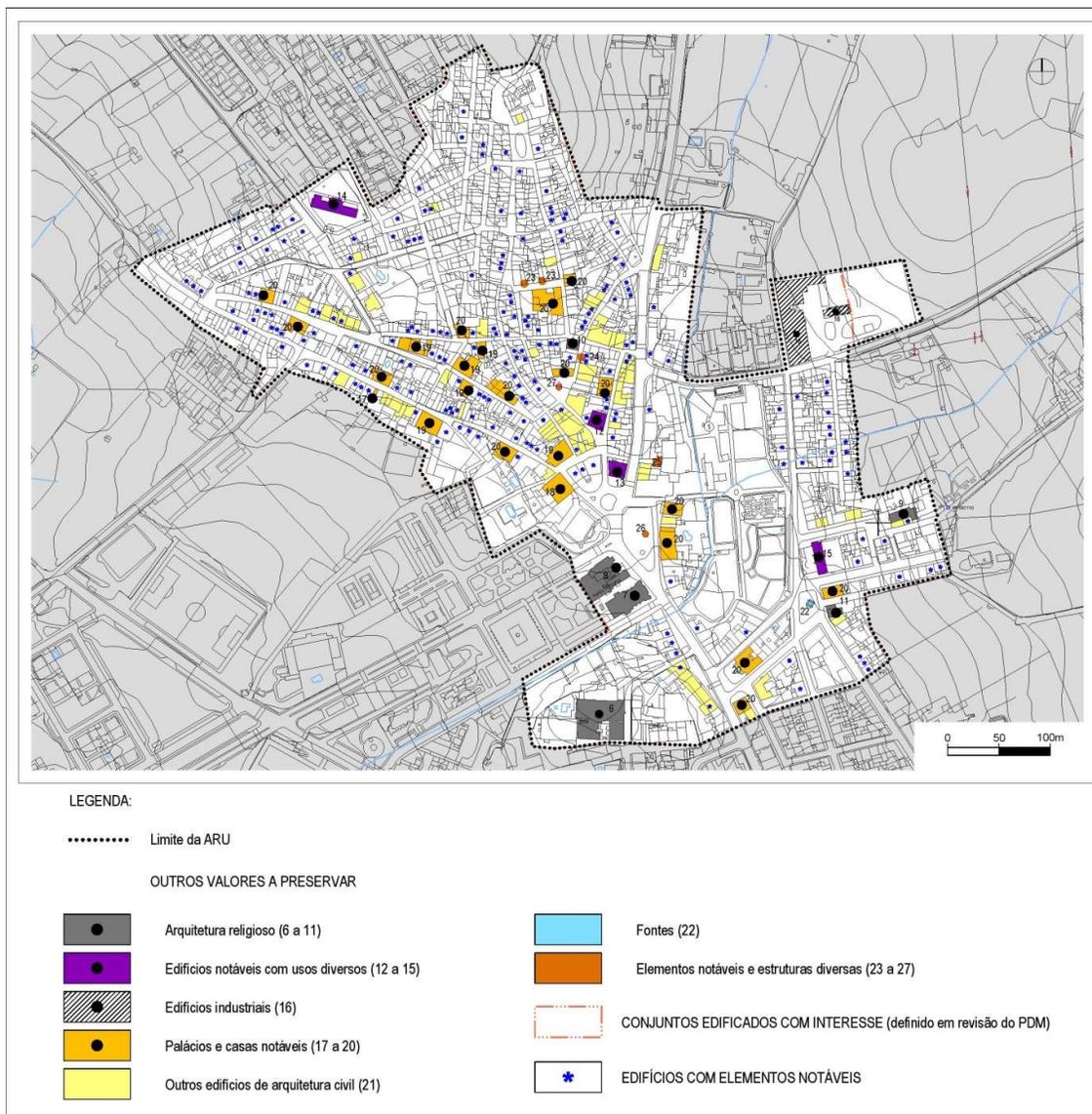
Figura 2: Património cultural classificado e arqueológico



Fonte: PDM de Alter do Chão

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

Figura 3: Património cultural – outros valores a preservar



Fonte: PDM de Alter do Chão e diagnóstico da ORU (janeiro a maio de 2016)

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



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

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

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

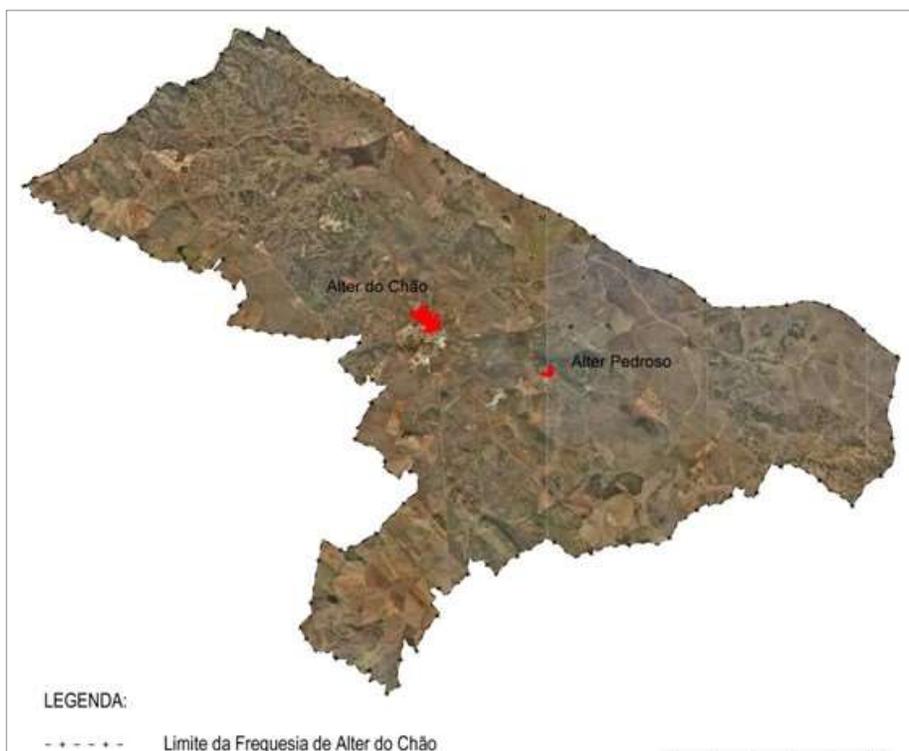
3.3.2 Enquadramento no município e articulação com outras ARU municipais

Tal como referido, no Município de Alter do Chão, além da ARU de Alter do Chão encontra-se delimitada a ARU de Alter Pedroso, também objeto de uma Operação de Reabilitação Urbana, a desenvolver em simultâneo com a de Alter do Chão. 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.

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.

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



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

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.

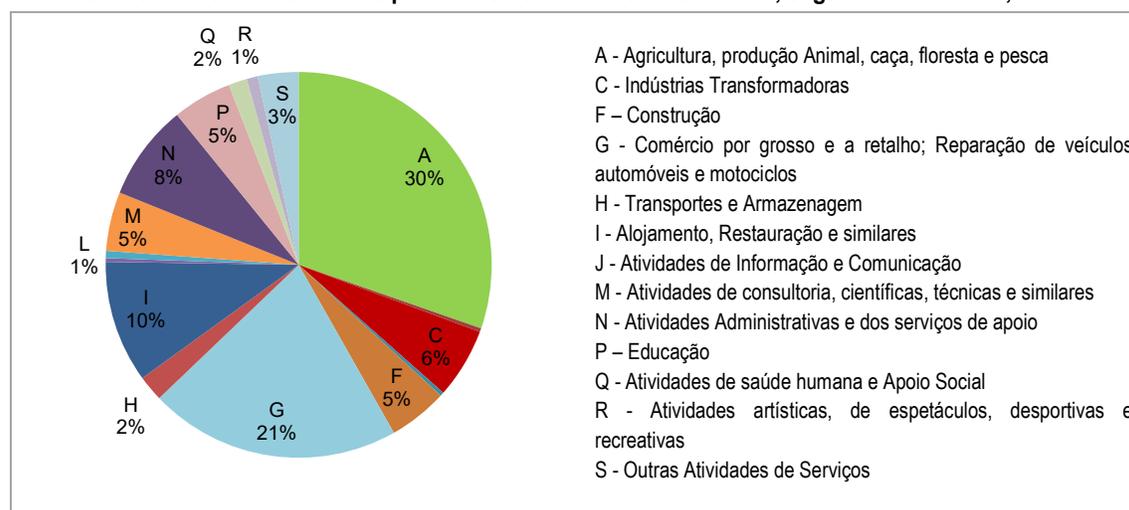
¹ As origens de Alter do Chão poderão ser atribuídas a um povoado romano, fundado a partir de um núcleo da Idade do Ferro, situado em Alter Pedroso. A cidade romana de *Abelterium*, (referenciada no Itinerário de António Pio), terá provavelmente sido a origem de Alter do Chão (Fonte: PDM de Alter do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

3.3.3 Enquadramento Económico e estrutura funcional da ARU

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

² 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 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).

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

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

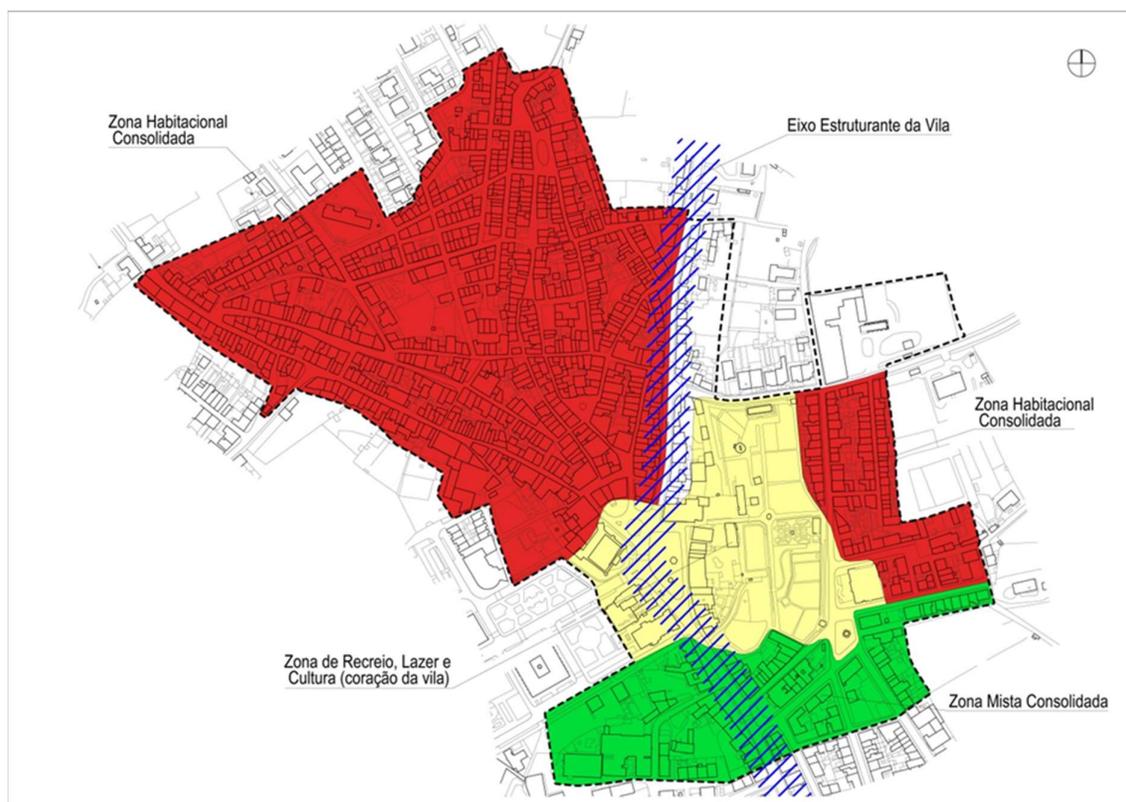
A área de reabilitação urbana de Alter do Chão é caracterizada, predominantemente, pela função habitacional, embora possa ser desagregada em algumas subáreas funcionais, nas quais se destacam as zonas habitacionais consolidadas, alguns equipamentos, áreas de recreio e lazer e alguns focos comerciais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

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

Caldeira, neste troço urbano, designado de Av. 25 de Abril (a norte do largo) e Avenida Dr. João Pestana (a sul do largo);

- **Zona habitacional consolidada, a norte do castelo e a poente da Av. 25 de Abril,** uma extensa área onde a função habitacional predomina, embora seja pontuada por alguns edifícios afetos a equipamentos coletivos e serviços públicos, a comércio ou serviços e, alguns, a funções mistas, onde se concentra o maior número de casos de ruínas e de edifícios em mau estado de conservação.

Figura 5: Zonamento funcional da ARU de Alter do Chão, 2016



Fonte: PARU (Mundo às Riscas Lda.)

3.3.4 Enquadramento Demográfico

3.3.4.1 Metodologia adotada para a caracterização demográfica

Atendendo a que a ARU de Alter Chão 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:

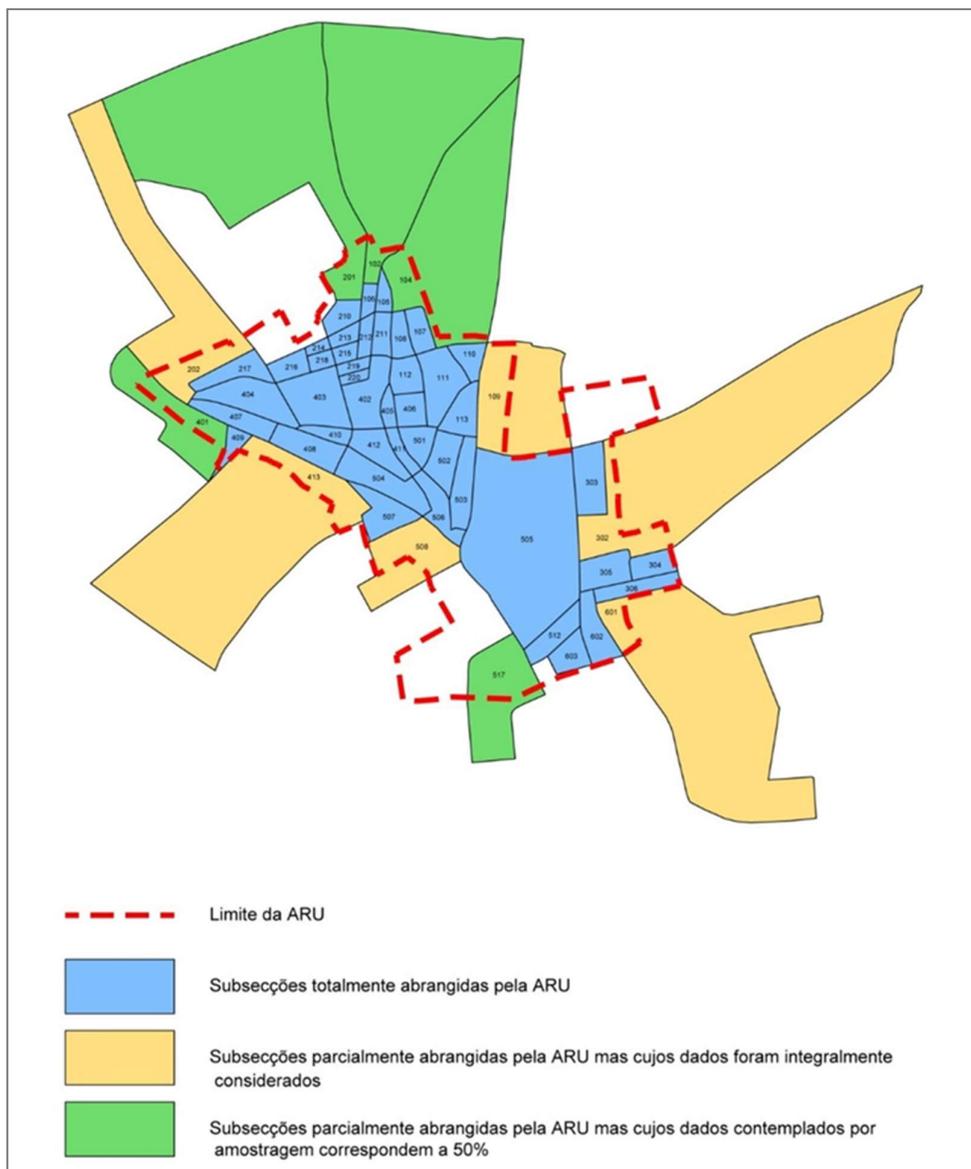
1º Definição do critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação –

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 três 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;
- iii. subsecções parcialmente abrangidas pela ARU mas cujos dados estatísticos foram considerados apenas em 50%; esta opção foi utilizada apenas em 5 situações/subsecções e nomeadamente nos casos em que a ocupação com uso

habitacional fora da ARU era tanto ou ligeiramente mais que a parte que ficava dentro da ARU. Para uniformizar este critério, entendeu-se considerar apenas metade dos dados estatísticos destas subsecções.

Figura 6: Alter do Chão - Critério de seleção das subsecções de 2011 e sua identificação



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

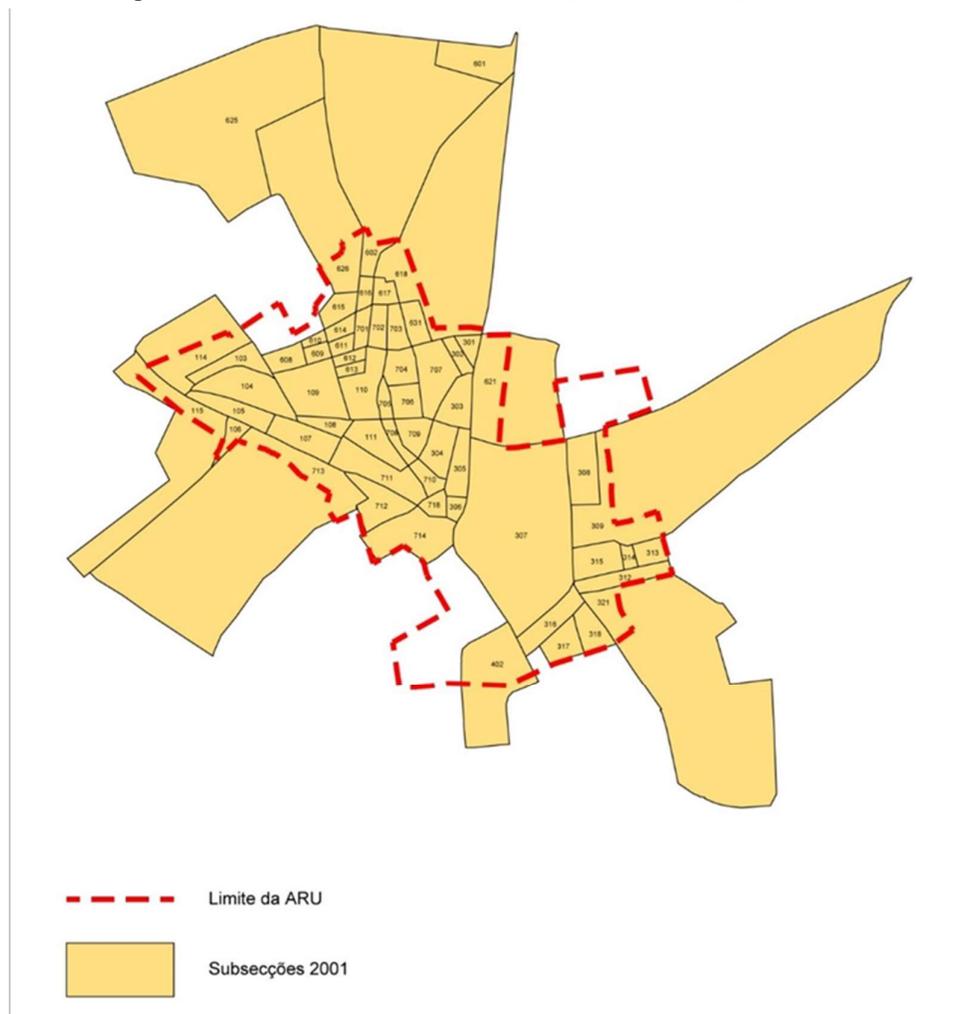
2º **Identificação das subsecções de 2001** – uma vez que não há uma correspondência total entre as subsecções de 2011 e 2001, realizou-se novamente uma análise caso a caso (subsecção a subsecção) e com base nas opções tomadas para a identificação das subsecções de 2011, fez-se a melhor correspondência entre ambas.

Figura 7: ARU de Alter do Chão - Identificação das subsecções de 2011



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

Figura 8: ARU de Alter do Chão - Identificação das subsecções de 2001



Fonte: INE-Portugal; Mundo às Riscas, Lda

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.

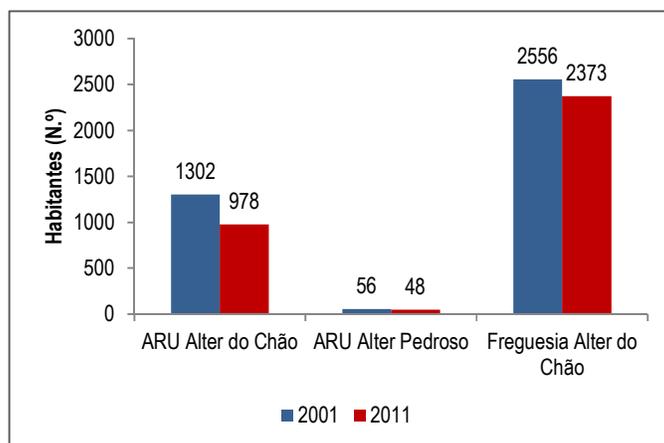
⁵ A identificação de cada Subsecção (SS) é efetuada com base num código hierárquico de 11 dígitos (DTCCFRSECSS), construído de forma a permitir o imediato reconhecimento da sua integração na Secção (SEC), na Freguesia (FR), no Concelho (CC) e no Distrito (DT), facilitando por consequência as operações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

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 do Chão residem perto de mil pessoas (978 habitantes), representando 41% dos habitantes da freguesia de Alter do Chão, contudo, à data do Censos 2011, a população presente nas habitações, totalizava apenas os 777 indivíduos, significando que cerca de 200 pessoas estavam temporariamente ausentes da habitação (por motivos, profissionais, de estudo ou outros), facto que a manter-se constante é um dos motivos de fragilidade deste território.

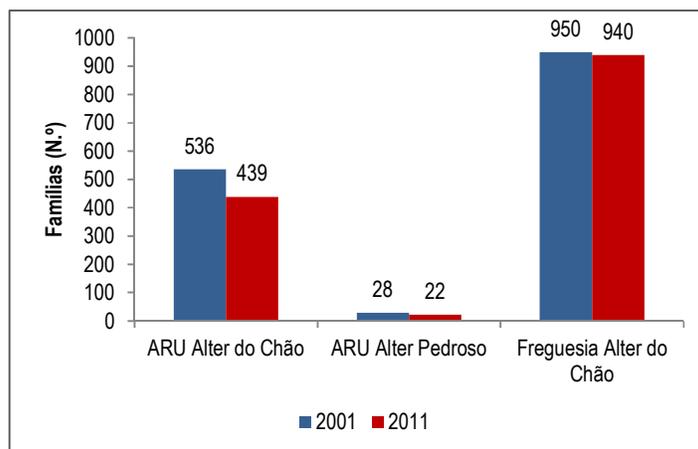
Gráfico 2: Evolução populacional nas ARU e na freguesia, 2001/2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2001 e 2011

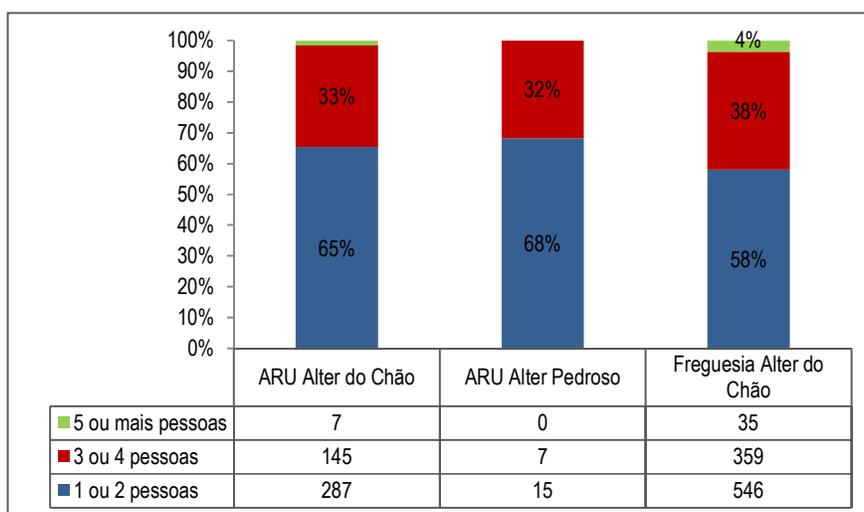
O núcleo antigo de Alter do Chão verificou uma perda demográfica muito significativa entre 2001 e 2011, na ordem dos 25%, correspondente, em termos absolutos, a uma perda de 324 habitantes e com uma dimensão bastante superior à perda populacional da freguesia, que se ficou pelos -7%.

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

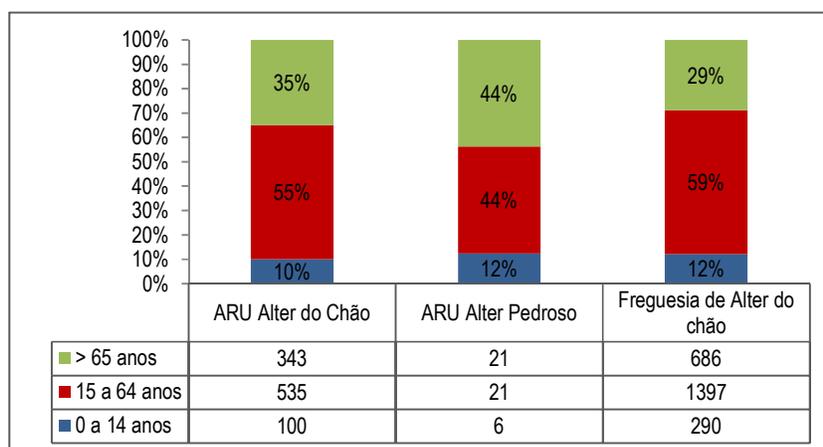


Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

Na ARU de Alter do Chão existiam, em 2011, 439 famílias, menos quase uma centena do que dez anos antes, sendo que esta evolução acompanhou a linha de tendência da freguesia, ainda que a um ritmo mais acentuado. Quase 2/3 são famílias constituídas por

apenas 1 ou 2 pessoas, traduzindo esta realidade a existência de uma média de 2,2 pessoas por família. A evolução registada entre 2001 e 2011 traduz a tendência para a atomização familiar (em 2001, a dimensão média era de 2,4 pessoas por família).

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



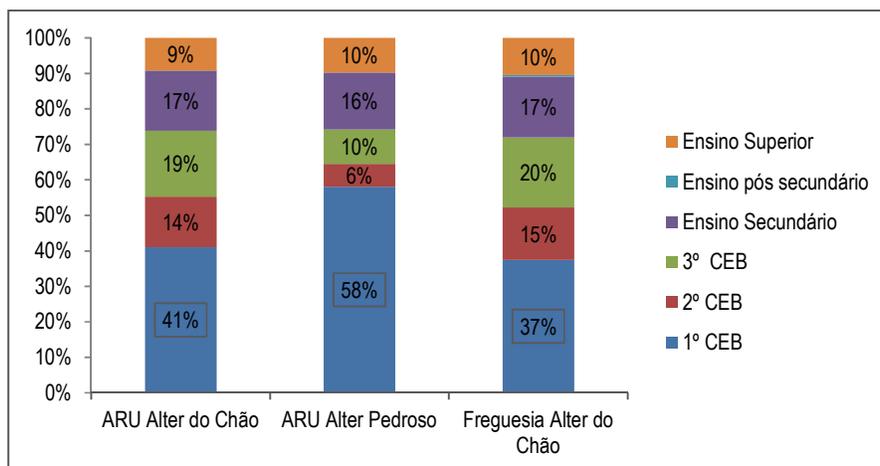
Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

A população jovem é muito reduzida (10% em Alter do Chão) e a população idosa representa mais de 1/3 na ARU de Alter do Chão (35%). Esta estruturação reflete-se na degradação dos índices de dependência e, concretamente, no índice de envelhecimento, que na ARU de Alter do Chão era de 343, bastante acima do IE verificado na totalidade da freguesia (237), valor já bastante alto.

Em concordância com o que são as características do município e da sede de freguesia nesta matéria, a população da ARU possui baixos níveis de instrução, facto que não é alheio ao forte envelhecimento da população, nelas, residente.

O nível de instrução predominante é o 1º Ciclo do Ensino Básico (41% na ARU de Alter do Chão), sendo que, aproximadamente $\frac{3}{4}$ da população respetiva não possuem mais do que o 3º Ciclo do Ensino Básico, ou seja, o 9º ano de escolaridade. Só possui ensino superior 9% da ARU.

Gráfico 6: População segundo o nível de ensino atingido nas ARU e na freguesia, 2001



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 (89 pessoas), 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, dos 978 residentes na ARU de Alter do Chão, apenas 247 indivíduos frequentavam o ensino.

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

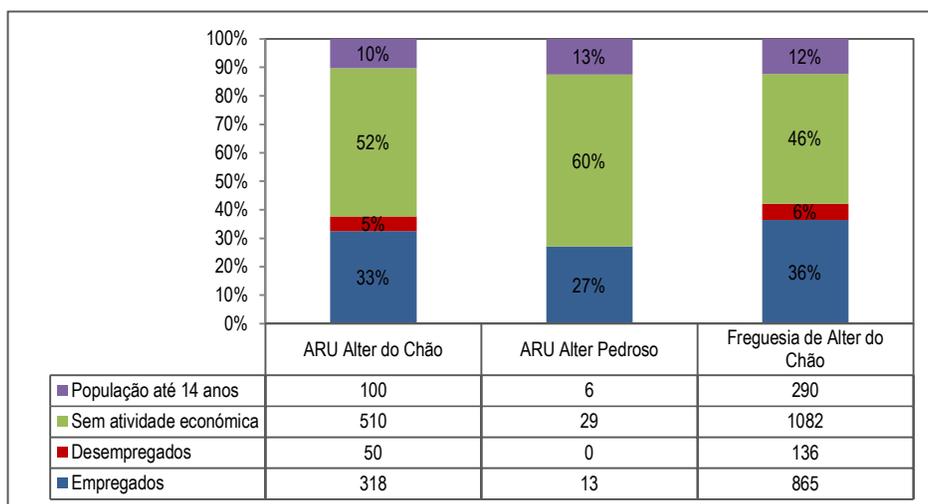
Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

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 (52% na ARU Alter do Chão). A população empregada representa 33%.

A população com menos de 14 anos, representava 10% na ARU de Alter do Chão e os desempregados representavam 6% da população total da ARU.

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



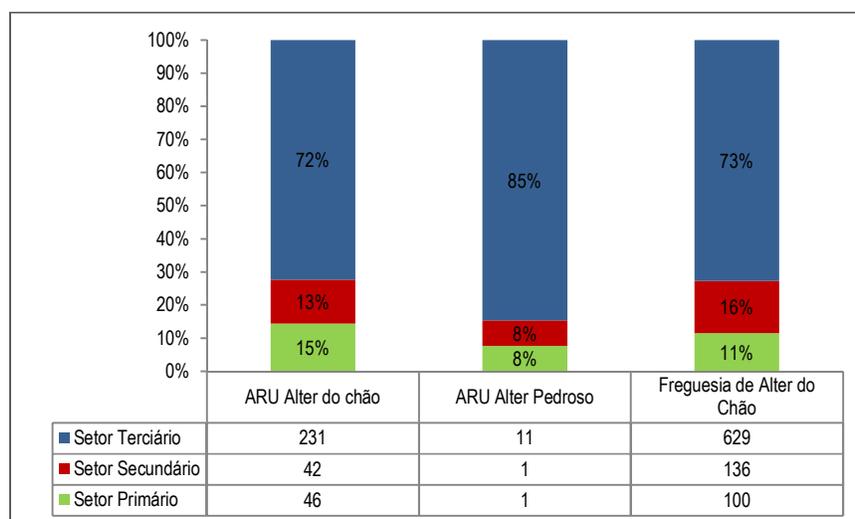
Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

A distribuição sectorial da população ativa apresenta uma afetação largamente predominante no sector terciário (72%). A restante população distribui-se de forma relativamente equitativa nos outros dois setores, necessariamente com pesos reduzidos (15% no setor primário e 13% no secundário).

Em 2011 existiam 50 desempregados na ARU de Alter do Chão, que representam 37% dos desempregados da freguesia de Alter do Chão (136 desempregados). Destes, 9 estavam à procura do 1º emprego e os restantes de novo emprego.

Hoje, apesar da conjuntura económica atual, não é expectável que estes valores assumam importâncias superiores na ARU de Alter do Chão, uma vez que o desemprego registado no concelho em dezembro de 2015⁶ (186 desempregados) é inferior ao registado em 2011 (190 desempregados).

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 entre janeiro e maio de 2016, incluindo registo fotográfico. Como apoio foi utilizada uma ficha de registo com a seguinte informação:

⁶ Fonte: IEFP (<https://www.iefp.pt/estatisticas>)

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

Figura 9: Exemplo de ficha de registo e levantamento do edificado

Rua: <u>Rua Comendador Engº Augusto B. C. M. Rosa</u>		Nº de polícia: <u>13</u>	Ficha n.º: 568
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: <u>Edifício reabilitado recentemente</u>	
Uso/Tipo de Ocupação: <u>Habitação</u>			
Tem classificação?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	De que tipo? <u>Não</u>	
Elementos notáveis a preservar?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Quais? <u>O edifício em si por se encontrar bem recuperado, mantendo volumetria e linguagem em harmonia com a arquitetura tradicional e imagem do aglomerado.</u>	
Elementos dissonantes a corrigir?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Quais? <u>Cabos das redes aéreas. Algeroz, tubo de queda e estores que constituem elementos estranhos às características arquitetónicas e tradicionais deste tipo de edifícios em zonas históricas de vilas alentejanas.</u>	

Fonte: Mundo às Riscas, Lda

Figura 10: Imagem aérea da zona mais central da ARU de Alter do Chão



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 da área de reabilitação urbana, 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 do Chão possuía em 2011, 940 edifícios, revelando um ligeiro crescimento de 6% relativamente a 2001, que terá a ver sobretudo com situações de ruína existentes em 2001 e que na década seguinte foram substituídas por



edifícios novos. Os edifícios da ARU representavam 59% dos edifícios da freguesia de Alter do Chão.

No decurso dos levantamentos efetuados no local entre janeiro e maio de 2016, o número de edifícios inventariado é ligeiramente diferente, o que se deve ao facto de também as ruínas e alguns edifícios anexos (não habitacionais) terem sido objeto de registo em ficha de levantamento própria. Há ainda variações resultantes da divisão ao agregação de edifícios em obras mais recentes, podendo originar diferentes interpretações de contabilização. Não se verifica qualquer dinâmica de construção, o que resulta do facto de esta ser uma zona consolidada, esperando-se que as intervenções correspondam à conservação e reabilitação do edificado. Efetivamente, tem-se assistido a diversas intervenções de conservação do edificado.

Segundo dados estatísticos, a grande maioria dos edifícios existentes na ARU de Alter do Chão é constituída por 1 ou 2 pisos (95%), sendo que apenas 45 edifícios têm 3 ou mais pisos, ainda que na realidade os 4 pisos correspondam a uma altura de fachada de 4 pisos, como igrejas, ou o castelo e a fábrica antiga. Porém, no levantamento efetuado, constatou-se que um elevado número de edifícios foi ampliado através da construção de um terceiro piso recuado, situação que tem um impacto significativo na imagem do aglomerado.

3.4.2 Usos

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

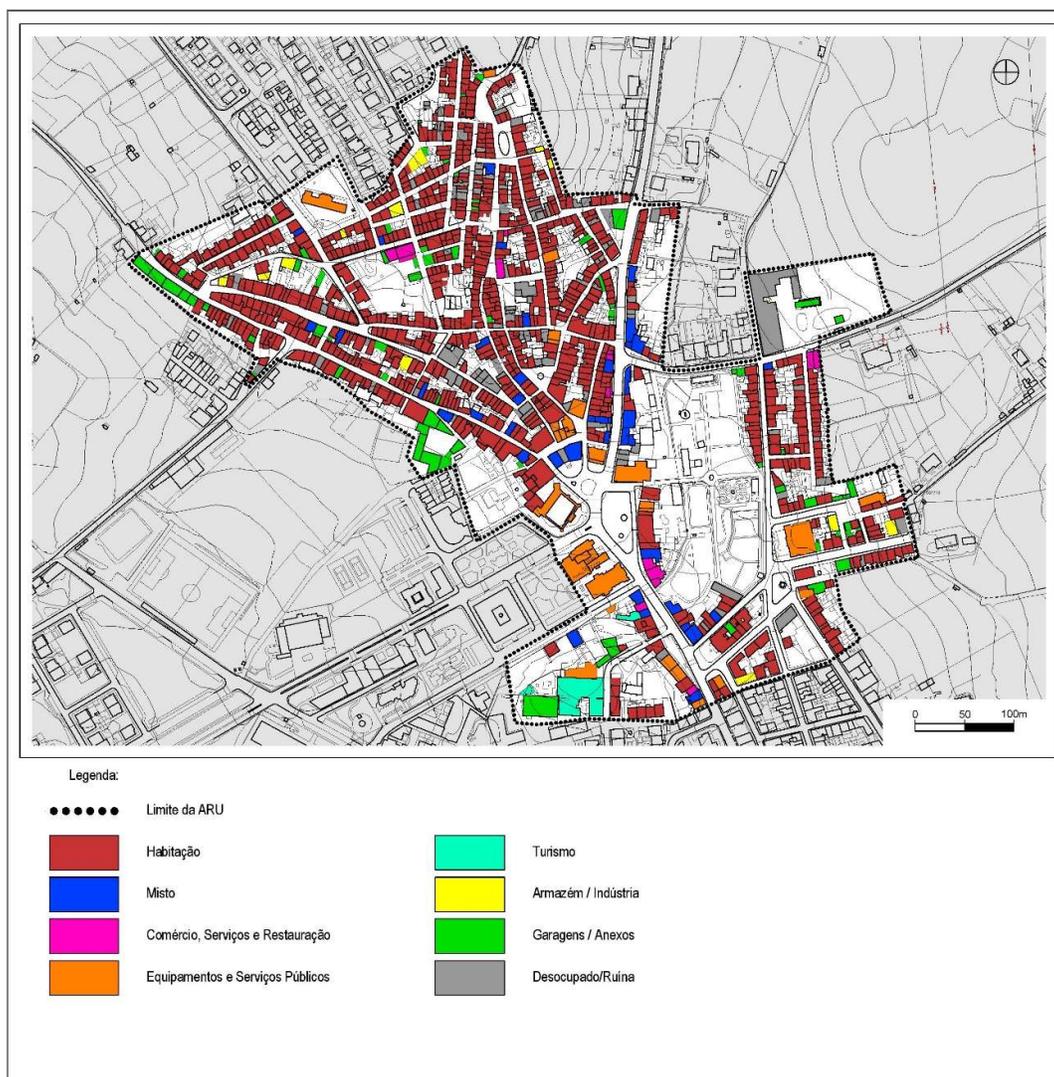
Relativamente à forma como os edifícios se inscrevem no território (isolados, geminados ou em banda), em Alter do Chão a grande maioria do edificado encontra-se implantado em banda, formando ruas perfeitamente consolidadas.

No que respeita ao universo dos edifícios habitacionais, a afetação pode ser “exclusivamente residencial”, “principalmente residencial” e “principalmente não residencial”.

Na ARU de Alter do Chão a grande maioria dos edifícios é exclusivamente residencial (97%), sendo que apenas 29 edifícios são principalmente residenciais e só 3 principalmente não residenciais, refletindo a natureza habitacional predominante.

Na ARU de Alter do Chão existiam, em 2011, 968 alojamentos, correspondendo a cerca de 56% do parque habitacional da freguesia de Alter do Chão, sendo que apenas 1 alojamento era não clássico (barraca ou outra improvisação). Em linha com o que sucedeu nesta freguesia, na ARU de Alter do Chão, verificou-se uma ligeira redução do parque de alojamentos (menos 39 alojamentos em 2011 do que em 2001), o que poderá traduzir que o saldo entre os alojamentos novos e os alojamentos que o deixaram de ser (se transformaram em ruína) foi negativo.

Figura 11: Usos do edificado na ARU



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

Atendendo ao facto de que na mesma data residiam na ARU 978 pessoas, pode concluir-se que, em média, existe 1 alojamento por pessoa. Sabendo-se que a média de pessoas por família é de 2,2, esta distribuição remete-nos para uma forte desocupação do parque habitacional na ARU de Alter do Chão.

Verifica-se que o comércio e serviços é pontual na zona mais consolidada do núcleo histórico, ocorrendo com maior expressividade em torno do Largo Barreto Caldeira e do eixo viário principal que o atravessa no sentido sul/norte. O mesmo ocorre com os principais equipamentos coletivos.

Fotos 6: Exemplos de usos não residenciais, Multiusos, CGD, CTT, Unidade de Cuidados Continuados



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

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 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.

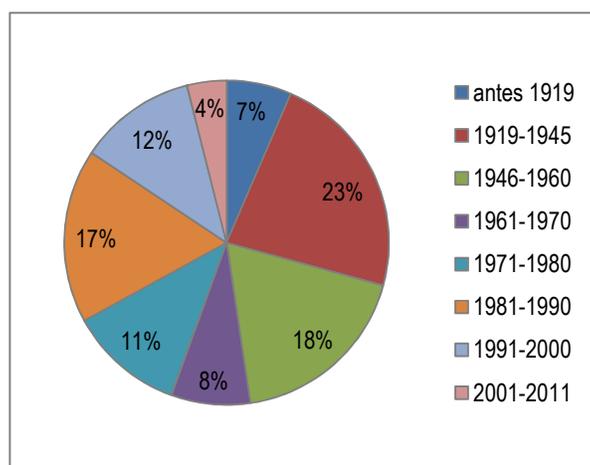
3.4.3.1 Época de construção do edificado e formas de ocupação

A ARU de Alter do Chão, integrando o núcleo antigo da vila, apresenta um parque edificado que faz jus à sua génese: o principal período construtivo, aconteceu entre 1919 e 1960, no qual se construíram 41%% dos edifícios recenseados em 2011, sendo que nas duas últimas décadas censitárias se construíam apenas 16% de edifícios. De destacar que os edifícios construídos até 1945, representando 30% do parque edificado atual, traduzirão o peso dos edifícios que ultrapassaram o limite da sua vida útil (+- 70 anos), ou seja, poderão representar aproximadamente a proporção de edifícios potencialmente degradados.

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

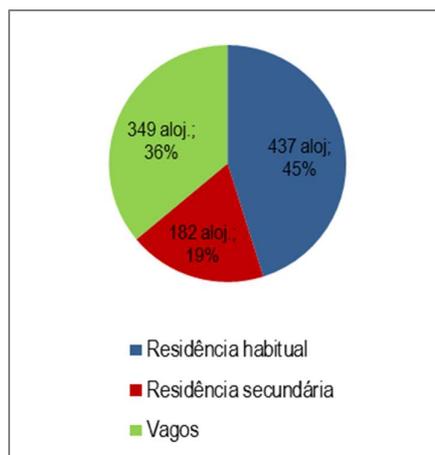
Dos 968 alojamentos existentes, apenas 45% dos mesmos são ocupados como residência habitual (437 alojamentos), 19% são ocupados ocasionalmente (residências secundárias) e 36% estão devolutos e, por isso, mais suscetíveis à degradação

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



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

Gráfico 10: Formas de ocupação dos alojamentos na ARU, 2011



Fonte: INE-Portugal, RGP, 2011

Na ARU de Alter do Chão, a grande maioria dos alojamentos é ocupada pelo proprietário (77%), sendo que a componente de arrendamento tem aqui uma expressão de 16% (71 alojamentos) e as outras situações representam 7% dos alojamentos. Esta distribuição é bastante aproximada da que verificava a freguesia que integra a ARU.

3.4.3.2 Nível de dotação de infraestruturas dos alojamentos

A infraestruturização e dotação de instalações (água, esgotos, retrete e banho) da ARU de Alter do Chão apesar da idade do parque habitacional, não apresenta casos relevantes de inexistência de instalações básicas. Apenas 1 alojamento não possui água e esgotos, 4 alojamentos não possuem retrete e 12 não possuem banho.

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

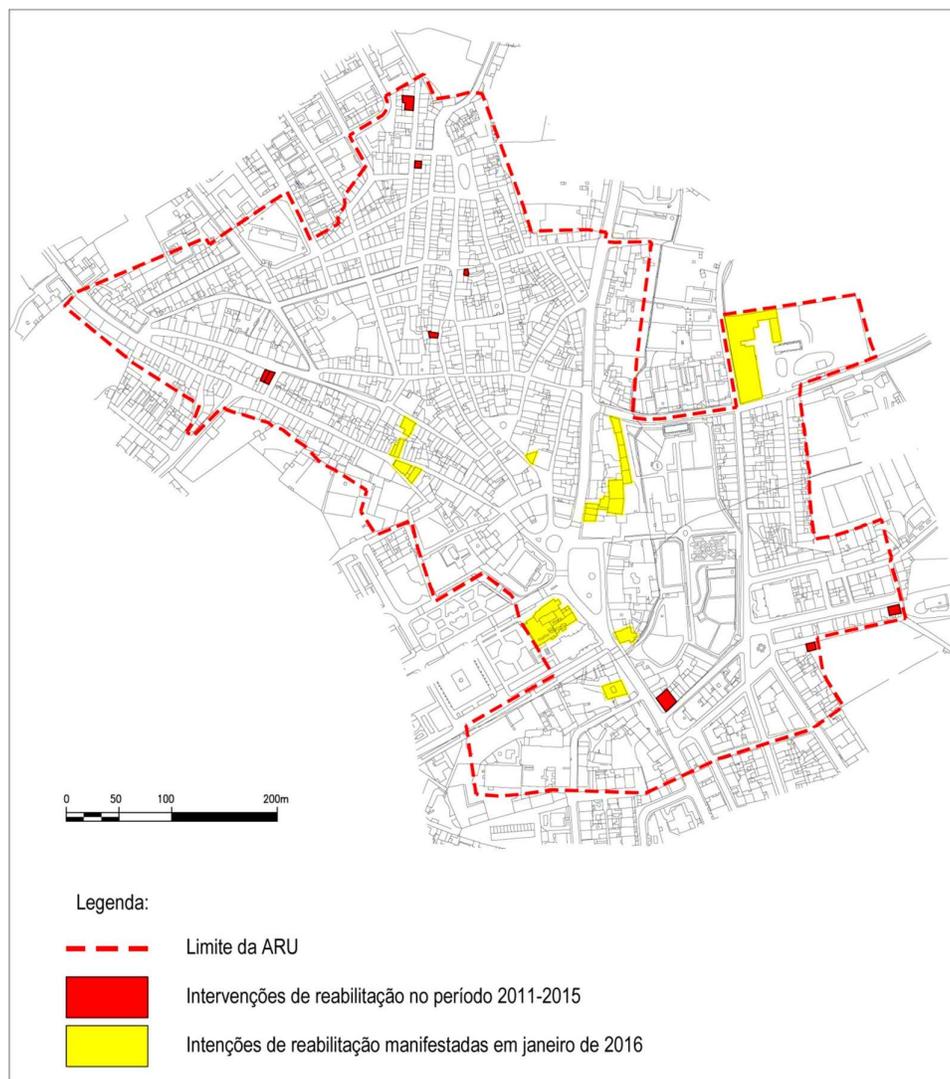
Os esforços de reabilitação/regeneração levados a cabo no município de Alter do Chão têm sido partilhados entre os privados e o sector público/institucional. Entre 2003 e 2010 a dinâmica construtiva privada do concelho revestiu-se de alguma expressão, sobretudo alicerçada na sede concelhia, tendo-se 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 12: Intenções de reabilitação na ARU de Alter do Chão



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 do Chão, são conhecidas cerca de dezena e meia de intenções que incluem reabilitação de edifícios e em alguns casos reconversões de usos para: alojamento turístico, um museu, habitações, comércio/serviços e comércio + habitação.

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

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: Edifícios recuperados



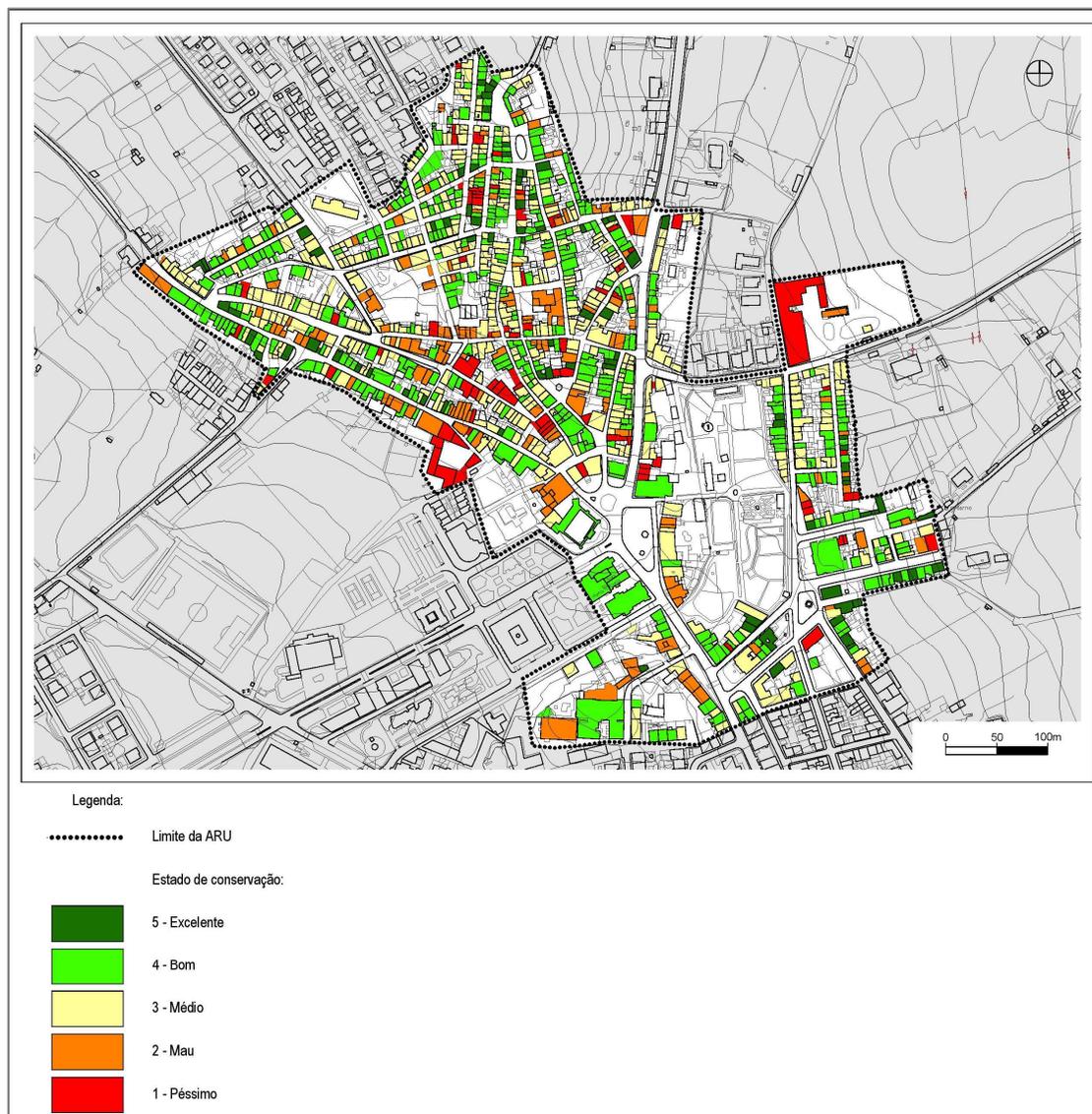
Fotos 8: Edifícios em ruína



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

Figura 13: Estado de conservação do edificado na ARU



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

De facto, é visível no terreno o cuidado da população local, da autarquia e de outras instituições na manutenção dos edifícios em bom estado, contudo, é também notório o abandono e a degradação de uma parte significativa dos edifícios da ARU que tem um

pendor muito significativo, quer em termos quantitativos, quer em termos do impacto negativo que imprimem à imagem do conjunto urbano. Com efeito, o estado de conservação predominante é o médio/bom (cerca de 4/5), existindo cumulativamente cerca de seis dezenas de edifícios em excelente estado de conservação. Em mau estado e em ruínas estarão cerca de 15% dos edifícios, sendo que em termos quantitativos, encontram-se atualmente quase 7 dezenas de ruínas.

Em síntese, embora o estado de conservação dominante seja médio/bom, as situações de nível 1 e 2 têm uma forte presença e são muito expressivas, em zonas centrais da ARU, correspondendo a alguns solares, mas também a pequenos edifícios. Por sua vez, a antiga fábrica junto aos silos da EPAC, tem um impacto muito significativo pela sua volumetria e avançado estado de degradação.

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 da zona de maior interesse arquitetónico da vila interferindo com a própria identidade dos próprios edifícios. Neste sentido as dissonâncias detetadas na ARU de Alter Chão foram classificadas em 3 tipos:

- Edifício com dissonâncias **ligeiras**, corresponde à existência de uma ou mais dissonâncias de fácil correção, como portas, guardas, caixilharias, pinturas, colocação de equipamentos técnicos, ou pequenas áreas do revestimento de fachada;
- Edifício com dissonâncias **marcantes**, corresponde a dissonâncias ao nível do próprio edifício, como volumetria, linguagem arquitetónica, materiais utilizados na maioria das superfícies, ou a presença de um elevado número de dissonâncias ligeiras que, no conjunto, contribuem para a descaracterização geral do edifício.

- Edifício com dissonâncias **resultantes de infraestruturas**, corresponde a situações que decorrem da presença de infraestruturas públicas suspensas no edifício (eletricidade e telecomunicações) e ainda das soluções adotadas ao nível dos contadores (localização, dimensão e cor).

Fotos 9: Alguns exemplos de dissonâncias detetadas



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

A tipificação das dissonâncias tem ainda que ser ponderada face à época de construção, à zona onde se localiza o edifício e à forma como o mesmo se integra no conjunto. Em resultado esta articulação entre as várias componentes de ordem estética, morfológico e arquitetónica, um edifício que num determinado contexto pode assumir-se como dissonante, se localizado noutra localidade, poderia não ser referenciado como dissonante. Por sua vez, um

edifício que recorra a materiais recentes e a uma linguagem mais contemporânea não tem que ser, necessariamente, dissonante num contexto tradicional, se as soluções adotadas se integrarem de forma harmoniosa no conjunto em que o edifício se insere. Existem edifícios, de várias épocas e estilos arquitetónicos que partilham espaços urbanos em perfeita harmonia, apesar do recurso a linguagens distintas.

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

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

Como dissonâncias mais frequentes registam-se:

- As resultantes da presença de **infraestruturas** fixadas nas fachadas (cabos de eletricidade e telecomunicações, iluminação pública e os próprios contadores, pelo seu número e dispersão pelas fachadas dos edifícios). Este é um tipo de dissonância recorrente e comum à maioria dos edifícios que, no caso da zona antiga, é extremamente negativo e desqualificador da imagem urbana. Muitas das intervenções mais recentes de reabilitação e conservação dos edifícios têm procurado soluções para “camuflar” estas infraestruturas, porém, nem sempre são bem sucedidas ou suficientes para anular o seu impacto.
- As mais **ligeiras e de fácil resolução**:
 - i. **Cores** utilizadas nas pinturas ou aplicação de **elementos decorativos** desajustados ou, ainda, e por oposição, a ausência de determinados elementos



decorativos (pintura de socos, cunhais, platibandas, etc.), que contribuiriam para enriquecer ou atenuar intervenções de ampliação em fachadas cujas superfícies pintadas de branco são excessivas face à nova altura do edifício ou à falta de expressividade dos vãos e que, visualmente, assumem um impacto significativo e dissonante face aos edifícios contíguos;

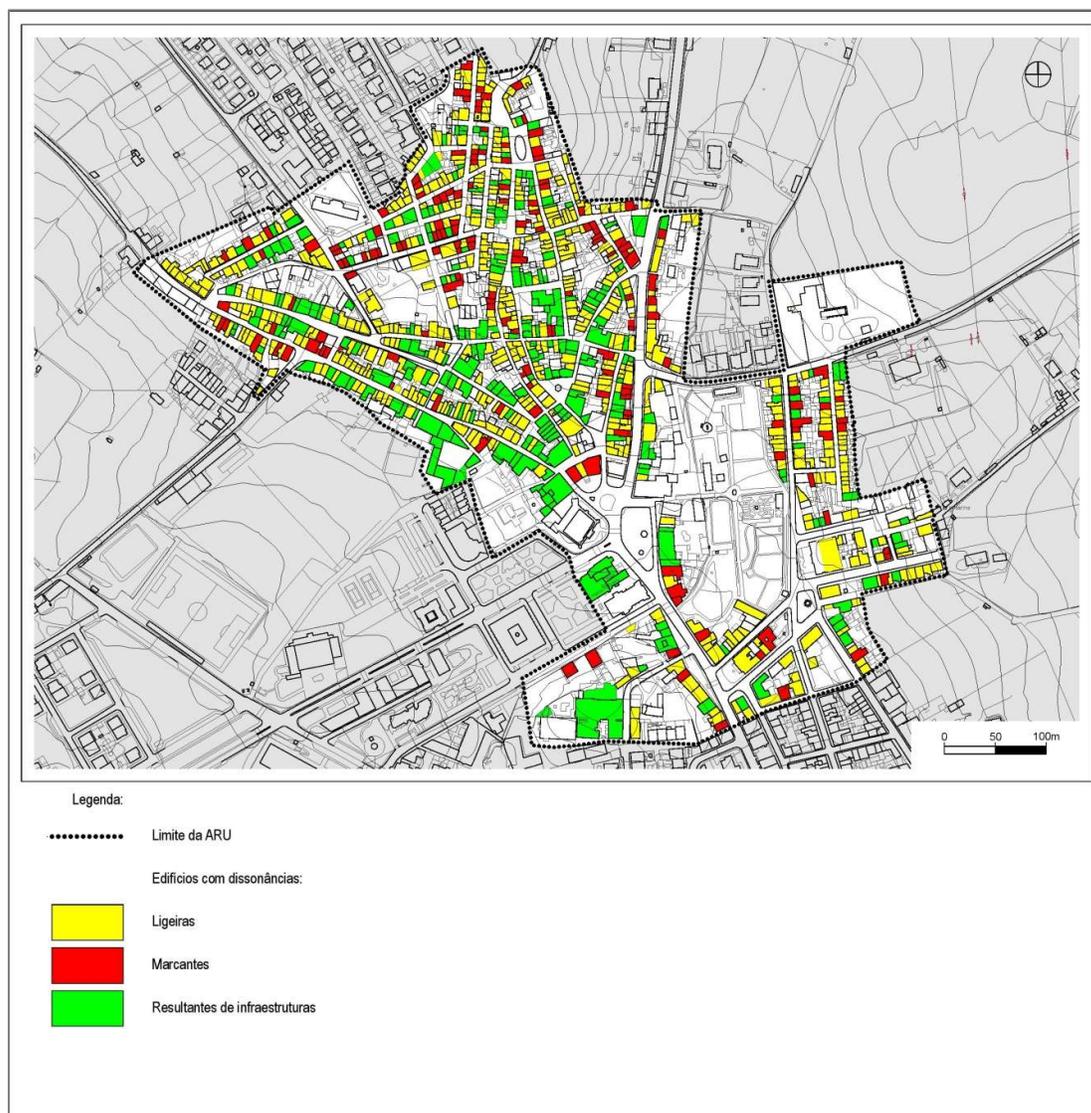
- ii. **Portas e caixilharias** com materiais, cores ou desenho que afetam negativamente a imagem do edifício e do conjunto urbano: a utilização do alumínio anodizado nas zonas mais antigas é um exemplo. Ainda dentro deste tipo de elementos registou-se como dissonância a existência de vários tipos de portas ou caixilharias num mesmo edifício. Ainda em matéria de caixilharias, nomeadamente no caso das janelas regista-se o facto de existir um número significativo de situações em que a caixilharia é composta apenas pelo aro exterior com vidros únicos em cada batente, sendo o desenho (travessas e prumos que formam o desenho da janela) constituídos por falsos elementos de caixilharia (meramente decorativos) inclusos entre vidros. Embora não tenha sido classificada como dissonância, esta solução desvirtua o desenho das janelas tradicionais e deve ser evitada.
- iii. **Estores e portadas exteriores:** nas zonas mais antigas e de carácter tradicional a utilização destes elementos assumiu-se como dissonância, principalmente as situações dos estores com caixa exterior.
- iv. Ao nível das **guardas de terraços e varandas** foram identificadas diversas situações, quer no que respeita a guardas metálicas, quer cerâmicas. A maior parte das situações corresponde a guardas de terraços nos pisos superiores resultantes das ampliações, que desconfiguram os edifícios tradicionais perturbando a imagem do aglomerado.
- v. **Algerozes** (caleiras e tubos de queda): são em número significativo as situações assinaladas como dissonâncias. Compreendendo-se a necessidade da sua utilização, não deixam de constituir uma efectiva dissonância, tanto mais que na maioria dos edifícios com linguagem tradicional a colocação da caleira prejudica a leitura da cornija e do beirado, que são elementos

essenciais da imagem deste tipo de aglomerados. A utilização de cores contrastantes com a cor do edifício, das cornijas e dos cunhais aumenta o seu impacto visual.

- vi. **Os degraus exteriores**, recorrendo a soluções de revestimento marmóreo, ou materiais cerâmicos diversos. O avanço destes acessos sobre o espaço público deve ser cuidadosamente ponderado caso a caso.
- As mais **marcantes e de resolução mais complexa**:
 - i. O revestimento de vãos e de parte das fachadas de edifícios de arquitectura tradicional com elementos estranhos à sua linguagem, tais como materiais cerâmicos e mármore.
 - ii. O revestimento de fachadas com tintas marmoritadas (as mais frequentes são em tons esverdeados e rosados) e com rebocos carapinhados.
 - iii. As ampliações que aparentemente não aumentam o número de pisos mas aumentam significativamente a altura da fachada ao nível do 1º andar com paredes cegas que afetam a escala das fachadas urbanas e desequilibram a leitura das fachadas.
 - iv. As ampliações com pisos recuados que trazem dois tipos de problemas: por um lado, e na generalidade, correspondem a um 3º piso bastante desqualificado, com amarquizados, chapas em cobertura, etc; por outro lado, incorrem, habitualmente, na construção de guardas de terraço (muretes) no prolongamento da fachada, anulando cornijas e beirados tradicionais, com recurso a guardas metálicas ou cerâmicas impactantes sobre a imagem do edifício.
 - v. A substituição de edifícios por outros com volumetrias excessivas, por vezes com vãos e métrica de fachadas sem qualquer harmonia com o conjunto urbano em que se inserem.
 - vi. As situações de gavetos, que em grande parte se encontram mal resolvidas, uma vez que as intervenções de ampliação e recuperação privilegiam uma das

ruas como fachada principal, remetendo para o outro arruamento uma empresa cega ou desqualificada, e por vezes com o perfil de recuados à face.

Figura 14: Identificação de dissonâncias no edificado na ARU



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

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

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

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

3.5 ESPAÇO PÚBLICO

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

Fotos 10: Vistas do Largo Barreto Caldeira



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Na restante ARU o espaço público é pontuado por pequenos largos ou alargamentos no encontro de ruas.

Como Largos destacando-se: o Largo contíguo ao Multiusos, o Largo fronteiro à Igreja da Alegria, o Largo de Sta Catarina, o Largo do Sr. Jesus do Outeiro e o Largo do Pelourinho. Destes, são, sem dúvida, os três últimos aqueles que necessitam de intervenções de requalificação do espaço público. No caso do Largo do Pelourinho, pelo valor cultural, pela sua centralidade e pela envolvente edificada, é necessário disciplinar o estacionamento e equipá-lo ao nível do mobiliário urbano e iluminação conferindo-lhe a nobreza que merece.

Fotos 11: Vistas do Largo Dr Olímpio Barreto Murta e Capela de N. Sra da Alegria



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Fotos 12: Vistas do Largo junto à Igreja do Sr. Jesus do Outeiro e de Santa Catarina



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Fotos 13: Vistas do Largo do Pelourinho



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Como alargamentos na confluência de ruas que merecem uma intervenção de requalificação destacam-se: o espaço junto aos paços do município e dois espaços associados à Rua de Santarém.

Fotos 14: Vistas do espaço público junto aos Paços do Concelho



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

Fotos 15: Vistas do espaços e alargamentos urbanos com necessidade ou potencial de intervenção



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

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

Um importante espaço público, mas de cariz mais recatado é o Jardim do Álamo. Este, pelo seu interesse histórico, vestígios arqueológicos e estruturas que contém deve ser requalificado no sentido de constituir um espaço interpretativo do ponto de vista botânico e de todo o sistema de aproveitamento da água.

Fotos 16: Vistas do Jardim do Álamo



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

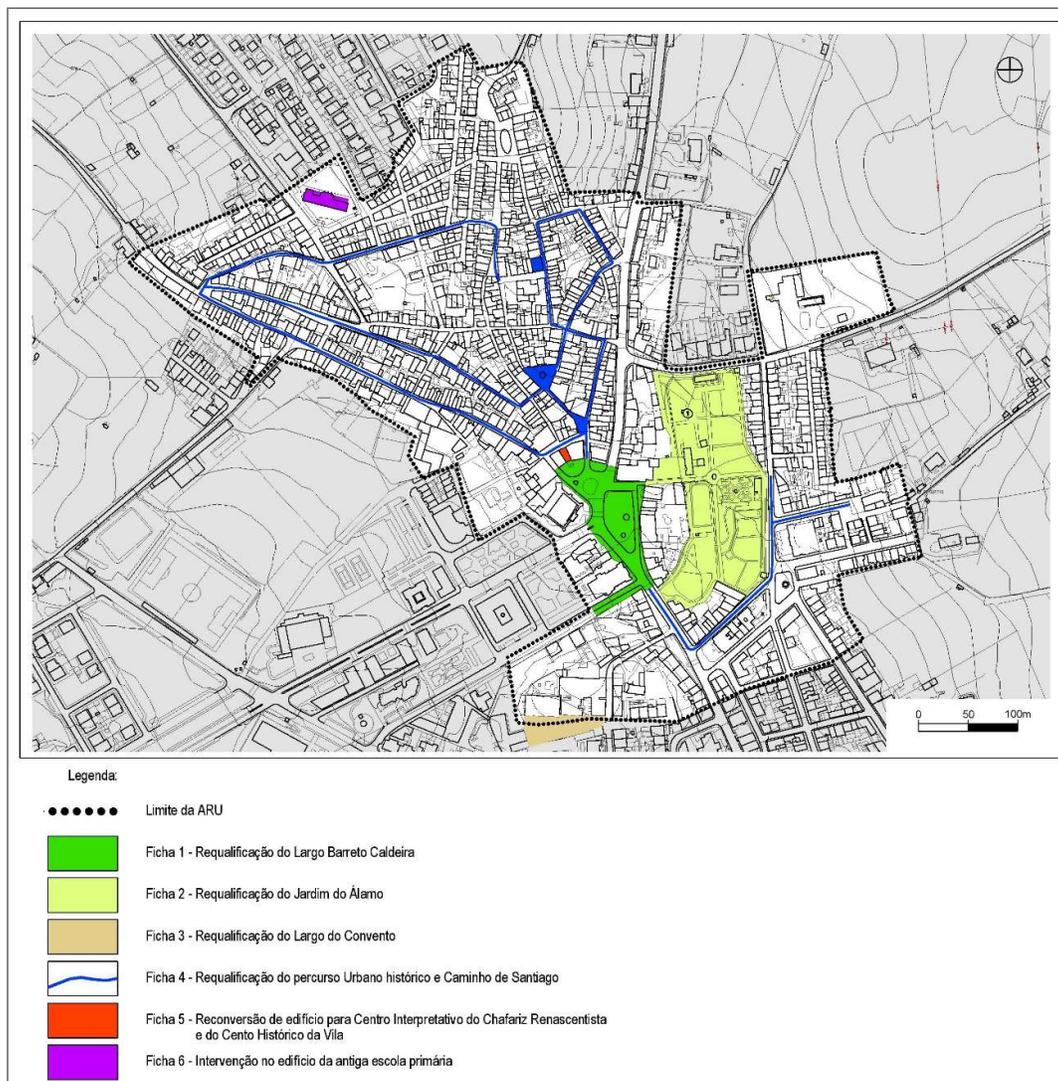
Mais a sul, junto ao Hotel Convento d'Alter existem armazéns abandonados que são propriedade do município e que vão ser transformados em espaço público. O arranjo paisagístico e a dotação de estacionamento para apoio ao estabelecimento hoteleiro, constitui mais uma das intervenções urgentes e requalificadoras do espaço público urbano.

Fotos 17: Vistas do Largo do Convento



Fonte: Mundo às Riscas, Lda (maio 2016)

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



Fonte: Câmara Municipal de Alter do Chão (PARU)

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



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

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:

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

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, a ARU carece de ser intervencionada para que o seu valor cultural não se perca, para não sofrer descaracterizações irreversíveis e para conseguir fixar população, e ainda, permitir que a qualidade de vida da população atinja

melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

É necessário:

- 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;
- Inverter o envelhecimento e perda de funções urbanas em zona histórica.

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

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

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

Da caracterização efetuada resulta a necessidade de acompanhar devidamente as operações de reabilitação no sentido de evitar que sejam introduzidas novas dissonâncias ou agravadas as existentes. As novas operações de reabilitação devem constituir uma oportunidade de corrigir as dissonâncias detetadas.



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

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

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

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

Na sequência da sessão pública, sobre as ARU que o município lançou foram apresentadas algumas pretensões, nomeadamente a reabilitação para habitação, atividades culturais e 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.

Do ponto de vista funcional, é evidente, a necessidade de procurar soluções para devolver a esta zona histórica a vivência que outrora, certamente, conheceu. É necessário fixar

população, combatendo o abandono e envelhecimento populacional, e fixar atividades comerciais e de serviços que tragam movimento às ruas.

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



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

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

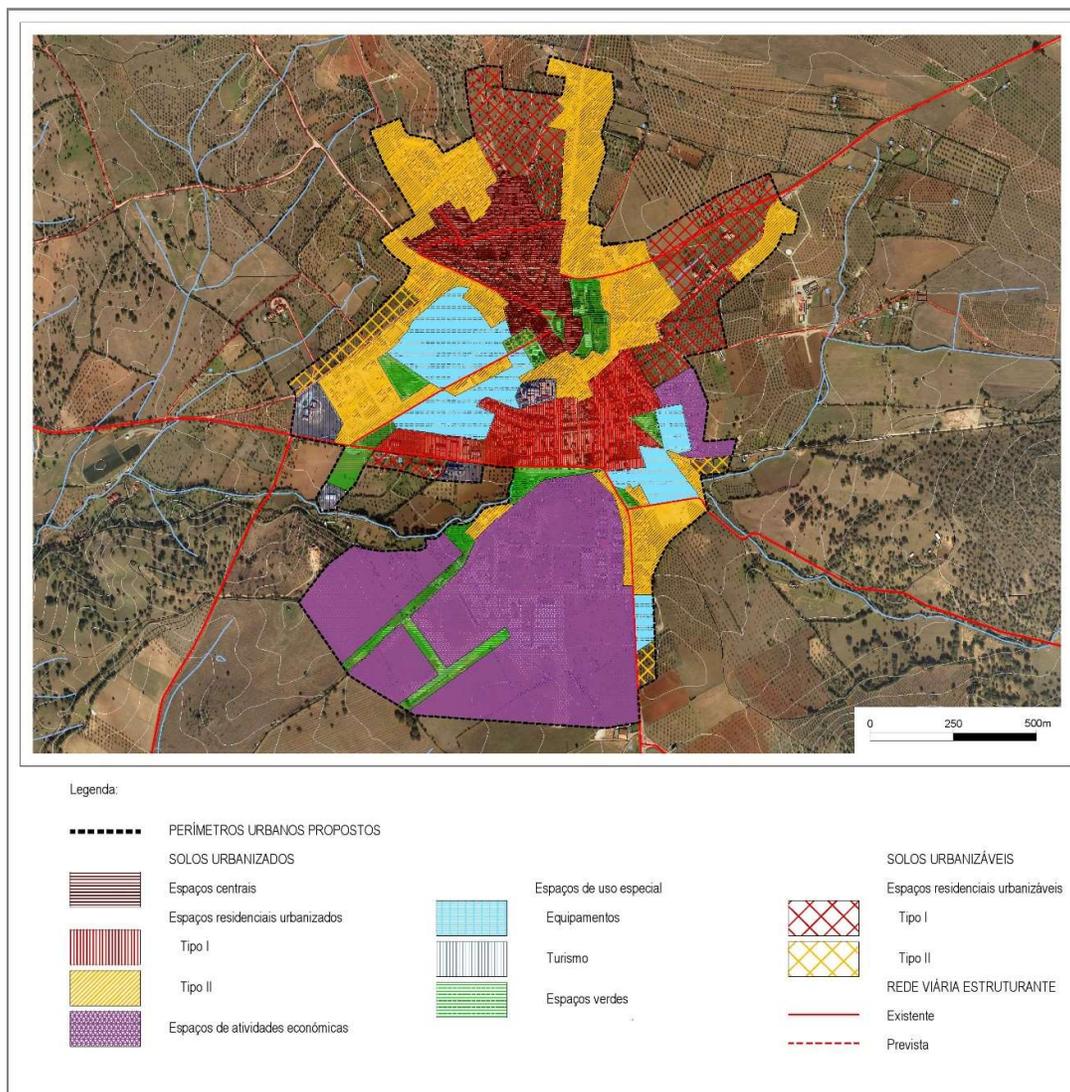
Segundo o PDM em vigor, a ARU integra quatro subcategorias de solo urbano:

- Espaços Centrais, que correspondem à zona histórica consolidada do núcleo antigo;
- Espaços Residenciais de tipo II urbanizados, na zona mais a nascente e sul da ARU;
- Espaços de Uso Especial, nas subcategorias de “Equipamentos” e “Turismo”, na envolvente do Largo Barreto Caldeira e o Hotel Convento d’Alter, respetivamente;
- Espaços Verdes, na zona central da Vila e da ARU, que correspondem ao Largo Barreto Caldeira e Jardins do Álamo.

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

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

Figura 16: Perímetro Urbano de Alter do Chão, conforme PDM



Fonte: PDM de Alter do Chão

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

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

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;



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

Não é demais salientar a importância que a regeneração desta ARU, em articulação com a regeneração do aglomerado de Alter Pedroso, terá no desenvolvimento turístico do município.

4.2 VISÃO ESTRATÉGICA

Assim, tomando como ponto de partida todo o contexto estratégico que enquadrará 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 – Salvaguardar a imagem urbana, eliminando e integrando dissonâncias e recuperando as características arquitetónicas tradicionais;
- EE I.3 – Beneficiar, proteger e divulgar os elementos patrimoniais de maior notoriedade histórica e cultural.

EE.II – Requalificar e dinamizar o espaço público

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 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.

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.”*

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 da vila, valorizando as funções presentes e, principalmente, atraindo novas atividades. Naturalmente, a concretização deste objetivo passa pelas intervenções sobre o edificado ao



nível do investimento privado, melhorando aspetos físicos, funcionais e estéticos, mas também, sobre os espaços e edifícios públicos cuja requalificação está a cargo do município esperando-se que gere um efeito significativo na dinamização da área.

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

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

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.

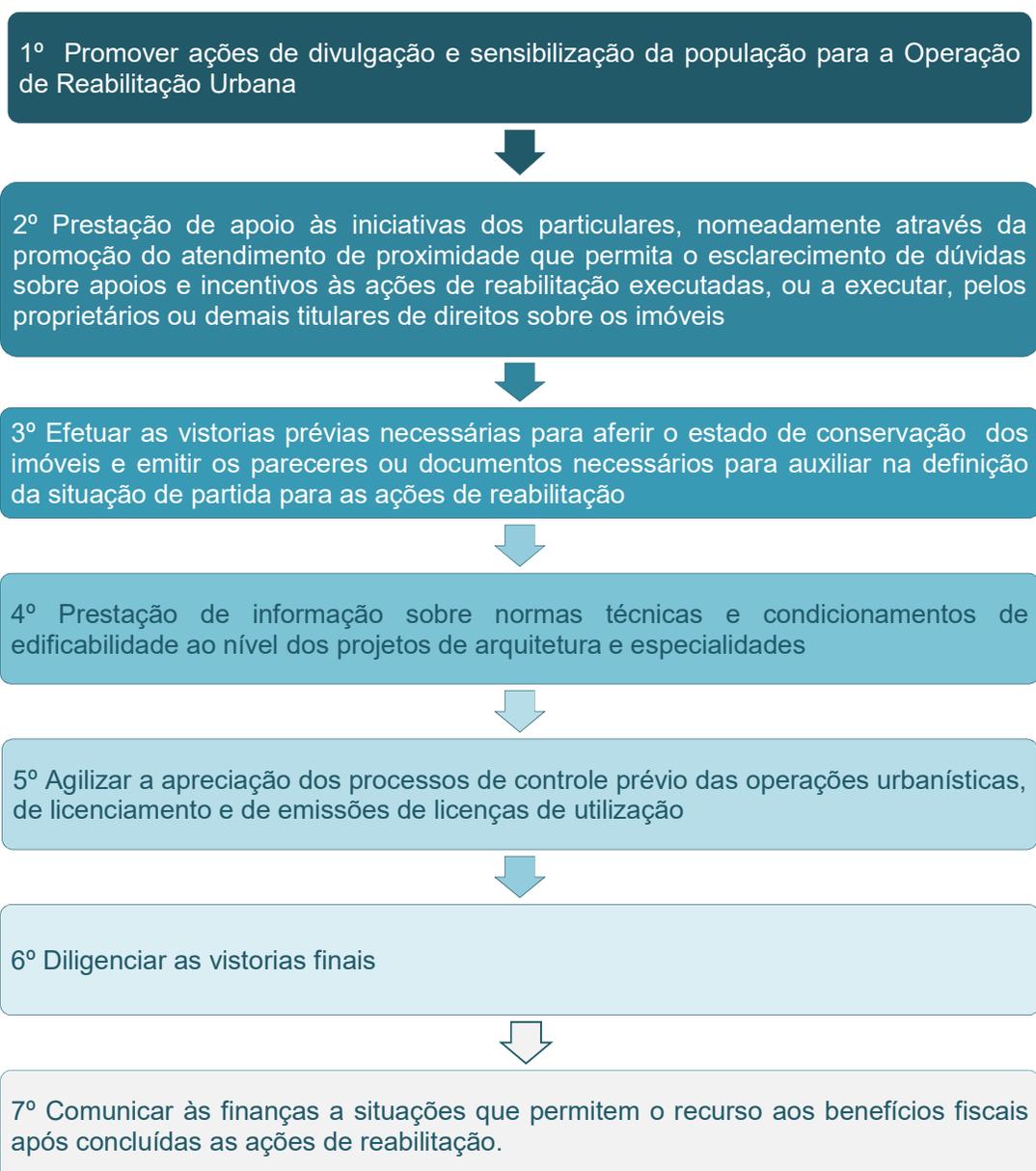
Atendendo ao prazo dilatado para a concretização da operação, o corpo técnico poderá ser variável ao longo desse período temporal adequando-se às ações em desenvolvimento.

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**⁷. 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.

⁷ 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 em 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 obriga à conservação dos edifícios, e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que no seu art.º 6º determina o dever de reabilitação dos edifícios, permitindo a aplicação do agravamento de impostos municipais no caso de tal conservação e reabilitação não ocorrer adequadamente.

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

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

Existe ainda a possibilidade de constituição dos **fundos de investimento imobiliário** ao abrigo da legislação em vigor sobre a matéria (RJFIL, 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 de Alter do Chão, 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 “recuar” 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 benefícios 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 do Chão, 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 do Chão, 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 do Chão:

- 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 do Chão, 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 foi considerada a via que corresponde ao troço da antiga nacional 245, que atravessa a vila no sentido sul/norte. Este eixo é complementado com a Av. da Coudelaria de Alter, que constitui outro eixo de entrada, para quem vem de poente, e que entronca com o anterior no Largo Barreto Caldeira, ou seja, no centro da Vila e da ARU. Estes são, sem dúvida, os eixos viários estruturantes. A partir destes há que eleger uma via que permita o atravessamento da Zona mais antiga no sentido poente/nascente.

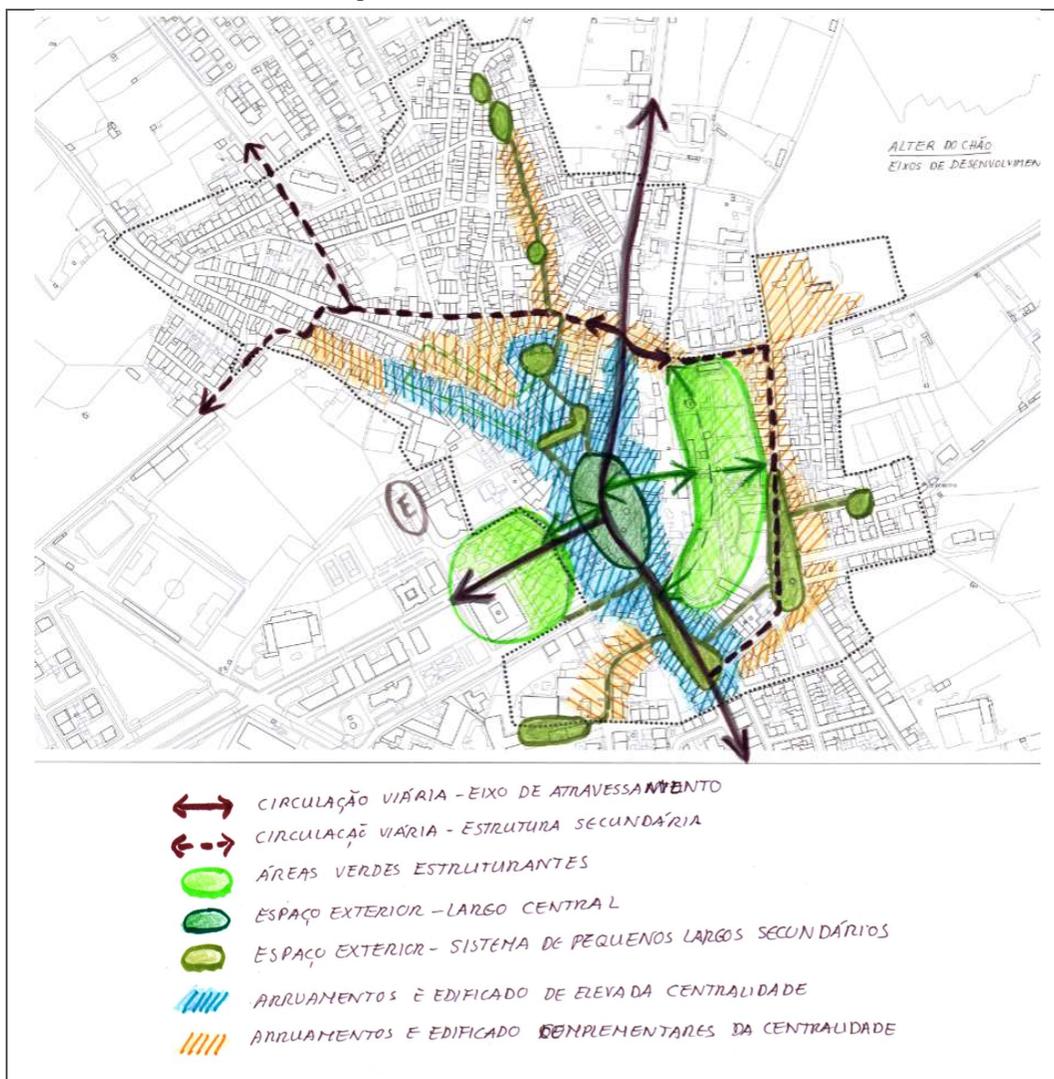
Embora apresentando muitos constrangimentos pelas características das vias, com perfis insuficientes, propõe-se uma espécie de anel com a seguinte configuração, de poente para nascente: Rua da Corredoura e Rua do Reguengo, a entrarem na Vila e ARU, de sudoeste e de poente, respetivamente, entroncando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

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

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

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

Figura 17: Eixos e áreas estruturantes

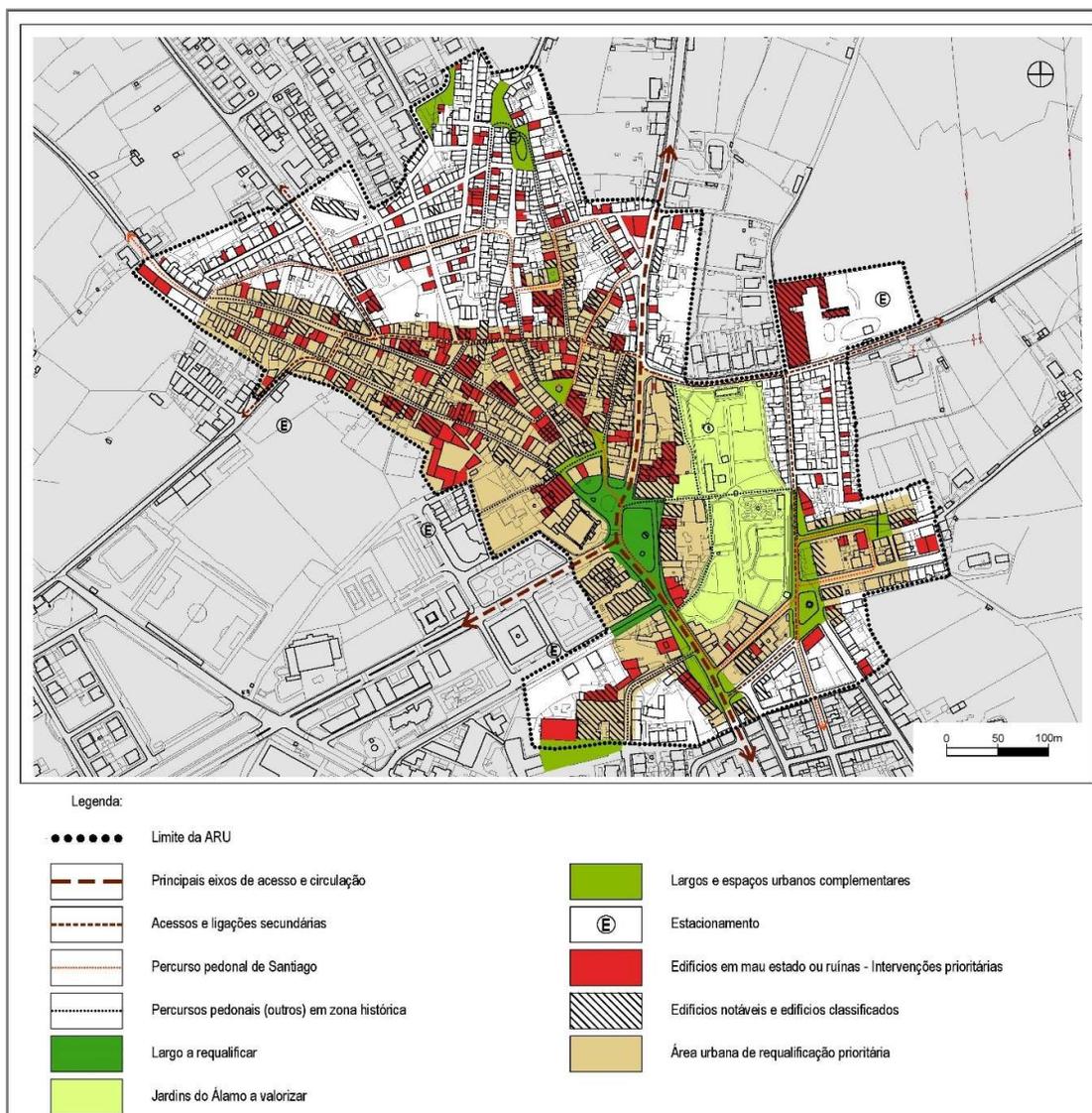


Fonte: Mundo às Riscas, Lda. (sem escala)

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.

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

Figura 18: Esquema de intervenção

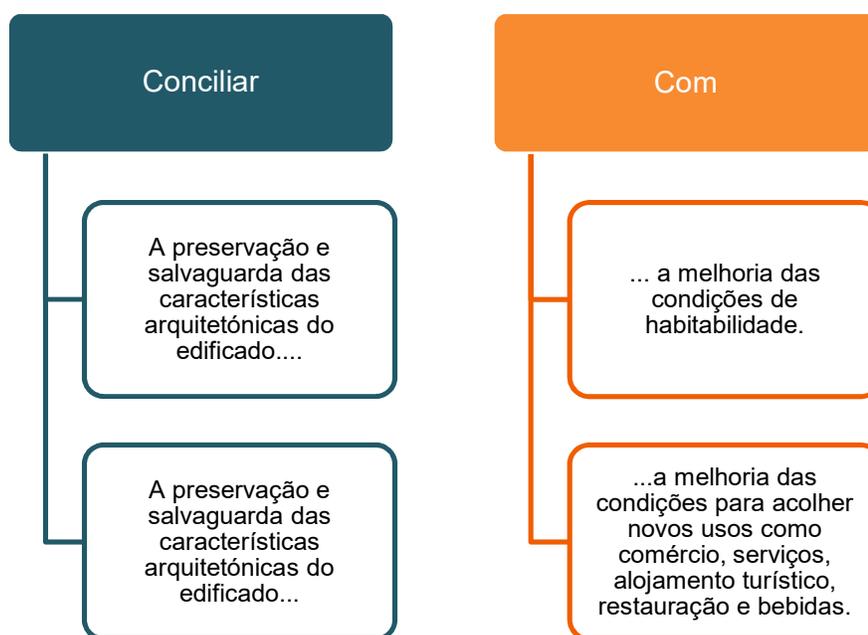


Fonte: Mundo às Riscas, Lda.

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

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;

- Conjugar 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 do Chão no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana.

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

Norma 2 – Objetivo

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

Norma 3 – Conceitos e definições

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

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 homogéneas 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 ser precedidas da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço, mantendo-se preferencialmente a fachada, a construção de muro, ou qualquer solução

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

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

Norma 9 – Subdivisão de prédios urbanos

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

Norma 10 – Agrupamento de prédios urbanos

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

Norma 11 – Usos

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

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

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



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

Norma 13 – Eficiência energética

- a) Devem ser adotadas soluções técnicas que promovam um bom isolamento de:
 - i. Coberturas;
 - ii. Paredes, incluindo as que separam habitações contíguas;
 - iii. Janelas e superfícies vidradas;
 - iv. Molduras das portas e das janelas;
 - v. Tubos e condutas, chaminés, etc.
- b) Nos edifícios existentes, as ações de reabilitação, devem adotar soluções técnicas para as caixilharias que promovam a eficiência energética dos edifícios, tais como:
 - i. Utilização de caixilharia dupla colocada pelo interior, podendo esta ser associada à portada;
 - ii. Em 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 de branco ou nas cores tradicionais – amarelo-ocre, azul, vermelho e cinzento;
 - ii. Pedra tradicionalmente utilizada aparelhada, sendo interdita a aplicação de “desperdício”, de pedra polida, ter acabamento brilhante ou ser pintados.
- i) Nos socos, cunhais, alizares, barras, cornijas e outros elementos ornamentais poderão admitir-se outros materiais em casos fundamentados, em razão de ordem estética ou histórica.
- j) Nos edifícios existentes:
 - i. Os elementos de pedra, que tenham sido destruídos devem ser substituídos por outros semelhantes em dimensões, textura, cor e tipo;
 - ii. A substituição de rebocos em paredes exteriores deve ser feita em material compatível com o suporte, de forma a recuperar a aparência original/tradicional e a adaptar-se aos sistemas e às técnicas construtivas do edifício.

Norma 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 exposta na fachada exterior.
- i) Nas situações existentes em que as infraestruturas estão fixadas nas fachadas, sempre que o edifício seja objeto de uma ação de reabilitação, devem ser adotadas soluções de dissimulação dessas infraestruturas.
- j) Os armários e os contadores que sejam obrigatoriamente colocados na fachada exterior por imposição das respetivas entidades, devem ser organizados, preferencialmente em conjunto, com dimensões reduzidas e de forma a não prejudicarem a leitura do edifício, ser ocultos e sem visores visíveis, dotados de porta única com acabamento na mesma cor da fachada.

Norma 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 arquitetônicos 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 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



(página propositadamente deixada em branco)





10. ANEXO II – OFÍCIO DA AUTORIDADE TRIBUTÁRIA



(página propositadamente deixada em branco)





11. ANEXO III – PEÇAS DESENHADAS

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

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