



## **Município de Alcácer do Sal**



# **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁCER DO SAL**

## **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES**

**Setembro de 2017**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. METODOLOGIA .....	3
3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO PARA A ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO .....	5
3.1. DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E SOCIAL DE ALCÁCER DO SAL - ENQUADRAMENTO E PERSPECTIVA ESTRATÉGICA .....	5
3.1.1. Enquadramento histórico.....	5
3.1.2. Breve caracterização e enquadramento urbanístico .....	11
3.1.3. Perspectiva estratégica .....	15
3.1.4. Plano de Ação para a Regeneração Urbana de Alcácer do Sal.....	22
3.2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS .....	25
4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	26
5. PRIORIDADES E ESPECIFICAÇÃO DOS OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	27
6. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	28
7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS .....	29
8. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO.....	31
DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES PROGRAMADAS PELO MUNICÍPIO .....	32
9. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO .....	37
10. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJECTIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO.....	40
11. ANEXOS .....	43

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Alcácer do Sal para efeitos de aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU), da área já delimitada através de instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Pretende-se aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana simples para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal, cuja delimitação foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 20 de fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 22 de janeiro de 2015, nos termos do procedimento previsto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

A publicação da delimitação da ARU ocorreu através do aviso n.º 3440/2015, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 63, de 31 de março de 2015.

A Operação de Reabilitação Urbana simples (ORU), enquadrada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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, e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Alcácer do Sal.

## **2. METODOLOGIA**

Considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, com vista à realização de uma intervenção integrada de reabilitação urbana direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, sem prejuízo da requalificação das infraestruturas e espaços públicos que o Município pretende promover, numa área urbana com cerca de 46,8 hectares, para a qual está

previsto um investimento público estimado de **5.641.289,52€** (cinco milhões seiscentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e nove euros, e cinquenta e dois cêntimos). Deste modo, o presente documento consiste na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana (Já apresentado aquando da delimitação da ARU) que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Simples, sem prejuízo das intervenções no espaço público que o Município pretende promover.

Ou seja, a delimitação da ARU de Alcácer do Sal teve como base a definição de duas fases distintas; uma primeira, que diz respeito à delimitação da Área de Reabilitação Urbana e uma segunda, que diz respeito à fase atual e que consiste na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana, sendo deste modo, a ORU efetuada através de instrumento próprio.

Para efeitos de estruturação do documento fez-se coincidir os capítulos com as matérias definidas no artigo 30º do RJRU, nomeadamente:

- a. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b. Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c. Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d. Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;
- e. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação. Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;

- f. Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.

### **3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO PARA A ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

#### **3.1. DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E SOCIAL DE ALCÁCER DO SAL - ENQUADRAMENTO E PERSPECTIVA ESTRATÉGICA**

##### **3.1.1. Enquadramento histórico**

A ocupação humana em Alcácer do Sal remontará ao período Paleolítico – Idade do ferro, passando pelos períodos da ocupação romana e muçulmana, até aos nossos dias.

Implantando-se numa colina sobranceira ao rio Sado em local privilegiado para a observação e defesa, registam-se inúmeros vestígios demonstrativos desta ocupação milenar desde a zona alta, intramuros até à zona ribeirinha, onde escavações recentes levam a crer um forte movimento de pessoas e mercadorias ao longo da sua ocupação temporal.

Eram frequentes os contactos comerciais com os Fenícios, Gregos e Cartagineses, sendo contudo o período romano o mais florescente, com a constituição da designada “Salacia Urb Imperatória”, capital administrativa, com direito à cunhagem de moeda própria.

Remontando a sua presença pelo menos a 133 a.C., são significativos os vestígios legados, tendo a cidade atingido maior relevo no século I d.C., fruto da grandiosa actividade industrial ligada à actividade marinha, nomeadamente da produção de sal e à própria produção mineira vinda do interior. São ainda exemplos a produção de lãs e de cereais que eram exportados via fluvial, estando ainda associado à produção cerâmica de ânforas, normalmente utilizadas para o transporte de alguns dos produtos comercializados.

Não subsistem grandes valores patrimoniais deste período, mas são assinaláveis os vestígios arqueológicos, nomeadamente na zona intramuros do Castelo, onde se localiza o fórum romano e outros monumentos públicos testemunhados por diversos artefactos e elementos decorativos, como por exemplo o busto do imperador Cláudio existente no Museu da Cripta romana, que poderá ter pertencido ao templo de culto imperial e provavelmente a quem estará associado todo o desenvolvimento urbano da zona alta da cidade, que era servida por um sistema de abastecimento de água recolhida em nascentes naturais e numa barragem localizada a nascente, próximo do actual Bairro do Laranjal, que era encaminhada através de aquedutos e cisternas, ainda hoje perfeitamente localizados.

É ainda neste período que se dá o início da ocupação urbana, junto à zona portuária do rio Sado, com o abandono gradual da zona do castelo.

No período visigótico Alcácer do Sal ter-se-á constituído cidade Episcopal. Sendo um período ainda desconhecido, a cidade não se terá despovoado.

Após a conquista Islâmica do Reino Visigodo assiste-se à fixação em Alcácer das primeiras populações muçulmanas no Baixo Sado. Estas irão ocupar a zona alta, onde foi erguida uma estrutura militar básica a que deram o nome de “al-Qasr”. Na zona portuária continuava a residir a população autóctone de origem romana.

Em 888 os Banu Danis instalam-se em “al-Qasr” e transformam-na numa cidade que vai estender a sua influência até Lisboa, que nesta fase tem que pagar imposto a Alcácer. A partir deste momento, Alcácer ficou a ser conhecida como “Qasr abi Danis”, ocupando já uma área de seis hectares.

Foi então um importante porto com construção naval própria, fruto dos vastos pinhais abundantes na região, continuando a ser um dos mais importantes centros de comércio da Península Ibérica.

A fortificação militar então erigida e ainda hoje presente, apesar das características e técnicas construtivas utilizadas (alvenaria de taipa militar almóada) era então uma das mais poderosas da península e aqui se defendia o avanço para as províncias do sul, tanto por via terrestre como fluvial.

A conquista de Alcácer por D. Afonso Henriques só se concretizou a 24 de Junho de 1158, tendo-lhe atribuído o primeiro foral no ano de 1170.

No reinado de D. Sancho I, Alcácer voltou a cair no domínio muçulmano, só sendo definitivamente reconquistada em 1217, por D. Afonso II, após prolongado cerco e com o auxílio de uma frota de cruzados, tendo então sido doada à Ordem de S. Tiago.

É em Alcácer do Sal que em 1495 é aclamado rei D. Manuel I, tendo aqui casado em segundas núpcias com D. Maria, filha dos Reis Católicos de Espanha, na Igreja do Espírito Santo por si fundada. Em 23 de Abril de 1516 atribui novo foral à cidade.

Nesta altura, assiste-se ao renascimento comercial com a grande produção de sal, produto que é exportado nomeadamente para os portos holandeses e do norte da Europa, sendo uma época de esplendor que originou a construção de palácios, igrejas e conventos assinaláveis.

Como refere Vergílio Correia, neste século e seguintes, a presença de famílias abastadas foi-se revelando não só na construção de vistosos imóveis, como também pela sua proximidade aos centros de decisão, afirmando-se a cidade como centro de primeira grandeza no contexto regional.

Para caracterizar a cidade de então, refere o mesmo autor que “com o avançar do século XVI, a povoação enriquece e engrandece-se (...) a gente de linhagem, a que herdara ou que conquistara um título à força de armas ou por serviços prestados, fundava ou renovava moradias, instituía capelas e conventos, construía ou reedificava santuários; a burguesia seguia-lhes o

exemplo. Os escravos trabalhavam a terra, enquanto o lavrador envergava a cota e a libré dos capitães”

É assim que os mais nobres e burgueses são referenciados como influentes nas decisões régias, sobretudo no reinado de D. Manuel I, tomando mesmo assento nas cortes.

Da mesma forma, Alcácer do Sal estará associada à odisseia marítima portuguesa pois que aqui abundava o pinheiro manso, que constituía a fonte de matéria-prima das embarcações lusíadas.

Em 1758 Alcácer do Sal possuiria, segundo o Pároco de Santiago, 436 fogos e 1543 pessoas, a que se deve adicionar os 330 fogos e 1342 pessoas que o padre Bernardo Osório, prior colado de Santa Maria, registava existirem na sua freguesia nesse mesmo ano.

Ao longo da sua evolução histórica e social, será inegável o contributo fundamental que o rio Sado desempenhou ao longo da evolução da cidade. Permitindo uma navegabilidade desde o Porto Rei, junto a Casa Branca até à foz, garantindo a deslocação de embarcações até cerca de 50 milhas da costa, o que contribuiu para o desenvolvimento e o incremento das trocas comerciais, sendo por aqui escoadas grande parte das produções agrícolas do Alentejo, que atingiu o seu esplendor nos séculos XVIII e XIX, originando por sua vez, o surgimento de um conjunto de embarcações específicas, de onde se destacam os laitéus, canoas, galeões (primeiro utilizados na pesca e depois para o transporte de sal) e os iates, que eram utilizados no permanente vaivém das diversas mercadorias.

Esta importância fluvial perdeu-se com a entrada em funcionamento da via ferroviária, que passou a garantir um escoamento mais rápido das mercadorias.



Evidentemente, toda esta realidade histórica e cultural concedem a Alcácer do Sal um estatuto de grande nobreza, impondo-se como a grande cidade histórica do litoral alentejano, mantendo sempre um povoamento intenso, de cariz claramente urbano, que contribuiu para a sua valorização e enriquecimento, que estão perpetuados num conjunto de valores patrimoniais assinaláveis.

São disso exemplo, o próprio castelo, classificado como Monumento Nacional e no interior das muralhas a Cripta Arqueológica, núcleo museológico recentemente inaugurado com vestígios da idade do ferro, onde foram encontradas estatuetas em bronze invulgares e parte das estruturas do santuário romano, bem como do fórum e outras estruturas ao longo de uma rua ladeada de estabelecimentos comerciais também do mesmo período romano.

A área palatina muçulmana, pontuada por arco triunfal, adaptada posteriormente a paço dos mestres da Ordem de Santiago e finalmente ao Convento de Nossa Senhora de Aracoeli, da Ordem das Clarissas, que hoje integram a actual pousada D. Afonso II.

Ainda no interior das muralhas destaca-se a Igreja de Santa Maria do Castelo, classificada como Imóvel de Interesse Público, fundada na transição do século XII para o século XIII, sendo o templo cristão mais antigo da cidade que integra elementos arquitectónicos do período de transição entre o românico e o gótico, bem como os vestígios posteriores de reformas manuelinas e das capelas seiscentistas.

Na cidade extramuros destaca-se inicialmente como zona de culto dos mortos, a zona do Santuário do Senhor dos Mártires, conjunto também classificado como Monumento Nacional, onde se localiza a estação arqueológica do olival do Senhor dos Mártires, necrópole da Idade do ferro, utilizada entre os séculos V e III a.C., que patenteiam a influência dos cultos orientais e onde se recolheu enorme espólio de armas, adornos, jóias, escaravelhos egípcios e vasos gregos, hoje depositados no Museu Nacional de Arqueologia.

É também nestas imediações que se encontra o cemitério dos romanos, onde se verificaram diversas tipologias de sepultura e onde normalmente também eram depositados diversos artefactos e pertenças dos mortos.

O Santuário por sua vez, foi local escolhido para o enterramento dos Mestres cruzados mortos aquando da reconquista cristã da cidade. É uma igreja com enorme valor artístico e com aspectos únicos no contexto arquitectónico do sul do país, destacando-se a capela do Tesouro, espaço funerário pertencente ao primitivo templo do século XIII, a capela gótica octogonal de São Bartolomeu, panteão colectivo dos mestres da Ordem de Santiago, onde se encontra o primeiro exemplar português de escrita gótica minúscula, a Capela Maria de Resende, do início dos anos de quatrocentos, que integra o túmulo de Diogo Pereira e ainda a rica escultura de onde se destaca a imagem de Nossa Senhora da Cinta e um cristo indo-português de apreciáveis dimensões.

Em anexo ao Santuário existem ainda as antigas habitações utilizadas pelos peregrinos, que conservam algumas pinturas, apresentando algumas delas características de reconstrução após o terramoto de 1755, apresentando uma estrutura de gaiola pombalina, em madeira.

De entre o edificado da cidade, destaca-se como valor arquitectónico e patrimonial o conjunto formado pela Igreja e Convento de Santo António, dos frades franciscanos, que está classificado como Imóvel de Interesse Público, onde sobressai a capela das Onze Mil Viagens, obra genuína da introdução do Renascimento Italiano em Portugal, onde são evidentes as formas e os relevos decorativos de tipo genovês, tendo sido utilizado o mármore branco de Estremoz, translúcido com a incidência dos raios solares.

A sua origem foi patrocinada pela família Mascarenhas, servindo de panteão aos seus mais destacados membros e evocando o relevo de Alcácer do Sal, no início da Idade Moderna e simultaneamente, na expansão portuguesa em Marrocos e na Índia.

Junto à zona ribeirinha são ainda de relevo desta época, a Igreja quinhentista da Misericórdia, classificada como Imóvel de Interesse Concelhio, que apenas

guarda da sua origem o portal lateral, sendo posteriormente renovada ao estilo maneirista e barroca, que se enquadra no conjunto arquitectónico correspondente ao antigo hospital e farmácia da instituição;

E a Igreja do Espírito Santo, também classificada como Imóvel de Interesse Público, que mantém da sua fundação um belo portal manuelino e no seu interior uma pia baptismal em forma de coroa invertida, local onde se instalou o Museu Municipal Pedro Nunes, estando actualmente a ser alvo de escavações arqueológicas, para posteriormente ser sujeita a obras de remodelação e requalificação.

Na encosta do castelo ressalta o portal quatrocentista da antiga Igreja da Consolação, hoje transformada em habitação, encontrando-se em vias de classificação.

E, de construção posterior, a Igreja de Santiago, constituída por uma nave de grandes proporções do exuberante barroco joanino, onde se destacam a talha, a azulejaria e a pintura. Está classificada como Imóvel de Interesse Público

Como valores patrimoniais da arquitectura civil destacam-se o Solar dos Salemas, junto à zona ribeirinha, hoje incorporando a Biblioteca Municipal, classificado como Imóvel de Interesse Concelhio, o palácio Aragão de Mascarenhas e a casa senhorial da Rua Passos Leite entre outros edifícios com interesse patrimonial, muitas das vezes resultante da sua imagem de conjunto, nomeadamente da frente ribeirinha, que agregando diversas tipologias arquitectónicas, assegura um conjunto harmonioso e equilibrado na sua relação com a envolvente e desta com o rio que a banha.

### **3.1.2. Breve caracterização e enquadramento urbanístico**

Na actual estrutura da cidade de Alcácer do Sal é marcante a dispersão das áreas de assentamento urbano.

Sendo caracterizada por um núcleo urbano principal que congrega a maioria das funções administrativas, equipamentos e comércio, que corresponde à

área de crescimento natural para fora das muralhas do castelo até à zona ribeirinha, a cidade é fortemente marcada pela existência de duas grandes “barreiras físicas” que tiveram influência na interligação urbana com as restantes áreas de crescimento.

Uma delas terá sido naturalmente o rio Sado e a outra como resultado das antigas vias nacionais que atravessavam a estrutura urbana em crescimento. Se bem que a primeira tenha constituído o seu polo atractivo da fixação inicial da população, como já antes salientado, a segunda terá sido resultado do crescimento desregrado do aglomerado e da evolução dos fluxos viários nacionais, nomeadamente nos períodos sazonais de movimentação de pessoas para o Algarve, nos períodos de férias.

No núcleo urbano principal, é inegável a importância do centro histórico, cujo valor foi reconhecido no Plano Director Municipal através da sua delimitação e proposta de realização de Plano de Salvaguarda e Valorização, constituindo uma zona de grande interesse patrimonial, sendo perfeita e cronologicamente legíveis desenvolvimentos sucessivos desde a Idade do Ferro até aos nossos dias, tal como antes referido.

A ocupação inicial está claramente localizada nos festos dominantes sobre o rio Sado, tendo-se progressivamente desenvolvido pelas encostas sul e nascente através de ruas e ruelas que se desenvolviam ao longo das curvas de nível mais favoráveis até atingirem os largos e praças que ladeiam o leito do rio.

A atractividade e o valor urbanístico e histórico do centro urbano de Alcácer do Sal constituem-no como uma área de referência dentro da cidade, com expoente máximo no Castelo e sua envolvente, bem como toda a encosta virada a sul, até à frente ribeirinha, áreas que importa valorizar quer pela sua recuperação quer pelo controle e articulação com as áreas limítrofes.

A unidade arquitectónica evidenciada no conjunto edificado encontra-se fundamentalmente na harmonia de conjunto, na textura dos materiais

aplicados, na diversidade formal e volumétrica, nas diferenças cromáticas de elementos decorativos apostos ao branco dominante dos paramentos.

Rara além do centro histórico, as áreas que actualmente melhor caracterizarão o contexto urbano da cidade corresponderão a toda a marginal norte do Rio Sado, prolongando-se depois para nascente através de uma avenida e jardim público de origem de meados do século XX.

Esta área apresenta-se como estruturante da ocupação e de grande acerto na expansão urbana, traduzindo um conceito de desenho que assenta na definição da macro estruturação urbana apoiada nas características do território segundo critérios muito claros e com lógica e coerência próprias.

Por sua vez, as áreas de expansão mais recentes do aglomerado urbano, operando-se fundamentalmente em torno do centro histórico e nas áreas qualificadas no PDM para expansão urbana, têm-se vindo a processar segundo uma lógica de adições sucessivas, resolvendo-se em termos funcionais e urbanísticos de forma algo limitada à oportunidade de desenvolvimento de parcelas individuais, assumindo-se como uma malha urbana algo intrincada e de reduzida clareza de desenho.

Verifica-se mesmo alguma “diluição” de limites com o centro histórico, não sendo claramente perceptíveis critérios de integração e continuidade, ou do estabelecimento de estruturas com valor urbanístico que permitam por si, uma articulação valorizadora e qualificadora do tecido urbano.

Normalmente, estas expansões do aglomerado têm-se vindo a processar pela ocupação das encostas na sequência de áreas urbanas existentes, adaptando-se caso a caso à topografia local e claramente prejudicadas pela barreira física que resultou do traçado da antiga EN10, como antes referido.

A falta de planeamento tem constituído uma barreira conceptual e de falta de regras urbanísticas na programação e desenvolvimento da cidade. E mesmo a existência de alguns planos de pormenor desenvolvidos já depois do 25 de

Abril de 1974, com vista à criação de novas áreas urbanas de colmatagem ou de expansão, nem sempre tiveram em conta a realidade social e a política de solos vigente, o que contribuiu para a sua não implementação, salvo raras excepções pontuais, como foi o caso do Plano de Pormenor da área Envolvente à Igreja de Santo António e mais recentemente do Plano de Urbanização do Bairro do Crespo.

Naquela mesma época foi iniciado o processo de elaboração do Plano de Urbanização de Alcácer do Sal, que não chegou a ser concluído, não tendo dessa forma entrado em vigor.

Por sua vez, o Plano Director Municipal de Alcácer do Sal, publicado pela RCM 25/94 de 29 de Abril, estabeleceu o zonamento da cidade de Alcácer do Sal, patente na carta do aglomerado de Alcácer do Sal, distribuindo capacidades urbanísticas e construtivas de forma fundamentada pelos estudos de caracterização e diagnóstico, forma então considerada adequada ao território e às expectativas de desenvolvimento para o horizonte temporal do plano.

Deste zonamento ressalta a clivagem entre as áreas urbanas edificadas / ocupadas, caracterizadas pela densidade construtiva e nível de infra-estruturação, e as áreas urbanizáveis não programadas, reguladas pelo n.º 9 do artigo 6º do regulamento do PDM, que estabelece normas a aplicar supletivamente até à elaboração de plano municipal de ordenamento do território (PMOT) de maior detalhe e análise.

Esta clivagem aparece tão arbitrária quanto não decorrente das características do território ou de um modelo de desenvolvimento claro, decorrendo antes do mero registo das áreas urbanas edificadas/ocupadas e da sua coexistência com as áreas expectantes envolventes.

O n.º 7 do artigo 6º do Regulamento do PDM define que, para a (então) vila de Alcácer do Sal, que inclui o conjunto urbano principal e a Zona Norte, serão executados planos de urbanização. Os índices e parâmetros urbanísticos para estas áreas são os definidos pelos respectivos planos de urbanização. Até à

ratificação destes planos, a gestão urbanística é orientada por normas supletivas estabelecidas em números subsequentes do mesmo regulamento.

Por sua vez, o n.º 9 do artigo 13º estabelece que a área histórica e de protecção ao património arquitectónico e arqueológico de Alcácer do Sal, delimitada na carta do aglomerado, será regulamentada por plano de pormenor ou de salvaguarda e valorização, que até ao momento não foi iniciado.

De salientar que, na presente data, o PDM de Alcácer do Sal encontra-se numa fase avançada do processo de revisão, com vista à sua atualização face ao quadro jurídico e política de ordenamento do território e quadro estratégico superior de referência atuais.

Sem prejuízo da necessidade de salvaguardar, valorizar e de conservar e recuperar o edificado e espaço público do centro histórico, a estratégia definida no âmbito da revisão do PDM deixa de mencionar a necessidade de elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor para Alcácer do Sal, e outros aglomerados do Município, focando-se agora na delimitação e operacionalização de Áreas de Reabilitação Urbana.

Com a delimitação e aprovação da ARU para essas áreas e posteriormente com a aprovação e implementação da respetiva ORU, poderá ser alargada a intervenção municipal de reabilitação urbana às infraestruturas, ao espaço público e aos equipamentos de utilização coletiva, favorecendo a atratividade dos investimentos privados e uma maior convergência destes com os investimentos e apoios públicos na reabilitação urbana, valorizando o património e os recursos da região.

Não obstante

### **3.1.3. Perspectiva estratégica**

De acordo com o “Programa Territorial de Desenvolvimento do Litoral Alentejano 2008-2013” promovido pela Associação de Municípios do Litoral Alentejano, com base no estudo técnico elaborado por Augusto Mateus & Associados – Sociedade de Consultores, o litoral alentejano acolhe

presentemente um conjunto significativo de intenções de investimento, que resultam de um conjunto de vantagens oferecidas por uma parte significativa do seu território para actividades turísticas (paisagem costeira e património natural), imobiliárias (segundas residências de praia e campo) e logístico-portuárias do complexo de Sines, que beneficiam da proximidade geográfica da Área Metropolitana de Lisboa.

Segundo o mesmo, o elemento central da visão construída para a estratégia “LITORAL ALENTEJANO 2020” parte da tensão entre o crescimento económico, que tende a acelerar de forma desequilibrada, e o desenvolvimento humano e social, que só pode encontrar a sua sustentabilidade num progressivo alargamento dos espaços e organizações nele inseridos, para valorizar o dinamismo induzido pelas mudanças impostas pela aceleração dos processos de abertura e internacionalização e fundamentar a construção uma capacidade de adaptação a novas exigências e desafios com suficiente potencial para promover o reforço da coesão territorial da região.

Essa estratégia é, em primeiro lugar, uma estratégia centrada nas oportunidades económicas de mudança para permitir ao Litoral Alentejano enveredar por um caminho de forte abertura e diversificação de actividades, atraindo investimentos e empresas, competências e serviços, residentes e visitantes, que permitam uma nova articulação entre funções locais, regionais, nacionais, ibéricas e internacionais, portadora dos canais de criação riqueza e de aumento da produtividade necessários para estabilizar os ciclos de crescimento gerando empregos a um ritmo bem mais elevado.

Em segundo lugar, será uma estratégia centrada nas responsabilidades sociais de conservação da diferença positiva da região, em termos de natureza, e da sua singularidade, em termos de povoamento, património e organização, para permitir ao Litoral Alentejano construir e promover uma trajectória de atractividade e



qualidade, dando viabilidade e sustentabilidade à afirmação de condições de vida onde a baixa densidade e o descongestionamento não impliquem um travão à modernidade ou às oportunidades de escolha, portadora da iniciativa e do dinamismo necessários para estancar as dinâmicas económicas e sociais regressivas e a desertificação.

Neste contexto, o concelho de Alcácer do Sal assumirá nesta estratégia a sua função insubstituível se souber entender que só uma cidade forte permitirá construir uma economia forte e diversificada. O reforço e superação da actual e insuficiente dimensão social e económica de Alcácer do Sal, nos planos quantitativos e, sobretudo qualitativos, serão com efeito, decisivos para a concretização das efectivas oportunidades de desenvolvimento e até da sua internacionalização.

Assim, o contexto estratégico actual da cidade de Alcácer do Sal impõe um desafio importante de consolidação do seu centro urbano, preconizando-se mesmo como a base que formula o Programa de Acção para a Regeneração Urbana da Cidade.

É de conhecimento geral que, as problemáticas comuns à generalidade dos centros urbanos portugueses remetem-nos para um processo de abandono, envelhecimento e descaracterização dos núcleos mais antigos e tradicionais, tendo por consequência a sua desertificação populacional, à custa da transferência das pessoas para as zonas mais periféricas, com o consequente crescimento das zonas suburbanas e até pela deslocalização de alguns serviços.

Com isso, assiste-se ao aumento da mobilidade das pessoas e porventura à crescente atractividade de outras áreas urbanas mais periféricas, a que nem sempre estão associadas as adequadas condições de infra-estruturação e de oferta de serviços e de equipamentos.

A falta de resposta e de iniciativa de reinvestimento dos agentes económicos locais, a degradação do edificado, a falta de renegação das áreas tradicionais na envolvente paisagística, ambiental e natural, entre outros que se conjugam e interagem nesse processo de abandono têm contribuído para a descaracterização dos centros tradicionais.

O contexto estratégico actual de Alcácer do Sal impõe por isso, um desafio importante de consolidação do tecido urbano da cidade que integra o Programa de Acção para a Regeneração Urbana da Cidade de Alcácer do Sal.

O posicionamento histórico e estratégico que, indubitavelmente permitiu a consolidação da cidade tal como é actualmente e os moldes da sua relevância regional que o contexto das estratégias territoriais de desenvolvimento do litoral alentejano lhe atribui, estão bem patentes nos diversos instrumentos de planeamento sectoriais e regionais abrangentes, nomeadamente no Programa Territorial de Desenvolvimento do Alentejo Litoral 2008-2013, o Plano de Acção Regional – Alentejo 2020, o Plano Estratégico Nacional do Turismo e no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo e no próprio Plano Director Municipal de Alcácer do Sal, entre outros.

Nesta perspectiva, a estratégia de regeneração urbana terá como objectivos imediatos o devolver do rio à cidade, nomeadamente ao núcleo do centro histórico, apostando numa visão ecléctica no sentido da redescoberta do que efectivamente constitui a identidade da cidade de Alcácer do Sal. Quer pelo seu passado, como na sua projecção futura.

Por isso, o seu contexto de desenvolvimento não pode estar dissociado da valorização do seu património edificado, nem da melhoria e valorização do

comércio tradicional e da restauração, bem como a valorização dos espaços públicos e da sua articulação natural com o turismo local e regional, entre outras.

Os núcleos turísticos previstos para o litoral alentejano, nomeadamente das Áreas de Desenvolvimento Turístico (ADT) protagonizados por produtos turísticos sustentáveis e ancorados pelo imobiliário de lazer, pelo golfe e pela náutica, por um lado, e mais pelo turismo rural e de natureza em articulação com praias menos congestionadas e cosmopolitas, por outro lado, que vão sendo potenciados pela perspectiva e concretização de um conjunto significativo de investimentos estruturantes do aumento e qualificação da oferta turística da região e do próprio concelho.

Além destes, actualmente verifica-se uma procura intensa de outros polos de desenvolvimento turístico no Município de Alcácer do Sal, que actualmente se concretizam num número total de cerca de trinta e nove mil camas turísticas aprovadas. Se bem que algumas delas tenderão a cair, por força da caducidade dos processos, ainda assim, assiste-se neste momento ao desenvolvimento de alguns projectos turísticos que certamente poderão vir a concretizar-se a curto ou médio prazo, consoante se venham ou não a alterar as condições económicas actuais do país.

Além do papel do turismo como suporte da regeneração urbana, outros factores estarão ainda associados a esta estratégia de desenvolvimento, como seja a recuperação da função residencial no centro histórico de Alcácer do Sal, a revitalização do comércio tradicional e da restauração, como antes referido, bem como a recuperação das actividades culturais e sociais, actualmente “desvanecidas”.

Desta forma, não se pode deixar de salientar a vantagem da recuperação e valorização dos imóveis degradados em áreas residenciais, numa perspectiva da sua revitalização colocando os fogos disponíveis ao seu uso para habitação própria ou no mercado do arrendamento.

São já exemplo disso, algumas dessas casas recuperadas por alguns proprietários residentes e outras que actualmente são ocupadas por residentes estrangeiros ou vindos normalmente dos grandes centros urbanos, procurando uma qualidade de vida mais pacata e afável, mas ainda próxima desses centros e das várias potencialidades que lhe são inerentes.

A uma maior oferta e atractividade de alojamento não só para os presentes, mas para novos residentes, também estará certamente associada uma certa aptidão para captar outras actividades económicas nomeadamente ligadas ao comércio, à agricultura e à indústria, associadas às vantagens da proximidade de Alcácer do Sal aos eixos prioritários de ligação entre a Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve e entre Sines, Évora e Espanha.

Na mesma perspectiva de actuação se deverá ter em conta a melhoria e ou conservação dos valores arqueológicos, patrimoniais e históricos, bem como a melhoria e requalificação das suas áreas envolventes, tornando-os elementos chave da divulgação e promoção da história viva do concelho, proporcionando a sua visita e disponibilizando folhetos descritivos que contribuam para o seu conhecimento e a sua relação no contexto no desenvolvimento da cidade.

Do ponto de vista estratégico e institucional, nomeadamente ao nível regional deverá apostar-se na criação de uma rede de aglomerados de proximidade, nomeadamente na área do litoral alentejano, envolvendo as que do ponto de vista geográfico possam oferecer uma estratégia comum de reforço dos factores de criatividade, inovação e internacionalização ou que, em torno de um programa de acção comum, como seja ao nível dos seus valores patrimoniais e

culturais que beneficiem de complementaridade dentro da região, contribuam para a sua valorização e promoção.

De forma conclusiva, diremos que um património edificado qualificado, associado a uma boa relação e vivência urbana, bem como a melhoria de qualidade da animação cultural, desportiva e dos serviços de ensino e saúde pública, são factores essenciais de atractividade territorial que devem ser tidos em conta com vista à captação e fixação de população e à satisfação das necessidades daqueles que cá residem e trabalham.

Assim, pretende-se que a área de intervenção assuma características marcadamente urbanas, onde a função habitacional coexista com a função comercial e de prestação de serviços numa perspectiva de crescimento, impondo-se por isso, como uma área multifuncional caracterizada por ser o centro de identidade da cidade, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, sejam eles sociais, económicos ou culturais.

Daí a sua importância na articulação desta área com o rio e a sua marginal, o que de certa forma já se está a concretizar com a melhoria e reordenamento urbanístico de toda a zona ribeirinha e da área envolvente ao Largo dos Açougues, através do projecto RUAS, bem como no conseqüente ordenamento do tráfego e do estacionamento local.

Caberá depois aos restantes agentes económicos promoverem as acções concretizadoras da melhoria do edificado, restituindo-lhe a dignidade e adequadas condições de habitabilidade e de uso, que criem as expectativas necessárias para a captação dos novos residentes e utilizadores, quer sejam de iniciativa própria ou destinadas ao arrendamento.

### **3.1.4. Plano de Ação para a Regeneração Urbana de Alcácer do Sal**

Alcácer do Sal confronta-se hoje, de forma particularmente veemente com desafios estratégicos e operacionais relevantes e complexos, que resultam de um conjunto de factores que poderão marcar decisivamente o desenvolvimento do concelho.

Os efeitos estruturais deste processo manifestam-se de forma particularmente relevante, por um lado, no processo de degradação física e socioeconómica do centro histórico agravado pelo crescente afastamento funcional do Centro Histórico para as zonas mais “nobres” e conseqüente abandono da população mais jovem para a periferia das novas zonas urbanizadas o que, por sua vez, contribuiu para uma significativa degradação física das zonas mais antigas, e por outro lado, com o crescente abandono demográfico do território e os sinais de crise económica e comercial latentes.

Ao longo dos últimos anos a Câmara Municipal de Alcácer do Sal tem vindo a promover diversas medidas no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização da cidade e do centro histórico, sendo particularmente evidente a estratégia de revitalização com base em políticas culturais, económicos e urbanísticos, nomeadamente através da promoção de programas específicos como foram os casos do PRIDE e do PROCOM, mais recentemente. Não obstante, os impactos e efeitos positivos destas intervenções não satisfizeram totalmente os objectivos prosseguidos pela Câmara Municipal.

No âmbito da estruturação da candidatura do Município de Alcácer do Sal ao Convite para a Apresentação de Candidaturas lançado pela Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Alentejo neste domínio (Aviso EIDT-99-2015-03), foi elaborado o do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) de Alcácer do Sal, instrumento que privilegiou “...uma intervenção assente em projetos considerados mobilizadores de uma dinâmica

*social e económica que se quer fomentar. A dinamização do centro histórico e da sua frente ribeirinha resulta numa indiscutível mais-valia, originando um efeito multiplicador ao nível de futuros investimentos (públicos e privados) e na adesão da população ao processo de revitalização proposto”.*

Atendendo ao diagnóstico realizado e ao enquadramento estratégico, o PARU organizou-se em torno dos seguintes objetivos estratégicos:

- **Objetivo Estratégico 1** - Promover uma maior relação da cidade com o rio;
- **Objetivo Estratégico 2** - Valorizar o património histórico e a memória coletiva;
- **Objetivo Estratégico 3** - Reforçar a centralidade e o carácter multifuncional do centro histórico;
- **Objetivo Estratégico 4** - Requalificar e densificar a rede de espaços públicos de referência.

A estratégia de regeneração urbana será mais uma etapa num longo processo de reflexão estratégica e de intervenção operacional, que já justificou a concretização de um conjunto de investimentos orientados em torno do mesmo objectivo, conforme já referido.

Para além dos planos já mencionados, são ainda objetivo do Município a concretização dos seguintes estudos e projectos:

- Reversão e requalificação da Praça de Touros (propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal);
- Requalificação da Rua João Bico – Antiga EN 5 e envolvente ao Convento de S. Francisco;
- Startup Alcácer, no edifício Pomba Cupido;

- Requalificação das redes públicas de infraestruturas de abastecimento de águas e esgotos domésticos e pluviais;
- Melhoria das condições de mobilidade no Centro Histórico;
- Requalificação dos Espaços Pedonais;
- Repavimentação e Requalificação dos Arruamentos;

Outros projectos a desenvolver em parceria com outras entidades:

- Limpeza do rio e suas margens através de parceria com a Associação de Protecção Ambiental do Sado, Associação de Beneficiários do Vale do Sado e a Agrupamento de Produtores de Arroz do Vale do Sado;
- Criação do Centro Ciência Viva Pedro Nunes, em parceria com a Universidade de Évora, o Politécnico de Setúbal, a Universidade Técnica de Lisboa e a Associação Para o Conhecimento.

Este conjunto de investimentos complementares enquadram-se na estratégia delineada, sendo fundamentais para a concretização plena dos objectivos estratégicos preconizados para toda a área de intervenção.

O presente Plano de Acção constitui um conjunto coerente e articulado de operações, onde estão previstas intervenções de carácter físico, que constituem condições indispensáveis ao sucesso de um conjunto de operações de carácter eminentemente imaterial de desenvolvimento social, económico, cultural e de animação e gestão da parceria.

Tal como já foi referido, não obstante tratar-se de uma operação de reabilitação urbana simples, considera-se relevante referir que se prevê uma componente de investimento no espaço público, que para além das intervenções de reabilitação urbana, contemplará outras abordagens sobre os espaços públicos do Centro Histórico, nomeadamente:

- Elaboração de um Estudo de Urbanismo Comercial para o Centro Histórico da Cidade;



- Animação de Rua;
- Dinamização Musical e Artística;
- Plano de Comunicação e Sinalética;

### 3.2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A área de reabilitação urbana da cidade de Alcácer do Sal abrange o total de 46,8 hectares e é delimitada pelo núcleo prioritário do centro histórico, envolvendo toda a marginal do rio Sado até ao casco velho do Castelo e incluindo o Bairro da Casa do Povo a norte e a área envolvente ao Convento de Santo António a nascente.

O segundo núcleo menos prioritário integra a parte nascente da cidade de origem mais recente, mas onde já existem diversos prédios degradados e em mau estado de conservação, conforme registado em carta de delimitação desenvolvida aquando da delimitação da ARU.

As opções estratégicas delineadas para a reabilitação urbana da área definida são as seguintes:

- **Reinventar o Centro Histórico:** Reverter a degradação do Centro Histórico da Cidade de Alcácer do Sal;
- **Promover a Revitalização Económica e Social:** Revitalizar económica e socialmente a área de intervenção.

Estas opções estratégicas visam, num plano mais concreto, atingir os seguintes objectivos:

- Fomentar a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar o centro histórico;

- Manter a matriz urbanística e o sistema de vistas de e para o rio e a sua marginal;
- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
- Criação de condições para mais e melhores actividades económicas.

Cruzando estas opções estratégicas observa-se que as opções de valorização do centro urbano, integradas numa política de cidades defendida no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo e em prática há alguns anos pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, são concretizadas.

A estratégia de reabilitação urbana definida no presente documento é convergente com a estratégia de intervenção definida pelo PARU de Alcácer do Sal, não só ao nível estratégico, mas também pela possibilidade do Município se candidatar a cofinanciamentos para as intervenções aí previstas, recorrendo aos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento através do programa Portugal 2020.

#### **4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Considerando que o prazo de execução da operação de reabilitação urbana não pode ser superior a 15 anos, foi definido pelo Município um prazo inicial de 10 anos, com possibilidade de prorrogação por mais 5 anos para a concretização da mesma, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

## **5. PRIORIDADES E ESPECIFICAÇÃO DOS OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Os objectivos específicos para a prossecução da operação de reabilitação urbana foram já apresentados no Capítulo 2 e que aqui se reproduzem novamente:

- Fomentar a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar o centro histórico;
- Manter a matriz urbanística e o sistema de vistas de e para o rio e a zona marginal;
- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
- Criação de condições para garantir e fixar mais e melhores actividades económicas.

Com base em programas de apoio à reabilitação urbana, nomeadamente os promovidos pelo IHRU, será dado especial enfoque no apoio aos proprietários para promoverem a reabilitação dos seus edifícios, sendo que a primeira prioridade a estabelecer passa por criar as condições necessárias para tal.

Conseguindo iniciar estas intervenções, os edifícios que estiverem devolutos entrarão novamente no mercado atraindo nova população. Estas intervenções deverão pautar-se por uma manutenção da qualidade urbanística e eliminação de dissonâncias. Na prática, através de uma cuidada reabilitação do edificado, parte dos restantes objectivos serão concretizados designadamente o

(re)povoamento/ (re)urbanização do centro histórico, a manutenção da matriz urbanística e do sistema de vistas de e para o rio e a margem sul, e a garantia da qualidade urbana do centro histórico.

Pretende-se que os estabelecimentos comerciais sejam igualmente beneficiados na promoção e no incentivo à sua melhoria, contribuindo para criar melhores condições de atractividade e valorização da qualidade da oferta, tendo por objectivo a dinamização da atividade económica local.

## **6. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Para efeitos de coordenação da operação de reabilitação urbana é o município de Alcácer do Sal que assume esta tarefa. A coordenação caberá ao Presidente de Câmara, que poderá delegar, e por um conjunto de técnicos de várias áreas constituindo uma equipa multidisciplinar. Poderão integrar igualmente outros membros em função das necessidades e especificidades das questões a tratar.

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana simples a adotar consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações nos Espaços Públicos e Equipamentos Públicos, na iniciativa da entidade gestora, neste caso o município de Alcácer do Sal.

Quanto à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, o Município utilizará os meios que julgar adequados, sensibilizando os interessados para a importância do projecto, para o dever de reabilitar que recai sobre todos os proprietários e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

Com a delimitação da ARU o Município promoveu desde logo a divulgação juntos dos interessados, informando sobre a existência de apoios à reabilitação

de edifícios localizados na delimitação da ARU, divulgação realizada através de contacto direto com os proprietários, arrendatários ou interessados na aquisição de imóveis, que se deslocaram a atendimento nos serviços técnicos.

Foram produzidos folhetos de divulgação da ARU, para distribuição aos interessados, tendo ainda sido promovida pelo Município uma sessão pública de esclarecimentos com vista a informar os munícipes e demais interessados sobre os apoios concedidos à reabilitação de edifícios.

Para além da divulgação, o Município assegurará a gestão urbanística como entidade “licenciadora” das operações promovidas pelos particulares, onde se incluem Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE).

Assegurará ainda a realização de inspeções e vistorias a imóveis localizados dentro da ORU, bem como a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, quando aplicável.

## **7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS**

Os apoios e incentivos às acções de reabilitação são os seguintes:

- Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente:
  - Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
  - Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
  - Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
  - Taxas pela realização de vistorias;

- Redução da Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação;
- Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do art. 12.º da Lei das Finanças Locais - Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 22-A/2007, de 29 de Junho, Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro e Lei n.º 82-B/2014, de 31 de Dezembro (Orçamento de Estado para 2015);
- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.
- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

Os apoios e incentivos a ações de reabilitação urbana destinam-se a incentivar a reabilitação do edificado existente, não sendo contempladas as obras que impliquem a demolição integral dos edifícios existentes ou a edificação em parcelas de terreno existentes e sem qualquer construção.

## **SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

Para as intervenções ao nível do edificado, definem-se como soluções, os programas de financiamento público de reabilitação urbana, nomeadamente, os programas nacionais, promovidos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a saber:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);
- Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”;
- PROHABITA.

Ao nível do espaço público, infraestruturas e e equipamentos públicos, as intervenções a realizar recorrerão sempre que possível a financiamentos para a sua concretização, destacando-se os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento disponibilizados pelo programa Portugal 2020.

## **8. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO**

Relativamente às intervenções programadas, importa ter em conta o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) aprovado pela Câmara Municipal de Alcácer do Sal, e pelo Programa Operacional do Alentejo 2020, que traduz as prioridades estratégicas fundamentais de intervenção municipal até 2020, e que contempla intervenções nas prioridades de investimento (P.I.) 4.5 – Apoiar a transição para uma economia com baixo teor de carbonos em todos os setores, e 6.5. – Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos.

Para a definição e operacionalização da estratégia preconizada para P.I. 4.5, foi desenvolvido um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, que incluiu o diagnóstico, a estratégia, e a descrição das intervenções propostas e as metas associadas, de acordo com os eixos estratégicos e objetivos operacionais no âmbito da promoção da mobilidade sustentável.

Importa ainda ter em conta o Acordo de Parceria firmado no âmbito do Portugal 2020, que prevê como instrumentos as Abordagens Integradas para o Desenvolvimento Territorial na forma de ITI (Investimentos Territoriais Integrados), no qual foram contempladas intervenções no âmbito da P.I. 6.3. - Preservar e proteger o ambiente e promover a utilização eficiente dos recursos. As ações previstas foram identificadas e calendarizadas conforme os quadros anexos, que apresentam a calendarização dos investimentos a realizar, em equipamentos públicos, e nos espaços públicos, onde se enumeram os projetos designados e devidamente descritos, e o ano estimado de início.

## DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES PROGRAMADAS PELO MUNICÍPIO <sup>1</sup>

### **Interface de Transportes da Zona Ribeirinha Nascente**

A intervenção será materializada através da implantação deste novo interface no topo Norte da área de intervenção, o qual implicará uma placa de tomada/largada de passageiros e de uma pequena edificação de apoio dedicada fundamentalmente a este tipo de utilizadores. O interface contempla ainda um espaço de apoio para paragem de táxis e estacionamento de automóveis, motociclos e bicicletas, prevendo-se também a possibilidade de acolher 4 lugares de carregamento de veículos elétricos. Finalmente a intervenção integra também a remodelação da estrutura de acessos locais ao interface, nos modos rodoviário, ciclável e pedonal, incluindo o upgrade de uma via existente com vista à sua transformação em via dedicada para modos suaves. Através da estruturação da circulação, constituída por artérias de trânsito rodoviário, ciclável e pedonal, formaliza-se uma área homogénea na envolvente da Praça de Touros de Alcácer do Sal, que possibilita a integração do interface no contexto de circulação da cidade.

### **Corredor Ciclável Bairro da Quintinha - Alcácer do Sal**

O projeto de qualificação urbana, respeita à constituição de redes cicláveis, em meio urbano, e peri-urbano situadas em Alcácer do Sal, estendendo-se desde o centro da povoação até ao aglomerado populacional do Bairro da Quintinha. Tem como objetivos fomentar a acessibilidade física, potenciando a adoção de padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos e saudáveis, tendo como foco assegurar, e melhorar, a ligação entre polos urbanos através de meios de transporte sustentável, nomeadamente os chamados modos suaves (a pé, de bicicleta, e outros).

### **Corredor Ciclável Bairro Forno da Cal - Alcácer do Sal**

O projeto de qualificação urbana, respeita à constituição de redes cicláveis, em meio urbano, e peri-urbano situadas em Alcácer do Sal, estendendo-se desde o centro da povoação até aos aglomerados populacionais do Bairro do Forno da Cal. Tem como objetivos fomentar a acessibilidade física, potenciando a adoção de padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos e saudáveis, tendo como foco assegurar, e melhorar, a ligação entre polos urbanos através de meios de transporte sustentável, nomeadamente os chamados modos suaves (a pé, de bicicleta, e outros).

---

<sup>1</sup> De acordo com descrições constantes no PEDU, PAMUS, PDCTAL e respetivos projetos.



### **Corredor Ciclável Bairro da Foz - Alcácer do Sal**

O projeto de qualificação urbana, respeita à constituição de redes cicláveis, em meio urbano, e peri-urbano situadas em Alcácer do Sal, estendendo-se desde o centro da povoação até ao aglomerado populacional da Foz. Tem como objetivos fomentar a acessibilidade física, potenciando a adoção de padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos e saudáveis, tendo como foco assegurar, e melhorar, a ligação entre polos urbanos através de meios de transporte sustentável, nomeadamente os chamados modos suaves (a pé, de bicicleta, e outros).

### **Corredor Ciclável Avenida dos Aviadores**

O projeto de qualificação urbana, respeita à constituição de redes cicláveis, em meio urbano, e peri-urbano situadas em Alcácer do Sal, estendendo-se desde o centro da povoação e percorrendo toda a Avenida dos Aviadores, estabelecendo ligação com o corredor ciclável da Foz. Tem como objetivos fomentar a acessibilidade física, potenciando a adoção de padrões de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos e saudáveis, tendo como foco assegurar, e melhorar, a ligação entre polos urbanos através de meios de transporte sustentável, nomeadamente os chamados modos suaves (a pé, de bicicleta, e outros).

### **Iluminação Cénica do Património Edificado**

Esta intervenção visa contribuir para a valorização da imagem urbana do centro histórico de Alcácer do Sal e, de forma estreitamente associada, para o reforço do respetivo potencial turístico, tirando partido do efeito cénico que a iluminação do 'arco' patrimonial formado pelas muralhas do Castelo, Torre do Relógio, Igreja Matriz de Santa Maria e Igreja de Santiago poderá aportar a esses desígnios.

Para este efeito, a intervenção será materializada através da elaboração e subsequente implementação de um projeto de iluminação cénica dos elementos patrimoniais referidos, o qual deverá ter em especial consideração os principais elementos notáveis existentes.

### **Museu Pedro Nunes / Divulgação da Ciência**

A intervenção pretende dotar a outrora Igreja do Espírito Santo - edifício classificado como património de interesse público, num espaço museológico adequado às suas funções, constituindo o Museu Municipal Pedro Nunes.

A intervenção que se pretende efetuar prende-se com três aspetos distintos, nomeadamente: acondicionamento das estruturas arqueológicas através da proteção e respetivo aterro das mesmas, a executar previamente aos trabalhos para a conservação e manutenção no âmbito da obra de requalificação do edifício, onde se contempla a reposição do pavimento original em tijoleira de barro, identificada na escavação arqueológica no interior do edifício, obras de conservação e manutenção do edifício e a introdução de espaços e infraestruturas adequados ao funcionamento do museu.

### **Requalificação e Modernização do Mercado Municipal**

Esta operação visa contribuir para o reforço da centralidade e das dinâmicas de consumo e animação urbana na zona ribeirinha de Alcácer do Sal, posicionando o Mercado Municipal aí localizado como um elemento catalisador para a concretização desses objetivos. Do ponto de vista urbanístico, pretende-se com esta operação contrariar alguns processos de desvitalização que se têm vindo a manifestar nesta zona da cidade (e, em particular, no corredor da Avenida dos Aviadores), recuperando uma 'âncora' tradicional e adaptando-a às necessidades e desafios contemporâneos. Para este efeito, a operação será materializada através da reabilitação do edifício do Mercado Municipal, atualmente com sinais visíveis de envelhecimento/degradação física e de desadequação funcional, assim como à reorganização e requalificação do seu interior com vista a melhorar as condições de funcionamento das atividades instaladas e potenciar o acolhimento de funções adicionais (similares ou complementares) que possam enriquecer a oferta global deste equipamento urbano de referência.

### **Centro de Apoio à Divulgação e Fruição do Rio Sado**

Esta intervenção visa a criação de um polo de atividades ligadas à divulgação e fruição do Rio Sado, tirando assim pleno partido da condição ribeirinha da cidade e reforçando a mobilização deste recurso distintivo como suporte para a geração de novas dinâmicas apropriáveis pela população residente (com destaque para as camadas mais jovens em idade escolar) e pela procura turística. Do ponto de vista urbanístico, pretende-se com esta intervenção rematar a Poente todo o esforço de requalificação e regeneração que tem sido e continuará a ser canalizado para a zona ribeirinha da cidade.

Para este efeito, a intervenção será materializada através da refuncionalização de um edifício devoluto e em processo de progressiva degradação, adaptando-o para

funcionar quer como espaço referencial de divulgação do património fluvial e das atividades ligadas ao rio, quer como suporte logístico para o desenvolvimento de atividades relacionadas à fruição do rio. Para além da requalificação e adaptação do edifício, a intervenção contempla também o aproveitamento da sua envolvente imediata de modo a ganhar dimensão suficiente para implementar o programa preconizado.

### **Valorização dos Espaços Públicos do Castelo**

Esta operação visa contribuir para a conservação, valorização e reforço do potencial turístico e de visitação do conjunto patrimonial relativo ao Castelo de Alcácer do Sal, classificado como Monumento Nacional. Interessa referir que esta intervenção é parte integrante de um conjunto mais vasto de ações que se prevê virem a ser concretizadas em torno deste importante conjunto patrimonial.

Para este efeito, a intervenção será materializada através da requalificação da rede de espaços públicos e da reformulação/extensão das áreas verdes no interior do perímetro da área muralhada, valorizando assim a envolvente à Pousada, aos núcleos arqueológicos e ao núcleo habitacional pré-existente. Pretende-se, por esta via, assegurar a existência de percursos pedonais de fruição e zonas de estadia devidamente equipadas no seio deste importante conjunto patrimonial, incluindo também a conclusão do percurso pedonal existente (caminho de ronda), através da construção do troço em falta junto às muralhas e da promoção de uma melhor articulação com a Estrada de Santa Luzia e restantes acessos ao Castelo.

### **Requalificação do edifício da antiga Escola dos Açougues**

A intervenção respeita à reabilitação do edifício de uma antiga escola primária, (comumente designado como dos Açougues), cuja construção se enquadra nas tipologias de escolas primárias do estado novo.

No que concerne à adaptação do edifício às atuais funções denota-se deficiências ao nível de funcionalização do mesmo, com realce para os circuitos de circulação / entradas, e instalações sanitárias, assim como na apropriação de espaços de vestíbulo, para organização de “atividades da vida diária” (culinária, etc...).

Neste edifício funcionam duas valências distintas; Universidade Sénior, e ATL (sendo este último gerido pela Junta de Freguesia “UFAS”, para crianças com idades entre os 6 e 11 anos), funcionando primordialmente em épocas de pausas letivas, ocupando a sala e vestíbulo a Sul, funcionando no extremo Norte do edifício a Universidade Sénior, com cerca de 100 alunos, e 20 professores, com utilização preferencial nos

horários “pós-laborais”. Atualmente as duas valências partilham algumas valências, como a “sala de informática”, “sala de refeições”, e os espaços exteriores. Pretende-se continuar a interligação dos vários espaços do edifício, e a sua multifuncionalização, mas sempre com a possibilidade de separação, quando necessário.

### **Reconversão Urbanística da Zona Ribeirinha Nascente**

Esta operação visa dotar a cidade de Alcácer do Sal com um espaço público de natureza estruturante com capacidade para constituir uma referência fundamental de qualidade urbana no remate Nascente da zona ribeirinha, transformando para o efeito a área do atual parque de feiras e exposições num território aberto a uma utilização quotidiana intensa por parte da população. Para além de corresponder a uma oferta completamente nova, esta operação permitirá 'resgatar' para a cidade um vasto terreno vedado que tem estado sujeito a um perfil de utilização estritamente pontual (acolhimento de grandes eventos) e que, nas suas características atuais, se constitui como um 'não-lugar' com impacte negativo na qualidade do ambiente urbano desta zona da cidade.

Para este efeito, a operação será materializada através da estruturação deste amplo território no sentido de o reconverter num espaço público de recreio e lazer, disponibilizando assim uma oferta sem paralelo na cidade e com forte potencial de utilização quotidiana. Assegurar-se-á, ainda assim, que este amplo projeto de reconversão preserva a viabilidade de manutenção das funções atuais, valorizando assim a sua natureza multifuncional.

### **Remodelação da rede de abastecimento de águas e esgotos Calçada da Fonte Nova**

Esta intervenção já concluída visou a renovação das redes de esgotos domésticos e pluviais, tendo em vista a melhoria do desempenho dos sistemas e a separação dos efluentes, que não ocorria com a rede unitária existente. Foi igualmente remodelada a rede de abastecimento de água (em fibrocimento e ferro) que se encontrava muito degradada. O pavimento foi renovado, com a colocação de calçada grossa de calcário (vidraço). As ruas englobadas na presente obra foram a Calçada da Fonte Nova, Rua do Forno das Escadinhas, Rua das Douradas e Rua Marquês de Pombal.

<b>Tipologia de Intervenção</b>	<b>Designação da intervenção</b>	<b>Ano de início</b>
<b>Espaço público</b>	Interface de Transportes da Zona Ribeirinha Nascente	2017
<b>Espaço público</b>	Corredor Ciclável Bairro da Quintinha - Alcácer do Sal	2016
<b>Espaço público</b>	Corredor Ciclável Bairro Forno da Cal - Alcácer do Sal	2017
<b>Espaço público</b>	Corredor Ciclável Bairro da Foz - Alcácer do Sal	2017
<b>Espaço público</b>	Corredor Ciclável Avenida dos Aviadores	2018
<b>Equip. público</b>	Iluminação Cénica do Património Edificado	2016
<b>Equip. público</b>	Museu Pedro Nunes / Divulgação da Ciência	2016
<b>Equip. público</b>	Requalificação e Modernização do Mercado Municipal	2018
<b>Equip. público</b>	Centro de Apoio à Divulgação e Fruição do Rio Sado	2017
<b>Espaço público</b>	Valorização dos Espaços Públicos do Castelo	2018
<b>Equip. público</b>	Requalificação do edifício da antiga Escola dos Açougues	2017
<b>Espaço público</b>	Reconversão Urbanística da Zona Ribeirinha Nascente	2017
<b>Espaço público</b>	Remodelação da rede de abastecimento de águas e esgotos da Calçada da Fonte Nova	2017

## **9. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO**

Relativamente ao programa de financiamento da ORU, foi produzido um quadro que sistematiza a informação sobre o valor previsto para cada ação, sendo apresentados os valores parciais previstos para as diferentes tipologias de intervenção, bem como o valor total de investimento.

As fontes e financiamento previstas para a ORU são o Portugal 2020, nomeadamente o Programa Operacional Regional do Alentejo 2020 e demais programas operacionais temáticos no Continente, tais como o POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos.

P.I.	Designação da intervenção	Investimento	
		Elegível total	Fundo
4.5	Interface de Transportes da Zona Ribeirinha Nascente	800.000,00€	680.000,00€
4.5	Corredor Ciclável Bairro da Quintinha - Alcácer do Sal	98.432,87€	83.667,94€
4.5	Corredor Ciclável Bairro Forno da Cal - Alcácer do Sal	31.799,99	27.029,99€
4.5	Corredor Ciclável Bairro da Foz - Alcácer do Sal	60.000,00€	51.000,00€
4.5	Corredor Ciclável Avenida dos Aviadores	200.000,00€	170.000,00€
<b>Total P.I. 4.5</b>		<b>1.190.232,86€</b>	<b>248.029,99€</b>

6.3	Iluminação Cénica do Património Edificado	350.000,00€	297.500,00€
6.3	Museu Pedro Nunes / Divulgação da Ciência	851.056,66€	723.398,16€
<b>Total P.I. 6.3</b>		<b>1.201.056,66€</b>	<b>1.020.898,16€</b>

6.5	Requalificação e Modernização do Mercado Municipal	550.000,00€	467.500,00€
6.5	Centro de Apoio à Divulgação e Fruição do Rio Sado	400.000,00€	340.000,00€
6.5	Valorização dos Espaços Públicos do Castelo	900.000,00€	765.000,00€
6.5	Requalificação do edifício da antiga Escola dos Açougues	389.267,00 €	330.876,95€
6.5	Reconversão Urbanística da Zona Ribeirinha Nascente	1.400.000,00€	1.190.000,00€
<b>Total P.I. 6.5</b>		<b>3.639.267,00€</b>	<b>3.093.376,95€</b>

---	Remodelação da rede de abastecimento de águas e esgotos da Calçada da Fonte Nova	<b>146.201,82€</b>	---
-----	--	--------------------	-----

<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>		<b>5.641.289,52€</b>	<b>4.031.428,15€</b>
---------------------------	--	----------------------	----------------------

Relativamente às intervenções mencionadas no quadro supra, refira-se que os corredores cicláveis do Bairro da Quintinha, Bairro do Forno da Cal e Bairro da Foz, não se desenvolvem diretamente sobre a área delimitada da ARU, mas estabelecem uma ligação entre os referidos bairros e a ARU, pelo que se considerou relevante a sua referência neste âmbito.

Refira-se ainda uma intervenção já realizada pelo Município, de remodelação da rede de abastecimento de água e esgotos da Calçada da Fonte Nova até à Rua Marquês de Pombal, que não foi candidatada a financiamentos no âmbito do Portugal 2020, devida à inexistência de linhas de apoio que englobassem esta tipologia de intervenção.

Esta intervenção mais urgente deveu-se ao facto da rede se encontrar bastante envelhecida, criando vários problemas aos munícipes que dela dependiam.

A mobilização dos recursos de financiamento comunitário necessários para a concretização das opções de intervenção constantes do presente Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano será feita, em linha com os termos previstos no Aviso lançado pela Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional, mediante a ativação das seguintes Prioridades de Investimento:

- Prioridade de Investimento 4.5: Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;
- 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 de ruído; | Prioridade de Investimento 9.8:

## **10. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJECTIVOS ESPECÍFICOS A PROSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO**

Na continuidade dos objetivos preconizados pelo Plano Diretor Municipal, e tal como já referido no ponto 3.1.2. para a área de protecção ao património arquitectónico e arqueológico de Alcácer do Sal, encontra-se atualmente em vigor o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Alcácer do Sal, o qual tem por objeto o estabelecimento de regras relativas à urbanização e edificação no Município, nomeadamente com o estabelecimento de medidas de carácter mais disciplinador e pedagógico nos Centros Históricos de Município, onde se inclui o Centro Histórico de Alcácer do Sal.

Sem prejuízo da vigência do RMEU e de Alcácer do Sal possuir uma ARU já aprovada, cuja ORU será implementada através de instrumento próprio, caso o Município decida promover no futuro a elaboração de um instrumento de planeamento focado no Centro Histórico, o desenvolvimento do plano em causa deverá seguir como objetivos específicos:

- A implementação de estratégias que permitam a transformação da área urbana delimitada numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu património urbanístico e arquitectónico ímpar, conferindo-lhe uma centralidade genuína;
- A definição e o estabelecimento de regras de actuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitectónico existente, mediante a sua protecção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- A inventariação do património arquitectónico, dos edifícios classificados e a classificar, respectivas áreas de protecção e definição das regras



e/ou princípios para a sua salvaguarda e valorização, quer destes edifícios quer dos espaços públicos envolventes;

- A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e reutilização dos edifícios e dos espaços públicos;
- O estabelecimento de estratégias de actuação que conduzam à recuperação e valorização urbana integral do Centro Histórico, nomeadamente da morfologia medieval do casco velho da cidade;
- A determinação de princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades locais;
- A definição das regras a que devem obedecer as novas construções, bem como as acções de conservação e transformação dos edifícios existentes, de modo a garantir maiores níveis de integração no conjunto;
- Promover o reforço das dinâmicas económicas, culturais e de sociabilidade urbanas, com a transformação e valorização de uma zona bastante sensível;
- O incentivo, especialmente na zona da frente ribeirinha, da integração de usos comerciais, de serviços, culturais e de lazer, e a definição das bases da requalificação urbana, favorecendo as condições de trânsito pedonal, definindo as áreas de circulação restrita e não admitida e regulando o tráfego automóvel e o estacionamento;
- A inventariação dos edifícios e das construções a demolir e dos edifícios e dos espaços públicos dissonantes a intervencionar, especificando as regras para a sua reabilitação, nomeadamente materiais de construção, paleta de cores a utilizar, entre outros.

- A definição de regras gerais e particulares de gestão urbanística e arquitectónica, estas últimas por edifícios ou por conjuntos de edifícios, designadamente os casos em que se poderá ou não autorizar: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração, obras de ampliação e obras de conservação e restauro. Permitindo à gestão municipal responder de forma inequívoca, justificada e adequada as solicitações colocadas, por Municípes e Promotores (altura, vãos, elementos morfológicos e arquitectónicos, cores, coberturas, logradouros, entre outros);
- A criação de uma acessibilidade periférica, promovendo o estacionamento automóvel no exterior do núcleo e privilegiando a circulação pedonal no seu interior. Devera ser organizado e privilegiado, no interior do núcleo, o estacionamento para os residentes com as necessárias adaptações ao nível da circulação de veículos;
- Regulamentar a realização de algumas intervenções de recuperação das infra-estruturas de água, electricidade e saneamento básico, bem como de telecomunicações, com vista à supressão dos elementos aéreos, à realocação e reacondicionamento das caixas e armários de distribuição e, fundamentalmente, dos contadores, privilegiando a instalação de sistemas de telemetria.

Alcácer do Sal, Maio de 2017

## 11. ANEXOS