

objetivos a alcançar e a forma de seguimento e avaliação de resultados, classificada de 0 a 20 valores, com a seguinte valoração:

- a) Apresentação (gráfica): 0-1,9 valores;
- b) Metodologia: 0-6 valores;
- c) Relevância: 0-6 valores;
- d) Exposição e Argumentação: 0-6,1 valores.

18 — As atas do júri onde constam os parâmetros de avaliação e respetiva ponderação de cada um dos critérios de seleção a utilizar, a grelha classificativa e o sistema de valoração final, serão facultadas aos candidatos sempre que solicitadas.

19 — Os resultados da avaliação e discussão curricular e da prova prática são estruturados numa escala de 0 a 20 valores, apenas podendo ser contratados os candidatos que obtenham classificação final igual ou superior a 10 valores, sem arredondamentos.

20 — A ordenação final dos candidatos é efetuada por ordem decrescente, na escala de 0 a 20 valores, em resultado da média aritmética ponderada de 70 % e 30 % das classificações quantitativas obtidas na avaliação curricular e na prova prática, respetivamente.

21 — Em situações de igualdade de valoração, aplicam-se os critérios de ordenação preferencial estabelecidos no artigo 23.º da Portaria n.º 207/2011, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 355/2013, de 24 de maio, pela Portaria n.º 229-A/2015 de 3 de agosto e no ACT.

22 — Afixação da lista de candidatos admitidos e excluídos — A lista de candidatos admitidos e excluídos e a de classificação final serão disponibilizadas na página eletrónica da instituição ([www.ipolfg.min-saude.pt](http://www.ipolfg.min-saude.pt)) e afixadas no placard da entrada do Serviço de Gestão de Recursos Humanos do IPOLFG, E. P. E., e notificadas aos candidatos por uma das hipóteses previstas no n.º 2 do artigo 16.º da Portaria n.º 207/2011 de 24 de maio com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 355/2013

de 10 de dezembro e pela Portaria n.º 229-A/2015 de 3 de agosto e n.º 2 da cláusula 18.ª do ACT, publicado no BTE n.º 48 de 29/12/2011.

23 — Composição e identificação do Júri — O Júri do presente procedimento de recrutamento terá a seguinte constituição:

Presidente:

Miguel Joaquim Quintanilha Torres Magalhães — Diretor do Serviço de Otorrinolaringologia do IPOLFG, EPE e Assistente Graduado Sênior de Otorrinolaringologia

Vogais Efetivos:

Luis Alberto Carvalho Jerónimo Antunes — Diretor do Serviço de Otorrinolaringologia do Hospital Garcia de Orta, EPE e Assistente Graduado Sênior de Otorrinolaringologia

Dr. José Ezequiel Pereira Barros — Diretor do Serviço de Otorrinolaringologia do Centro Hospitalar Lisboa Central, EPE e Assistente Graduado Sênior de Otorrinolaringologia

Vogais Suplentes:

António Marques Pereira — Diretor do Serviço de Otorrinolaringologia do Centro Hospitalar Lisboa Norte, EPE, Assistente Graduado Sênior de Otorrinolaringologia

Jorge Manuel Rosa Domingues — Assistente Graduado Sênior de Otorrinolaringologia, Centro Hospitalar Lisboa Ocidental, EPE;

O primeiro vogal efetivo substituirá o presidente nas suas faltas e impedimentos.

1 de março de 2016. — O Presidente do Conselho de Administração,  
Francisco Ventura Ramos:

209400125



## PARTE H

### MUNICÍPIO DA AMADORA

#### Aviso n.º 3190/2016

Para os devidos efeitos e ao abrigo do artigo 24.ª da Lei n.º 2/2004, de 15 de janeiro, se anuncia que por despacho da Sr.ª Presidente, Dr.ª Carla Tavares, foi renovada pelo período de 3 anos, a comissão de serviço da Técnica Superior Paula Maria da Silva Maçaneiro, no cargo de Chefe do Gabinete de Imprensa e Relações Públicas, pelo período de 3 anos, com efeitos a 16 de novembro de 2015.

15 de fevereiro de 2016. — Por delegação de competências da Presidente da Câmara, conferida pelo Despacho n.º 34/P/2013 de 01.11.2013, a Vereadora da área dos Recursos Humanos, Rita Madeira:

309375365

### MUNICÍPIO DE BARCELOS

#### Aviso n.º 3191/2016

Alexandre Miguel Gonçalves Maciel<sup>(1)</sup>, Vereador da Câmara Municipal de Barcelos, torna público que, nos termos do previsto, no artigo 13.º, n.º 4, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada, por deliberação tomada em sessão da Assembleia Municipal de 26/02/2016, foi aprovada a proposta da Câmara Municipal de delimitação da área de reabilitação urbana de “Barcelos Nascente 2”, podendo os elementos referidos no n.º 2, do citado artigo 13.º, ser consultados nos serviços da Divisão de Planeamento Urbanístico e Ambiente (DPUA), da Câmara Municipal de Barcelos, durante os dias úteis e nas horas de expediente, bem como no sítio eletrónico do Município.

<sup>(1)</sup> No uso das competências delegadas e subdelegadas pelo Despacho n.º 25/2015, datado de 29/06/2015, do Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal, Miguel Costa Gomes.

02 de março de 2016. — O Vereador da Câmara Municipal de Barcelos, Alexandre Miguel Gonçalves Maciel:

209403106

### MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

#### Aviso n.º 3192/2016

Para efeitos do disposto no artigo 45.º e seguintes da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, torna-se público que as trabalhadoras Ana Cristina da Silva Santos Almeida Fonseca e Margarida Isabel Lameiro Cruz concluíram com sucesso o período experimental referente ao Contrato de Trabalho em Funções Públicas Por Tempo Indeterminado na carreira e categoria de Assistente Operacional.

Composição do júri do período experimental:

Presidente: Mónica Paula Marques Domingos, Técnica Superior.

Vogais efetivas: Maria Adelaide Montenegro Cardoso Salvador Coelho, Chefe da Divisão Administrativa e Financeira e Graça Maria Banco Martins, Técnica Superior.

22 de fevereiro de 2016. — O Presidente da Câmara, Nuno Moita da Costa:

309381626

### MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ALENTEJO

#### Aviso n.º 3193/2016

Dr. Anibal Sousa Reis Coelho da Costa, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, faz público que:

Foi aprovada a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da vila de Ferreira do Alentejo, por deliberação da Assembleia Municipal de Ferreira do Alentejo, na sessão ordinária do dia 16 fevereiro de 2016, e por proposta da Câmara Municipal tomada em 10 de fevereiro de 2016, em conformidade com o previsto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a qual passa a ser designada como ARU de Ferreira do Alentejo.

Mais se faz público, que a delimitação da ARU de Ferreira do Alentejo, se encontra disponível para consulta na página oficial da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo em <http://www.cm-ferreira-alentejo.pt>

Para constar publica-se o presente Edital que tal como outros de igual teor, vai ser afixado nos lugares públicos do costume, para além da sua publicação no *Diário da República*, 2.ª série.

19 de fevereiro de 2016. — O Presidente da Câmara Municipal,  
Dr. Anibal Sousa Reis Coelho da Costa.

209403374

## MUNICÍPIO DO FUNDÃO

### Edital n.º 226/2016

Dr. Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, Presidente da Câmara Municipal do Fundão:

Torna público que, por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de setembro de 2015, sob proposta da Câmara municipal, aprovada na reunião ordinária realizada no dia 31 de agosto do mesmo ano, foi aprovada a versão definitiva do “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila de Alpedrinha”, o qual entrará em vigor no quinto dia após a sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*, nos termos do disposto no artigo 140.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro. O programa Estratégico é publicado em anexo, podendo ser também consultado na página eletrónica do Município do Fundão.

Mais se torna público que o mesmo foi objeto de audiência dos interessados nos termos do disposto nos artigos 121.º e seguintes do CPA.

Para constar e devidos efeitos se publica este e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

15 de fevereiro de 2016. — O Presidente, Paulo Alexandre Bernardo Fernandes.

209399463

## MUNICÍPIO DE LAGOA (AÇORES)

### Regulamento n.º 238/2016

#### LAGOA INVESTE

#### Regulamento de Apoio e Incentivo a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal

Cristina de Fátima Silva Calisto Deeq Mota, Presidente da Câmara Municipal de Lagoa Açores:

Para os devidos efeitos se faz público que a Assembleia Municipal, em sua sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2016, aprovou o Regulamento LAGOA INVESTE — Regulamento de Apoio e Incentivo a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal, que se publica e cuja proposta fora oportunamente objeto de apreciação pública, conforme aviso publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 3 de 6 de janeiro de 2016.

2 de março de 2016. — A Presidente da Câmara Municipal, Cristina Calisto Deeq Mota.

#### Justificação de Motivos

A promoção do desenvolvimento do coneelho da Lagoa, por meio da dinamização da atividade económica, da captação de novos investimentos geradores de riqueza e de novos empregos, constitui um objetivo central numa estratégia global de desenvolvimento sustentado da Lagoa, assente em duas prioridades: na captação de novos investidores para o coneelho e na valorização das infraestruturas já existentes, nomeadamente potenciando as infraestruturas criadas no TECNOPARQUE da Lagoa, que representam uma mais valia na atração de investimento na valorização estratégica do coneelho da Lagoa, na ilha de São Miguel.

O coneelho da Lagoa dispõe duma rede viária adequadamente estruturada, que permite um rápido acesso às infraestruturas portuárias e aeroportuárias que servem a ilha de São Miguel, permitindo-lhe uma inigualável competitividade em matéria de acessibilidades, dispondo, ainda, de zonas já infraestruturadas destinadas à instalação de novos investimentos, que interessa rentabilizar.

A sua proximidade geográfica a Ponta Delgada, o maior coneelho dos Açores, assegura-lhe um potencial de crescimento económico, que deve ser traduzido numa opção clara de captação de investimento estruturante que potencie o seu desenvolvimento endógeno, em especial na área do comércio, serviços, equipamentos, turismo e lazer e indústria tecnológica e do conhecimento, que devem constituir as apostas de referência, aliadas a uma forte preocupação ambiental, de crescimento sustentável.

O Município da Lagoa, assumindo como prioridade uma política de estímulo à economia e de desenvolvimento económico de todo o coneelho, adota o presente regulamento, que tem um caráter estruturante no apoio e incentivo a iniciativas económicas de interesse local, geradoras de novos investimentos, de mais emprego e de reforço da coesão entre as diversas parcelas que compõem o território do coneelho.

Os projetos apresentados à Câmara Municipal ao abrigo do LAGOA INVESTE serão apreciados pelo Gabinete de Competitividade e Desenvolvimento Económico, a funcionar na dependência direta do Vereador com o pelouro do desenvolvimento local.

As opções assumidas no LAGOA INVESTE visam estimular as iniciativas económicas de relevante interesse municipal, bem como investimentos geradores de emprego, em particular de emprego jovem, através da utilização dos instrumentos legais e fiscais ao dispor do Município, promovendo um desagramento fiscal e uma redução dos custos de investimento privado, compatíveis com a capacidade financeira do Município e com o equilíbrio das contas públicas.

O LAGOA INVESTE proporciona aos eventuais investidores um quadro de referência estável ao nível dos incentivos ao investimento e da fiscalidade municipal, refletindo as opções municipais em matéria de investimento.

Na ponderação dos custos e benefícios da aplicação do LAGOA INVESTE, há a considerar uma diminuição potencial máxima de receitas, para o triénio 2016-2018 estimada em 459.305,27€, a que corresponde uma diminuição de receitas no valor de 346.092,66€ relativas ao IMI e 113.212,61€ relativas a taxas municipais de licenciamento.

A esta diminuição de receitas, contrapõe-se, no horizonte temporal de três anos, a expectativa de investimentos diretos no TECNOPARQUE da Lagoa no montante de 38 milhões de euros, os quais poderão gerar, direta ou indiretamente, no mínimo 300 postos de trabalho.

Na área do turismo, o potencial de investimento é estimado em 17,5 milhões de euros nas áreas geográficas identificadas no presente regulamento.

O investimento na área turística poderá gerar a criação direta e indireta de 125 postos de trabalho, numa atividade de mão-de-obra intensiva.

A Câmara Municipal da Lagoa deu cumprimento ao Estatuto do Direito de Oposição, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 4.º da Lei n.º 24/98, de 26 de maio.

O projeto do presente regulamento foi submetido a apreciação pública, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 100.º do CPA.

Assim, nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e das alíneas l), o), u) e ff), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal da Lagoa, sob proposta da Câmara Municipal da Lagoa, aprova o LAGOA INVESTE — Regulamento de Apoio e Incentivo a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal.

#### Artigo 1.º

##### Lei Habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e das alíneas l), o), u) e ff), do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

O presente regulamento estabelece o regime de concessão de apoios a iniciativas económicas de interesse municipal por parte do Município da Lagoa.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito

1 — As disposições deste regulamento aplicam-se a iniciativas empresariais, de natureza pública ou privada, que se instalem ou relocalizem no coneelho da Lagoa.

2 — São elegíveis para apoio as iniciativas empresariais de interesse municipal, de natureza comercial, industrial e de serviços.

3 — São, igualmente, elegíveis para apoio as iniciativas empresariais de interesse municipal, de natureza turística.

#### Artigo 4.º

##### Natureza dos apoios

1 — Para além dos apoios previsto na Lei, no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município da Lagoa e noutros regulamentos municipais, os apoios aos investimentos consistem:

a) Na bonificação do preço do subarrendamento dos lotes urbanos integrados no Tecnoparque da Lagoa, freguesia do Rosário, e assinalados na planta constante do anexo I ao presente regulamento;



**Desenhamos** cidades,  
gerimos **mobilidades**



**Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo**

**Área de Reabilitação Urbana  
ARU**

PR. 16.0217 | 28 de Janeiro 2016

## FICHA TÉCNICA

**Coordenação Geral** | Paula Teles (Engenheira Civil)

**Equipa Técnica** | Pedro Silva (Urbanista)

Fernanda Quinta (Urbanista)

Diana Vela (Arquiteta)

Joana Pinto (Arquiteta)

Ana Dias (Arquiteta Paisagista)

Ana Silva (Arquiteta Paisagista)

Henrique Alves (Geógrafo)

Jorge Gorito (Geógrafo)

Ana Cláudia Guedes (Jurista)

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. OBJETIVOS</b> .....	7
<b>3. ENQUADRAMENTO</b> .....	8
3.1. NO TERRITÓRIO .....	8
3.2. NA HISTÓRIA .....	11
<b>4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO</b> .....	12
4.1. MORFOLOGIA URBANA .....	13
4.2. EDIFICADO .....	14
4.2.1. PARQUE HABITACIONAL .....	14
4.2.2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO .....	16
4.2.3. EQUIPAMENTOS.....	19
4.3. ESPAÇO PÚBLICO.....	22
4.3.1. ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....	22
4.3.2. INFRAESTRUTURAS.....	25
4.4. ANÁLISE SWOT .....	26
<b>5. DELIMITAÇÃO DA ARU</b> .....	27
5.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO .....	27
5.2. DELIMITAÇÃO DA ARU.....	28
<b>6. ESTRATÉGIA</b> .....	31
6.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	32
6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	33
<b>7. BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	36
<b>8. BIBLIOGRAFIA</b> .....	43
<b>9. ÍNDICE DE IMAGENS</b> .....	45
<b>I. ANEXOS</b> .....	46

## 1. INTRODUÇÃO

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

10 anos a desenhar Portugal

atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo<sup>3</sup>, que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.<sup>4</sup>

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

**1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**

**2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> *Idem, ibidem*, p.10

<sup>4</sup> Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

<sup>5</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

<sup>6</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

10 anos a desenhar Portugal

**3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**

**4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**

**5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana<sup>7</sup>, e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área “...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, justifique uma intervenção integrada...”, poder-se-á proceder a uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para a Vila de Ferreira do Alentejo.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, este documento apresenta a seguinte estrutura:

**1- Descrição e justificação, escritos que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;**

---

<sup>7</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas” nomeadamente “apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções”.

**2- Planta com delimitação da área abrangida;**

**3- Os quadros de benefícios fiscais, nomeadamente relativos aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

## 2. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU pretende-se devolver à Vila de Ferreira do Alentejo, atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à **Reabilitação Urbana**.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor,<sup>8</sup> dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Desta forma, a delimitação da ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação da Vila de Ferreira do Alentejo e do território concelhio.

---

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

## 3. ENQUADRAMENTO

### 3.1. No Território

O Concelho de Ferreira do Alentejo tem uma área de sensivelmente 648 km<sup>2</sup> e tinha, em 2011, uma população residente de 8255 habitantes. Divide-se em 4 freguesias: Alfundão e Peroguarda, Ferreira do Alentejo e Canhestros, Figueira dos Cavaleiros e Odivelas.

O Concelho situa-se numa posição central do Alentejo. Tomando como referência a vila sede de concelho, esta situa-se sobre o eixo-Sines-Beja-Andaluzia e na bordadura da última coroa da Área Metropolitana de Lisboa, distando cerca de 24 km de Beja, 75 km de Évora, 120 km de Setúbal e 150 km de Lisboa, ficando ainda relativamente próximo do Algarve (cerca de 140 km de Faro) e a uma distância pouco significativa da fronteira espanhola (cerca de 85 km).<sup>9</sup>

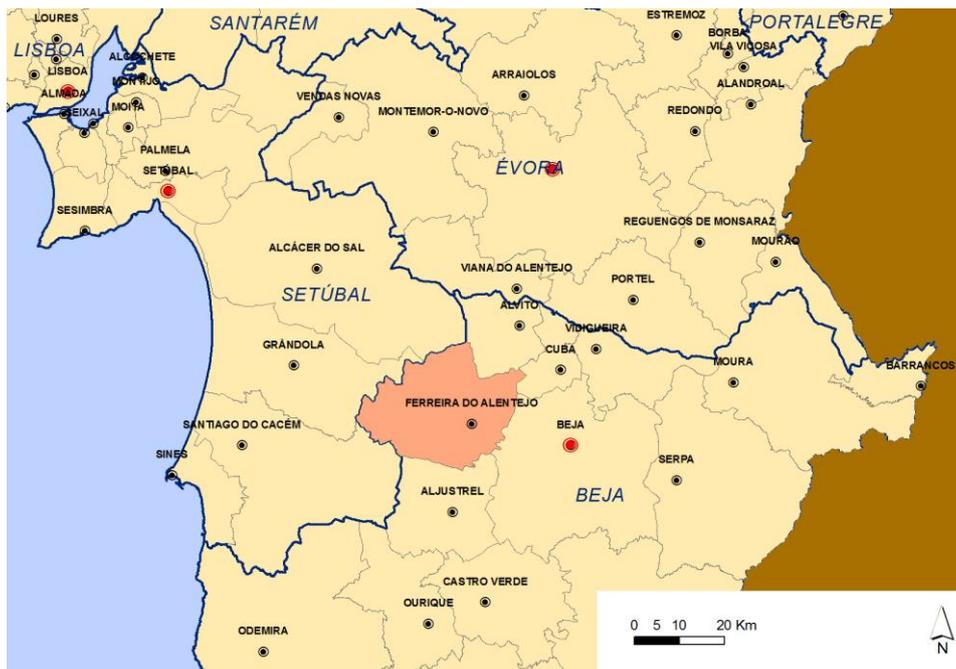


Fig. 1. Localização e enquadramento do Concelho de Ferreira do Alentejo.

Administrativamente foi incorporado no distrito de Beja e, mais recentemente, na NUT III do Baixo Alentejo, sendo limitado a norte pelo concelho de Alvíto, a sul pelo concelho de Aljustrel e a nascente pelos concelhos de Beja e Cuba.

Faz ainda fronteira com a sub-região do Alentejo Litoral (NUT III), nomeadamente com os concelhos de Santiago do Cacém e de Grândola a poente, e de Alcácer do Sal a noroeste.

<sup>9</sup> Revisão do PDM de Ferreira do Alentejo, 2010, Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo e Percurso, Consultores

Ferreira do Alentejo insere-se, atualmente, num espaço regional de referência constituído pelas NUT 3 do Baixo Alentejo e do Alentejo Litoral, refletindo as características de encruzilhada que marcam o concelho.

Do relatório do PROT Alentejo retira-se que “em termos de inserção inter-regional, o Alentejo tem um posicionamento de grande proximidade ao Arco Metropolitano de Lisboa e ao Arco Metropolitano do Algarve, simultaneamente, à escala transfronteiriça, há um forte relacionamento com as regiões da Estremadura e da Andaluzia, com especial destaque para a atratividade e polarização da cidade de Badajoz.” Tudo isto faz de Ferreira do Alentejo um concelho com uma “centralidade potencial” em termos de localização geoestratégica.<sup>10</sup>



Fig. 2- Enquadramento Viário do Concelho de Ferreira do Alentejo

(Fonte: adaptado de <http://www.estradasdeportugal.pt/>, acedido em janeiro de 2016)

Em termos viários, o concelho é uma encruzilhada de vias que lhe conferem grande centralidade, sendo atravessado por dois corredores de nível nacional/europeu:

- Corredor sul Sines-Beja-Andaluzia, Sines-Beja-Vila Verde de Ficalho (IP8)
- Corredor litoral Lisboa-Grândola-Algarve, Lisboa-Grândola-Ourique-Algarve (IP1)

<sup>10</sup> Revisão do PDM de Ferreira do Alentejo, 2010, Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo e Percurso, Consultores

10 anos a desenhar Portugal

É também importante fazer referência ao corredor Sines-Évora-Elvas-Badajoz (IC33) a que Ferreira do Alentejo terá acesso direto através da EN2/ER2 e de um nó previsto a norte de Odivelas, reforçando as suas características de encruzilhada de vias que lhe conferem centralidade no contexto do Baixo Alentejo.

### 3.2. Na História

De acordo com a Revisão do PDM de Ferreira do Alentejo (2010) a história do concelho perde-se nos tempos, com vestígios da ocupação de civilizações como a romana e a árabe e mesmo a fenícia, na região litoral circundante.

Ao longo das margens da ribeira do Vale D'Ouro encontra-se diverso património arqueológico que atesta a ocupação humana de Ferreira do Alentejo desde há 43 séculos atrás.

Os árabes, chegados depois dos romanos e dos visigodos, deixaram marcas indeléveis no povoamento cuja estrutura urbana se mantém praticamente a mesma.

Segundo a tradição popular existiu, onde hoje se situa o povoado de Ferreira do Alentejo, uma cidade romana denominada Singa, por volta do século IV, que teria sido atacada por povos bárbaros no início do século V e que teria sido valorosamente defendida por uma mulher, esposa de um ferreiro. Daí a origem, segundo a tradição popular, pelo menos, da toponímia de Ferreira do Alentejo.

As fontes escritas são omissas quanto à data de fundação do povoado. Sabe-se, contudo, que o território foi conquistado aos mouros em 1233, tendo sido doado, no ano seguinte, à Ordem de Santiago.

O castelo que em tempos existiu, onde agora se situa o cemitério público, desapareceu totalmente por volta de 1800.

O território atual de Ferreira do Alentejo chegou a pertencer ao “Termo de Belver” por doação de D. Sancho I à ordem de S. João do Hospital ou de Malta.

Ferreira obteve o seu foral a 5 de Março de 1516, outorgado por D. Manuel. Em 1627 nasceu a comarca de Ferreira do Alentejo abrangendo as vilas de Torrão, Aljustrel e Alvalade.

Depois de um período turbulento em termos administrativos, finalmente, em 1821 Ferreira era concelho da divisão eleitoral de Beja e da comarca de Ourique. Contudo só em 1874 o concelho de Ferreira do Alentejo ganhou a sua dimensão atual com a inclusão da freguesia de Odivelas.

## 4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

Sendo inevitável e determinante o conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar, para que sejam identificadas as suas potencialidades e estabelecidas estratégias de intervenção que permitam a sua adequada reabilitação, apresenta-se no presente capítulo uma breve caracterização da Vila de Ferreira do Alentejo, a qual teve por base trabalhos de campo.

Nesta caracterização é feita uma abordagem da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam sem dúvida as principais componentes estruturantes da área que se pretende delimitar.

Por fim, tendo em consideração todas estas características que particularizam a Vila de Ferreira do Alentejo, é apresentada, no capítulo seguinte, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

## 4.1. Morfologia Urbana

A vila de Ferreira do Alentejo desenvolveu-se na peneplanície alentejana em volta de um núcleo primitivo, assinalado na figura 3, em estrutura radiocêntrica em volta de onde hoje se situam a Igreja Matriz, os Paços do Concelho e a Praça Comendador Infante Passanha. Este núcleo primitivo apresenta uma estrutura que é dissecada e contornada por dois eixos de circulação históricos. Em volta deste centro histórico desenvolveu-se um centro tradicional assinalado na figura 3. A restante estrutura urbana acaba por estar bastante marcada pelas vias que confluem e ou atravessam a vila, nomeadamente no sentido sul-norte a EN 2, no sentido este-oeste o IP 8 e a sudoeste a EN 121.

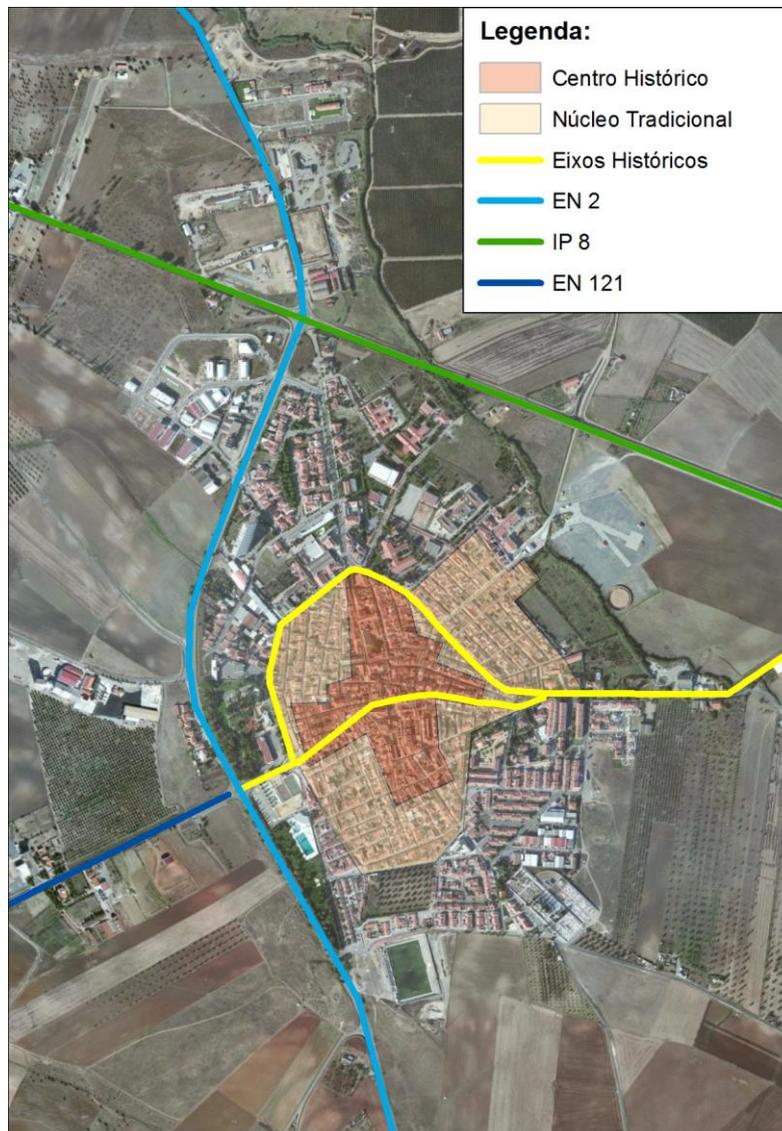


Fig. 3. Planta de Morfologia Urbana da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps)

Nas franjas do aglomerado urbano surgem, a norte, a noroeste e a sudoeste áreas industriais mais recentes.

## 4.2. Edificado

### 4.2.1. Parque Habitacional

O estado de conservação do edificado na freguesia de Ferreira do Alentejo é neste momento razoável. Segundo os Censos mais recentes,<sup>11</sup> na freguesia de Ferreira do Alentejo, 71% dos edifícios não tinham necessidade de reparação. Com necessidade de pequenas reparações eram 16%, com necessidade de reparações médias apenas 7,5% e com necessidade de grandes reparações ou em estado muito degradado representavam apenas 0,5% do total.

O parque edificado da Vila de Ferreira do Alentejo era constituído, em 2011, por 1760 edifícios concluídos. Uma análise ao número de edifícios por época de construção dá-nos uma imagem de um parque edificado eclético em termos de idade. Assim, desde 1961, as percentagens de edifícios construídos por década são mais ou menos semelhantes, variando entre os 8% e os 13%. Edifícios anteriores a 1919 são apenas 2% do total. Entre 1919 e os anos 60 construíram-se 42% dos edifícios.<sup>12</sup>

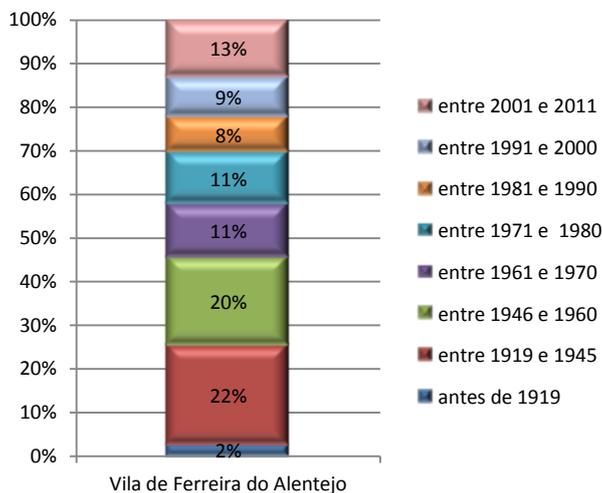


Fig. 4. Percentagem de Edifícios por época de construção na Vila de Ferreira do Alentejo

(Fonte: INE Censos 2011)

<sup>11</sup> Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em 10/1/2016

<sup>12</sup> Conforme dados definitivos dos Censos de 2011 do INE, acedido em 10/1/2016

10 anos a desenhar Portugal

A Vila de Ferreira do Alentejo era, em 2011, particularmente dominada por edifícios exclusivamente residenciais, 94,9%, sendo que os edifícios principalmente não residenciais eram 4,1%.

O número de alojamentos na Vila de Ferreira do Alentejo era, em 2011,<sup>11</sup> de 2008. Quanto à forma de ocupação, os alojamentos de residência habitual eram 70%, os de uso sazonal ou secundário representavam 16% e havia 14% de alojamentos vagos.

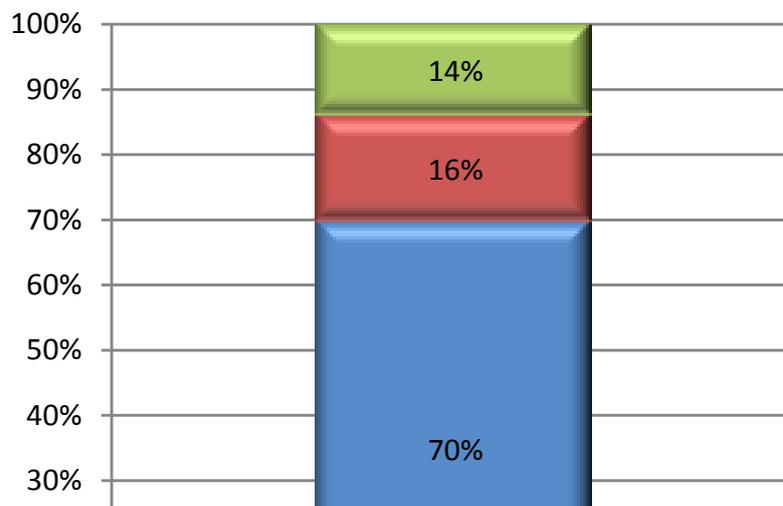


Fig. 5. Percentagem de alojamentos por tipo de ocupação na Vila de Ferreira do Alentejo

(Fonte: INE Censos 2011)

### 4.2.2. Património Classificado

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.<sup>13</sup>

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

Embora sem grande monumentalidade, o Património de Ferreira do Alentejo é bastante interessante, distribuídos pelo concelho, têm mais incidência na vila, onde se encontram exemplares de arquitetura civil a que acrescem exemplares de arquitetura religiosa: igrejas paroquiais, capelas e ermidas.

---

<sup>13</sup><http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>, acedido em dezembro de 2015; Carta de Cracóvia, 2000

10 anos a desenhar Portugal

Inseridos dentro da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo podemos encontrar exemplares de património classificado nomeadamente na categoria de Monumentos de Interesse Público e Imóveis de Interesse Municipal.

No âmbito da arquitetura religiosa a Capela do Calvário de Ferreira do Alentejo, também denominada da Santa Maria Madalena ou simplesmente “Igreja das Pedras” encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), nos termos da Portaria n.º 436/2014, publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 109, 6 de junho de 2014.

A Capela é um pequeno templo de planta circular, coberto por cúpula e lanternim. Inicialmente erguida na antiga Rua do Calvário, foi mais tarde reerguida na então Rua de Lisboa, atual Avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral, em finais do século XIX. A sua característica mais interessante são as pequenas pedras graníticas irregulares, que se cravam nas paredes, e sobretudo na cúpula. O seu interior foi extremamente decorado, aquando a sua mudança de localização, incluindo estuques policromos, medalhões, ramagens, vieiras, palmetas e símbolos em relevo do Calvário de Jesus.

Ainda dentro da arquitetura religiosa, a Igreja da Misericórdia de Ferreira do Alentejo encontra-se classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), nos termos da Portaria n.º 510/2014, publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 123, 30 de junho de 2014. Fundado na segunda metade do século XVI, o templo da misericórdia na sua fachada apresenta um delicado e exuberante portal manuelino. O seu interior constituído por uma nave única é coberto por uma abóbada de nervuras.

O município de Ferreira do Alentejo não é particularmente rico em edifícios civis de grande interesse arquitetónico e artístico, sendo que a maior parte dos edifícios nobres de Ferreira do Alentejo foram erguidos por duas das mais poderosas famílias locais, os Passanhas e os Vilhenas. Entre o final do século XVIII e o início do século seguinte, foram uma marca de renovação no tecido urbano da vila durante uma fase de grande desenvolvimento económico, devido à indústria vinícola. No campo de arquitetura civil identificam-se 15 imóveis com a classificação de interesse Municipal, que são os seguintes:

- Casa na Rua do Visconde de Ferreira, nº17;
- Casa na Rua do Visconde de Ferreira, nº31;
- Moradia D. Diogo Maldonado Passanha;

10 anos a desenhar Portugal

- Antigo Palacete de João Carlos Infante Passanha;
- Palacete Oitocentista/ Ex-Tribunal da Comarca;
- Moradia no Largo de D. Luís Maldonado Vivião Passanha;
- Casa na Praça do Comendador Infante Passanha, nº20 a 22;
- Casa Agrícola Jorge Ribeiro de Sousa/ Museu Municipal de Ferreira do Alentejo;
- Paços do Concelho;
- Casa na Rua do Conselheiro Júlio de Vilhena, nº16;
- Casa na Travessa da Misericórdia, nº43;
- Casa Passanha Pereira;
- Praça do Comendador Infante Passanha e Monumento de homenagem ao Comendador Infante Passanha.



Fig. 6. Planta de Património Classificado da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps)

- Monumentos de Interesse Público:**
- 1 – Capela do Calvário ou de Santa Maria Madalena
  - 2 – Igreja da Misericórdia de ferreira do Alentejo
- Monumentos de Interesse Municipal:**
- 3 – Casa na Rua do Visconde de Ferreira, nº17
  - 4 – Casa na Rua do Visconde de Ferreira, nº31
  - 5 – Moradia D. Diogo Maldonado Passanha
  - 6 – Antigo Palacete de João Carlos Infante Passanha
  - 7 – Palacete Oitocentista / Ex-Tribunal da Comarca
  - 8 – Moradia no Largo de D. Luís Maldonado Vivião Passanha;
  - 9 – Casa na Praça do Comendador Infante Passanha;
  - 10 – Casa Agrícola Jorge Ribeiro de Sousa / Museu Municipal de  
Ferreira do Alentejo
  - 11 – Paços do Concelho
  - 12 – Casa na Rua do Conselheiro Júlio de Vilhena, nº16
  - 13 – Casa na Travessa da Misericórdia, nº 43
  - 14 – Casa Passanha Pereira
  - 15 – Praça do Comendador Infante Passanha e Monumento de  
homenagem ao Comendador Infante Passanha

### 4.2.3. Equipamentos

A Vila de Ferreira do Alentejo conta com uma razoável quantidade de equipamentos, que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação.

A rede de equipamentos existente e o seu bom estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração e a requalificação urbanas ao atraírem turistas e ao fixarem a população com condições e modos de vida modernos e atrativos. Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências.

Mediante análise do Quadro 1, a Vila de Ferreira do Alentejo dispõe de um bom número de equipamentos. Foram contabilizadas 38 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

## Quadro 1. Equipamentos da Vila de Ferreira do Alentejo

### EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- Câmara Municipal;
- Junta de Freguesia;
- Cartório Notarial;
- Repartição das Finanças;
- Tesouraria das Finanças Públicas;
- Conservatória do Registo Civil e Predial;
- Segurança Social;
- Tribunal;
- Posto de Turismo;

### EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- Biblioteca Municipal;
- Museu Municipal;
- Arquivo Municipal;
- Galeria de Arte;
- Centro Cultural Manuel da Fonseca;
- Casa do Povo;
- Sociedade Filarmónica

### EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- Centro de Saúde;
- Farmácias.

### EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- Estádio Municipal;
- Pavilhão Desportivo Municipal;
- Campo de Ténis;
- Parque Radical;
- Piscina de Ar Livre;
- Piscina Coberta.

### EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- Escola EB 2/3 / ES José Gomes Ferreira;
- Escola do Ensino Básico 1º Ciclo+ Jardim de Infância.
- Jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia.

### EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA

- Guarda Nacional Republicana.
- Quartel dos Bombeiros Voluntários de Ferreira do Alentejo

### EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO SOCIAL

- Loja Social;

10 anos a desenhar Portugal

- Lar da 3.ª Idade da Santa Casa da Misericórdia;
- Centro de Dia da Santa Casa da Misericórdia;
- Lar da 3ª Idade da Fundação São Barnabé.

#### EQUIPAMENTOS COMERCIAIS

- Mercado Municipal;
- Parque de Feiras e Exposições.

#### EQUIPAMENTOS DE APOIO AO DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

- Ninho de Empresas.

#### OUTROS EQUIPAMENTOS

- Estação de Correios;
- Terminal Rodoviário.

### 4.3. Espaço Público

#### 4.3.1. Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que partilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”<sup>14</sup>

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano.

Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos deverão responder positivamente às aspirações do homem que neles habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, é tão importante o espaço que se deixa como o que se preenche.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade.

---

<sup>14</sup> SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

10 anos a desenhar Portugal

O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”<sup>15</sup>



Fig. 7. Planta de espaços urbanos de utilização coletiva na Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps)

Legenda:

- 1 – Praça Comendador Infante Passanha
- 2 – Jardim da Praceta Ferreira do Zêzere
- 3 – Jardim Público Ferreira do Alentejo
- 4 – Piscinas Municipais
- 5 – Estádio Municipal
- 6 – Largo Luís António Ameixa
- 7 – Jardim Ferrinho de Engomar

<sup>15</sup> BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

É de realçar o Jardim Público de Ferreira do Alentejo, não só pela sua dimensão, constitui um espaço de lazer de qualidade com a presença de uma flora variada, um lago, um anfiteatro e um parque infantil. Também é importante referir que Ferreira do Alentejo dispõe de Piscinas Municipais e um Campo Desportivo.

Para além dos espaços assinalados, o espaço público de Ferreira do Alentejo é também composto pelas vias de servidão ao núcleo, diferentes largos e pracetas. Conclui-se que os espaços urbanos de utilização coletiva de maior dimensão se encontram na periferia do centro histórico de Ferreira do Alentejo.

Ainda que, seja possível encontrar estes espaços cuidados, importa não descurar e procurar sempre intervir no sentido de melhorar, não só a sua qualidade espacial, mas também a acessibilidade aos mesmos.

No caso do aglomerado urbano de Ferreira do Alentejo, é possível identificar um conjunto de espaços públicos (Figura 7) que têm sido cuidados, e se encontram em bom estado de conservação e com condições para o seu uso em conforto e segurança.

### 4.3.2. Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas de Ferreira do Alentejo é de notar a evolução positiva do Concelho, os aglomerados urbanos estão cobertos de infraestruturas urbanas essenciais, como abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, abastecimento elétrico, telefone e recolha de resíduos sólidos. No entanto, hoje em dia, na vila de Ferreira do Alentejo, encontram-se desatualizadas e com alguns problemas, exigindo intervenções no sentido de modernização.<sup>16</sup>

O sistema de abastecimento de água tem uma rede de distribuição em fibrocimento e que funciona desde 1975, pelo que a sua remodelação é fundamental. O sistema de abastecimento à vila de Ferreira do Alentejo baseia-se em cinco captações. De referir que existem duas captações para rega de espaços verdes.<sup>16</sup>

O sistema de drenagem constituído, em 65% da sua extensão total, por tubagens em grés rondando os 30 anos de idade, regista elevadas taxas de infiltração e baixa eficiência no transporte. É necessária a sua remodelação a fim de melhorar as condições hidráulicas e reduzir as infiltrações e aflúências indevidas. Sendo importante referir que Ferreira do Alentejo possui uma ETAR e dispõe de redes separativas de águas pluviais.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Revisão do PDM de Ferreira do Alentejo, 2010, Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo e Percurso, Consultores

#### 4.4. Análise SWOT

Face à análise urbana da área da Vila de Ferreira do Alentejo, e recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

Quadro 2. Análise SWOT.

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localização estratégica em eixo rodoviário de elevado potencial (Sines/Beja/Andaluzia);</li> <li>Proximidade à Área Metropolitana de Lisboa;</li> <li>Proximidade ao Aeroporto de Beja;</li> <li>Localização entre dois pólos turísticos consagrados como prioritários pelo PENT: o Litoral Alentejano e o Alqueva;</li> <li>Boas acessibilidades;</li> <li>Inserção no Plano de Desenvolvimento de Alqueva;</li> <li>Recursos energéticos endógenos;</li> <li>Extensão e harmonia da Paisagem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifícios e espaços públicos a necessitar de atenção relativamente ao estado de conservação;</li> <li>Tendência de regressão e envelhecimento populacional;</li> <li>Rede de infraestruturas ultrapassada e a necessitar intervenção;</li> <li>Dificuldade de acessibilidade e de mobilidade para todos no espaço público e edificado.</li> <li>Falta de dinamismo do tecido e espírito empresariais;</li> <li>Fraca presença de empresas de serviços de apoio às empresas;</li> <li>Baixa densidade populacional;</li> <li>Recursos humanos pouco qualificados.</li> </ul>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020;</li> <li>Aposta na regeneração urbana;</li> <li>Qualificação do espaço público de utilização coletiva;</li> <li>Ampliação de alguns equipamentos e dotação de novos;</li> <li>Procura habitacional por parte dos “Neo-Rurais”;</li> <li>Procura ao nível do investimento privado para turismo potenciado pelas duas pistas de aviação ligeira existentes;</li> <li>Afirmação do parque de Feiras e Exposições para promoção e dinamização de atividades económicas;</li> <li>Recuperação de Montes alentejanos para o turismo de habitação e o turismo em espaço rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acentuada dicotomia litoral/interior ao nível nacional;</li> <li>Crescente despovoamento e envelhecimento da população;</li> <li>Concorrência de outras regiões que disputam os mesmos recursos;</li> <li>Envelhecimento e degradação do património histórico e habitacional;</li> <li>Progressivo esvaziamento da rede de transportes públicos.</li> </ul>

## 5. DELIMITAÇÃO DA ARU

### 5.1. Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a Delimitação da ARU proposta teve em consideração um conjunto de critérios que são os seguintes:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

## 5.2. Delimitação da ARU

Com vista à promoção da reabilitação do seu aglomerado urbano, a Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo delimitou uma Área de Reabilitação Urbana (Figura 8), aprovada em assembleia municipal a 9 de Setembro de 2013 e publicada em Diário da República nº 199 II Série em 15 de Outubro de 2013 pelo aviso 12657.

Esta área incluía: Largo da Restauração 1640, Rua 1.º de Maio, Largo D. Luis Maldonado Vivião Passanha, Rua Diogo Cão, Rua de Angola, Rua D. João de Castro, Rua Afonso de Albuquerque, Rua Infante D. Henrique, Rua Província de Timor, Rua da Ilha da Madeira, entrada Este de Ferreira do Alentejo, Rua Zeca Afonso, Rua Guerra Junqueiro, Rua Dr. João Amaral, Avenida General Humberto Delgado, Rua de Macau, Rua de S. Tomé, Rua da Guiné, Rua de Cabo Verde, Rua dos Açores, Rua Movimento das Forças Armadas, Rua Bartolomeu Dias, Rua de Moçambique, Rua da Índia, Rua Vasco da Gama e Rua Pedro Álvares Cabral.



 Limite da Área de Reabilitação Urbana anteriormente delimitada

Fig. 8. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana previamente delimitada da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps)

10 anos a desenhar Portugal

No entanto, admitem-se fragilidades na ARU de 2013 e do PDM (2012), ao abrigo da recente legislação, que devem ser corrigidas. Por exemplo, a área anteriormente delimitada não incluía o centro histórico da Vila. Nesse sentido, propõe-se agora a delimitação de uma nova Área de Reabilitação Urbana, que reconhece as potencialidades da vila e as suas fragilidades.

A ARU proposta, delimitada na Figura 9, abrange, além da área da ARU previamente aprovada, a totalidade da área dentro do perímetro urbano, totalizando uma área de sensivelmente 146 ha.



 Limite da Área de Reabilitação Urbana

Fig. 9. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps)

A delimitação da presente ARU teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a

10 anos a desenhar Portugal

preservar e qualificar o património cultural, ligar e coser as novas malhas urbanas com o tecido urbano do centro histórico, manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade, manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércios, dentro do espírito das novas políticas de reabilitação urbana.

A autarquia pretende continuar este processo de resposta consertada de conservação, recuperação e readaptação das zonas urbanas. Pretende-se concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, assim como estimular o investimento e o envolvimento do habitante num projeto de reabilitação urbana e do edificado e de revitalização de funções sociais, culturais, económicas e residenciais.

## 6. ESTRATÉGIA

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos, sinuosos e de elevadas pendentes, o núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento da população, um fraco nível de reabilitação urbana, a falta de estacionamento e um comércio pouco dinâmico e sem associativismo, assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma **estratégia adequada**, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma **intervenção integrada**, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável **a delimitação da ARU**, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

## 6.1. Objetivos Estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana' qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

## 6.2. Objetivos Específicos

A ARU proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais formulamos seguidamente:

### 1- MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila, onde existe um grande sentimento de autoestima por parte dos habitantes;
- Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

### 2- REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

### 3- QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- Requalificação e reperfilamento de passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

### 4- QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;

10 anos a desenhar Portugal

- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobrelevadas);
- Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

## 5- ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Introdução de elementos que visem a acalmia de tráfego;
- Sinalização horizontal e vertical;
- Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população escolar;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

## 6- APOIO AOS PARTICULARES

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

## 7- POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Aposta na produção de produtos regionais;

10 anos a desenhar Portugal

- Reforçar a divulgação e integração do Património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

## 7. BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana<sup>17</sup> (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao município de Ferreira do Alentejo, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

### 1. Incentivos de natureza fiscal

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008<sup>18</sup>, os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009<sup>19</sup>, com o aditamento do

<sup>17</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

<sup>18</sup> Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

<sup>19</sup> Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

10 anos a desenhar Portugal

artigo 71.º – *Incentivos à Reabilitação Urbana* ao Estatuto dos Benefícios Fiscais<sup>20</sup> (EBF). O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020. A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

#### **IMI – Imposto Municipal sobre imóveis**

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

<sup>20</sup> Redação mais recente disponível em:  
[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

### **IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis**

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

### **IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular**

- Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

#### **Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)**

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário 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 em ARU (n.º 1 do artigo 71.º do EBF);

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

10 anos a desenhar Portugal

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

#### **IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em 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, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

#### **2. Incentivos de natureza administrativa**

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

#### **3. Incentivos de natureza procedimental**

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza

procedimental associados eventualmente ao apoio técnico na elaboração de projetos e execução de obra, numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

#### **4. Condicionantes de aplicação dos incentivos**

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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.

#### **5. Procedimento para atribuição de incentivos de natureza fiscal**

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo

10 anos a desenhar Portugal

interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar. Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

## 8. BIBLOGRAFIA

BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO, PERCURSO - CONSULTORES [2010], “Revisão do PDM de Ferreira do Alentejo”, Ferreira do Alentejo.

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ALENTEJO, [2013], “Justificação Para a Elaboração de uma Proposta Para o Desenvolvimento de Uma Operação de Reabilitação Urbana em Ferreira do Alentejo”, Ferreira do Alentejo.

LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.

SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

### Legislação consultada

Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989. Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/index\\_ebf.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm)

Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012. Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.

Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.

Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984. Redação mais recente disponível em:

[http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/civa\\_rep/index\\_iva.htm](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm)

Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.

### SITES

<http://www.estradasdeportugal.pt> (visitado em abril de 2015)

<http://www.patrimoniocultural.pt> (visitado em janeiro de 2016)

<http://www.monumentos.pt> (visitado em janeiro de 2016)

<http://www.ferreiradoalentejo.pt/> (visitado em janeiro de 2016)

## 9. ÍNDICE DE IMAGENS

Fig. 1. Localização e enquadramento do Concelho de Ferreira do Alentejo.....	8
Fig. 2- Enquadramento Viário do Concelho de Ferreira do Alentejo .....	9
Fig. 3. Planta de Morfologia Urbana da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps) .....	13
Fig. 4. Percentagem de Edifícios por época de construção na Vila de Ferreira do Alentejo .....	14
Fig. 5. Percentagem de alojamentos por tipo de ocupação na Vila de Ferreira do Alentejo.....	15
Fig. 6. Planta de Património Classificado da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps) ....	18
Fig. 7. Planta de espaços urbanos de utilização coletiva na Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps) .....	23
Fig. 8. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana previamente delimitada da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps) .....	28
Fig. 9. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Ferreira do Alentejo (fonte: BingMaps) .....	29

## I. ANEXOS

### - Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Alentejo



