

# Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico

## Cercal do Alentejo



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO  
MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Julho de 2015

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	6
<b>2. METODOLOGIA</b>	7
<b>3. SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA</b>	8
<b>3.1. Génese e antecedentes da intervenção</b>	8
<b>3.1.1. Resenha histórica</b>	8
<b>3.2. Breve caracterização</b>	9
<b>3.2.1 Identificação de recursos</b>	11
<b>4. FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ARU</b>	13
<b>4.1. Fundamentação</b>	13
<b>4.2. Confrontações</b>	19
<b>5. ANÁLISE DE PONTOS FORTES, OPORTUNIDADES, PONTOS FRACOS E AMEAÇAS</b>	21
<b>6. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO (objetivos estratégicos)</b>	23
<b>6.1. Uma nova visão para a vila</b>	23
<b>6.2. Eixos estratégicos</b>	25
<b>7. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS</b>	29
<b>7.1. Enquadramento legal</b>	29
<b>7.2. Quadro de Benefícios Fiscais Propostos</b>	31

<b>7.2.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</b>	31
<b>7.2.2. Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</b>	31
<b>7.2.3. Agravamento de IMI</b>	32
<b>7.3. Incentivos financeiros</b>	32
<b>7.4. Outros incentivos Financeiros</b>	33
<b>8. PROPOSTA PRELIMINAR DE OPERACIONALIZAÇÃO</b>	34
<b>8.1. Prazo de execução da operação de reabilitação urbana</b>	34
<b>8.2. Entidade Gestora</b>	34
<b>FONTES E BIBLIOGRAFIA</b>	35
<b>ANEXO</b>	37

---

## EQUIPA TÉCNICA

---

**Coordenação:** Esperança Patrício, Arq.<sup>a</sup> Paisagista

**Arquitetura:** João de Sousa, Arq.<sup>º</sup>

Elsa Figueiredo Grade, Arq.<sup>a</sup>

**Jurista:** Ana Malão, Jurista

## 1. INTRODUÇÃO

Nos primeiros anos do século XXI começa-se a assistir a uma reorientação das conceções de revitalização urbana, que visam aproveitar os espaços devolutos para a implantação de projetos integrados de habitação e de atividades baseadas no conhecimento e na criatividade, gerando núcleos urbanos propícios à inserção competitiva e sustentável das cidades na economia do conhecimento e na globalização.

Face ao novo paradigma do desenvolvimento sustentável que, determina uma reorientação das políticas urbanas e faz com que estas sejam orientadas para o interior da própria cidade, leva-nos a considerar que a reabilitação urbana é hoje, indiscutivelmente, uma opção para a regeneração e revitalização socioeconómica de uma cidade.

No contexto de mudança em que nos situamos, em que as tecnologias de informação e conhecimento (TIC) assumem a maior relevância, cabe enfatizar a distinção entre os instrumentos hard – orientados para a infraestrutura física da cidade – e os instrumentos soft – que visam reforçar a sua capacidade de iniciativa, de criatividade e de organização. Se a infraestruturação física da cidade, nomeadamente todo o sistema de redes (comunicações, transportes, energia, abastecimento e ambiental), são determinantes para a qualidade urbana, as competências humanas, a singularidade, a liderança e a colaboração entre cidades, bem como entre outros níveis de Administração Pública e os atores privados, não são menos importantes, e são fundamentais para revitalização urbana. A sustentabilidade conduz a uma reorientação das políticas urbanas, determinando que estas sejam orientadas para o interior da própria cidade, o que conduz às políticas de revitalização urbana.

Tais políticas visam conferir novas utilizações e dinâmicas aos espaços que anteriormente ficaram devolutos, devido às migrações de atividades e de pessoas para fora da cidade quando, no último quartel do século XX, se iniciou o crescimento extensivo das cidades e os problemas energético e ambiental começaram a ganhar força na opinião pública e nas preocupações das políticas públicas.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Com a entrada em vigor do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto criaram-se novas perspetivas de reabilitação urbana e colocou-se aos municípios a competência pela delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.

Nascida a partir da aglomeração de trabalhadores rurais, desenvolvida pela exploração mineira, a Vila do Cercal do Alentejo é o primeiro contacto do viajante que percorre a Rota Vicentina, com o Município de Santiago do Cacém. A Vila de Cercal do Alentejo, sede da freguesia do extremo sul do Município, constitui a porta setentrional do Município, um convite para prosseguir em direção à Cidade de Santiago do Cacém.

A pertinência da definição da ARU do Cercal do Alentejo, abrangendo todo o Centro Histórico e algumas áreas envolventes, bem como a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), deve-se à coerência da sua morfologia urbana, evolução e a integração dos espaços urbanos mais antigos, com maior valor arquitetónico e urbanístico, em que se verifica maior obsolescência das infraestruturas (subterrâneas e aéreas) e degradação do espaço edificado.

## 2. METODOLOGIA

O projeto de delimitação da ARU é definido em conformidade com o disposto no nº 2 do artigo 13.º da Lei nº32/2012, de 14 de agosto e o seu desenvolvimento surgirá com a definição da ORU a desenvolver para essa área.

A caracterização da área de reabilitação urbana do Cercal teve por base fontes de informação distintas, tais como:

- Revisão do Plano Diretor Municipal, Vols. 2 e 5 – Caracterização Biofísica e Património e Estrutura Urbana, Nov. 2010;

- Levantamento *in situ* levado a cabo pelas Divisões de Sustentabilidade e Competitividade, de Projetos e Obras e Comodidade Local da Câmara Municipal de Santiago do Cacém;
- Levantamento Aerofotogramétrico 2k (Homologado pela DGT, despacho de 30/01/2012, produzido pela empresa Bloom) e Ortofotomap à escala 1:2000, de 2005.

### **3. SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA**

#### **3.1. Génese e antecedentes**

##### **3.1.1. Resenha histórica**

*O Cercal, em 1875, por decreto régio, passou a integrar o concelho de Santiago do Cacém. Por este facto, não havia juiz ou Câmara sediados. Alguns autores referem ter sido cabeça de concelho entre 1836 e 1855 (...).*

*O núcleo histórico, original, apresenta um traçado sinuoso e serpenteante, que desemboca repentinamente nos cabos do povo, nos terrenos aráveis ou olival, dos quais apenas as fiadas de casas nos separam.*

*Traçado orgânico e também racional, uma vez que optimiza a ligação direta às terras de cultivo, formando nesse processo vias de comunicação onde se foram implantando as construções em banda, permitindo assim, uma vizinhança, sociabilidade e interajuda prontas e também o quintal traseiro, tão importante para guardar alfaias, animais ou para as culturas mimosas – formando assim a outra característica da urbanidade do Cercal.*

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

*Construções em banda, definidoras de espaço-canal confluentes em pontos-de-encontro, como o entroncamento, o cruzamento, o largo. No seu cerne a confluência das ruas cria o logradouro-quintal, antevisão do quarteirão ortogonal citadino-burguês. O quintal desenvolve-se radialmente na direção dos terrenos agrícolas.*

*A malha é, deste modo, potenciadora e fruto da atividade económica secularmente predominante no Cercal – a agricultura. Na verdade este núcleo primitivo e mais sedimentado, está inclusivamente arredado de um pólo aglutinador tradicional – a igreja, só mais recentemente rodeada pelo povoado, pois segundo testemunho do Padre Cardoso, «a paróquia dedicada a Nossa Senhora da Conceição está fora do povo».*

*Deve, em tempos mais recuados, ter disposto de um largo maior ou rossio, cujo vestígio toponímico ainda existe, possivelmente ocupado pelo quarteirão irregular, estranho a esta malha radial – estruturada e definida pelo quotidiano da população rural.*

*A ocupação em banda espraiou-se também ao longo das vias mais importantes de ligação aos outros povoados, mormente em direção a Sul, na estrada que ligava o Algarve a Setúbal, em bom funcionamento já desde o tempo de D. Maria.\*\**

\*Baseado na Resenha Histórica elaborada pela empresa "Vasco da Cunha" para o Plano de Urbanização do Cercal do Alentejo

### **3.2. Breve Caracterização**

A vila do Cercal do Alentejo, situada próxima da barragem de Campilhas e da costa atlântica, é sede da freguesia com o mesmo nome. Com uma população de cerca de 3.300 habitantes e uma área de 136,40 Km<sup>2</sup>, a freguesia apresenta uma muito baixa densidade populacional e

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

uma população envelhecida que lhe conferem a classificação como de território de baixa densidade.

A área da ARU do Cercal do Alentejo é de 27,5ha.

O clima apresenta-se temperado, segundo classificação de Koppen, com inverno chuvoso e verão seco (Cs), sendo do tipo (b), onde a temperatura média do mês mais quente é inferior a 22°C. A pluviosidade é das mais elevadas do concelho, registando uma precipitação média anual de 783mm.

A urbe do Cercal situa-se num acidente geográfico formado pela serra do Cercal, variando entre os 150 e 175m de altitude. *A proximidade do Oceano Atlântico, contribui para que durante o inverno, se verifique uma fraca amplitude térmica, ou seja, extremos mais atenuados, apresentando o frio invernal uma intensidade moderada, sendo o risco de vagas de ar frio, bastante menor do que verificado nos setores mais a Norte do território nacional.*

*Por seu turno, no período estival, ao longo da faixa costeira, muito por força do peso da influência oceânica, o risco das vagas de calor é francamente menor.\*\**

\*\*Baseado na “Projecção do parque escolar por NUT III 2013” em Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra

O núcleo mais antigo e tradicional da vila, delimitado como centro histórico, no âmbito do Plano Diretor Municipal e que demonstra de forma mais fiel a singularidade do espaço urbano, será uma mais-valia fundamental para o incremento da projeção e competitividade da vila se, sobre ela incidir uma aposta no investimento da sua revitalização.

É no centro histórico que se encontram os edifícios mais emblemáticos e com maior peso histórico e cultural. O valor patrimonial do centro histórico, extravasa claramente o valor arquitetónico dos seus edifícios, porque é a integração do edificado na envolvente que lhe confere a especificidade e a importância que se lhe reconhece, e que deve ser preservada e valorizada. Além do valor patrimonial material, da vila do Cercal do Alentejo, existe também algum património arqueológico quase sempre ligado à mineração.

### **3.2.1 Identificação de recursos**

Considerando como recurso todos os bens, serviços ou produtos passíveis de utilização para a obtenção de outros bens ou serviços (susceptíveis de aproveitamento económico), foram identificados, para Cercal do Alentejo os seguintes recursos:

i. Culturais (património e equipamentos de cultura):

Os recursos culturais, além de espaços físicos, alguns com valor patrimonial, edificados ou não e que servirão de suporte físico – hardware, para a realização de atividades de âmbito cultural, recreativo e turístico são também as práticas, representações e expressões do conhecimento. Desta forma, foram identificados os seguintes recursos culturais:

- Igreja Matriz
- Capela de Nossa Sra. da Conceição da Bica (Bica Santa)
- Largo Augusto Fushini / Fontanário
- Largo da Igreja
- Largo dos Caeiros
- Cultos religiosos (procissões)
- Espólio mineiro - Antigas minas da “Serra da Mina”, Toca do Mocho” e “Serra de Rosalgar”
- Banda Lira Cercalense e escola de música
- Cante alentejano
- Artesanato

## ii. Gastronómicos

Destacam-se os seguintes produtos de gastronomia local:

- Os pratos locais são especialidades alentejanas como o Ensopado de Borrego, o Feijão com Couve, o Cozido de Grão, a Cachola Frita, as Migas Alentejanas, a Açorda de Bacalhau, o Gaspacho e a Sopa de Tomate.
- Caça
- Doçaria regional

## iii. Económicos

Os recursos económicos são entendidos como os meios materiais ou imateriais, criados pelo homem, essenciais no processo produtivo e necessários para o desenvolvimento de operações económicas, comerciais ou industriais (implica um investimento em dinheiro).

- Alojamento turístico
- Doçaria regional
- Restauração
- Artesanato de couro

## iv. Sociais (associações e equipamentos)

Organizações locais e/ou grupos que atuem face aos mesmos objetivos (ou relacionados), no mesmo território.

- Associação de Bombeiros

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

- Associação de Caçadores de Regime Livre e Pescadores de Santiago do Cacém
- Associação Musical dos Amigos da Banda Lira Cercalense
- Associação de Pais do Agrupamento das Escolas
- Grupo Coral da Casa do Povo do Cercal do Alentejo
- Casa do Povo
- Sociedade da Juventude Cercalense
- Agrupamento de Escuteiros
- Centro de Saúde do Cercal do Alentejo

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ARU**

##### **4.1. Fundamentação**

Nos termos do artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU), aprovadas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;

Considerando as novas abordagens de reabilitação, plasmadas no RJRU, e face à insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, decorrente do seu próprio envelhecimento, da sobrecarga de usos ou do seu desajustamento aos modos de vida atuais, mais evidentes no centro histórico, mas também presentes na área urbana consolidada limítrofe, justifica-se que seja delimitada uma ARU para o Centro Histórico e zona limítrofe e desenvolvida a respetiva estratégia de reabilitação, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

A determinação da área de reabilitação urbana teve por base o estado de conservação em que se encontra o espaço público e privado, carecendo de intervenções quer à superfície, nos espaços verdes, quer em algumas infraestruturas originais que entretanto carecem de substituição. Por outro lado, os edifícios públicos patrimoniais e o parque habitacional privado, apresentam igualmente alguma degradação.

Têm-se registado também alguns problemas de drenagem superficial de águas pluviais, degradação e inadequação de pavimentos da via pública e degradação dos sistemas de rega dos espaços verdes públicos.

A título de exemplo apresentam-se algumas fotografias de edifícios degradados, públicos e privados e ainda, alguns espaços públicos, que carecem de intervenções importantes em termos de infraestruturas, ordenamento do trânsito e qualificação da paisagem urbana:



Rua do Estanque Velho

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



Beco do Rossio



Beco à Rua do Rossio

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



Chafariz à Rua Aldegalega



Rua Aldegalega



Rua Centenários da Independência



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



Igreja Matriz



Gaveto Rua Guerra Junqueiro e Rua Teófilo Braga



Rua da Parreira



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



Gaveto da Rua Sebastião Sobral Figueira e Rua Teófilo Braga



Rua Teófilo Braga

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA



Travessa do Moinho de Vento



Iluminação pública aérea e luminárias desadequadas

#### 4.2. Confrontações

Nos arruamentos confinantes com o perímetro da ARU, ambas as margens se inserem na área a reabilitar.

A ARU do Centro Histórico de Cercal do Alentejo apresenta as seguintes confrontações:

**Norte** – Traseiras dos prédios que marginam a Norte a Rua do Moinho de Vento, a Travessa do Moinho de Vento e a Azinhaga das Sesmarias.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

**Sul** – Limite Sul do Campo de Futebol e do Quartel dos Bombeiros Voluntários.

**Nascente** – Traseiras dos prédios que marginam a Nascente a Azinhaga das Sesmarias, a Rua do Rossio, a Rua das Oliveiras, o Largo Augusto Fushini, a Rua Serpa Pinto, a Rua Teófilo Braga, Largo dos Caeiros, Rua Acácio Guerreiro de Melo, Cemitério e Rua do Centro de Saúde.

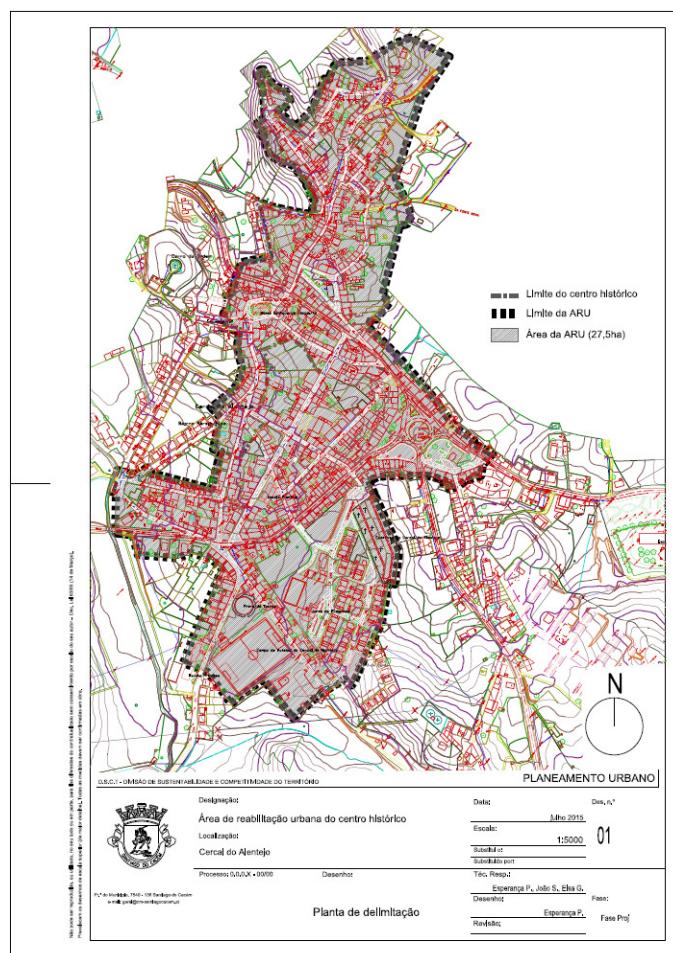
**Poente** – Traseiras dos prédios que marginam a Poente a Rua do Moinho de Vento, a Azinhaga do Estanque Velho, a Rua do Estanque Velho, o Largo da Igreja, a Rua Aldeagalega, a Rua do Barranco, a Rua dos Combatentes da Grande Guerra, a Rua 25 de Abril e Rua da Bica Santa.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

**Fig. 1 – Planta de delimitação da ARU**



## 5. ANÁLISE DE PONTOS FORTES, OPORTUNIDADES, PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

As características muito próprias dos lugares e que os diferencia, acarreta tanto oportunidades como ameaças ao seu desenvolvimento.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Resumidamente, destacam-se os seguintes pontos fortes e oportunidades na vila do Cercal do Alentejo:

PONTOS FORTES	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localização entre o litoral e o interior (planície litoral ocidental e planície interior);</li> <li>- Reserva de minérios de ferro e manganês</li> <li>- Proximidade do mar e às praias;</li> <li>- Alojamento (retaguarda das praias);</li> <li>- Integração na “Rota Vicentina”;</li> <li>- Património;</li> <li>- Património mineiro</li> <li>- Importante área agrícola envolvente;</li> <li>- A produção de artesanato;</li> <li>- Existência de um Parque Industrial;</li> <li>- Restauração;</li> <li>- Paisagem polimórfica (traduzida pelo relevo e campos agrícolas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porta de entrada setentrional do Município de Santiago do Cacém</li> <li>- Desenvolvimento da indústria de produtos florestais</li> <li>- Possibilidade de recuperação das instalações mineiras e criação de um museu da mineração;</li> <li>- Promoção de estudos de âmbito geomorfológico e investigação mineira e criação de circuitos turísticos de visita às estações de arqueologia mineira;</li> <li>- Alternativa de alojamento, afastada da confusão das zonas balneares mas permitindo a fruição destas;</li> </ul>

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

De seguida apresentam-se os principais pontos fracos e as ameaças a que a vila está sujeita:

PONTOS FRACOS	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passagem do trânsito de pesados dentro das ruas da vila;</li> <li>- Centro histórico desajustado dos objetivos pretendidos (redes aéreas de eletricidade e telecomunicações, modelo desadequado de luminária de iluminação pública, intervenções incaracterísticas no centro histórico e pavimentos inadequados em áreas nobres no centro histórico);</li> <li>- População envelhecida;</li> <li>- Débil tecido económico;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Despovoamento;</li> <li>- Insuficiente capacidade de atratividade turística;</li> </ul>

## 6. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO (objetivos estratégicos)

### 6.1 Uma nova visão para a vila do Cercal do Alentejo

Afirmar a vila do Cercal do Alentejo como porta de entrada no Município de Santiago do Cacém e zona de retaguarda do turismo sol e mar, focada no património, material e imaterial, assente em projetos inovadores e participados que tornem a vila atrativa, sustentável e competitiva.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Pretende-se apostar na cultura, no artesanato, no turismo e na gastronomia como elementos mobilizadores da reabilitação urbana, valorizando-se o turismo, a identidade do lugar, aumentar o orgulho da população e projetar a vila a nível nacional e internacional.

A vila deverá oferecer:

- Espaços públicos e coletivos atrativos, confortáveis e estimulantes;
- Equipamentos públicos necessários, que sirvam os interesses da população, com qualidade e desempenho, adequados às suas funções;
- Acessibilidade para todos, nos edifícios e espaços públicos;
- Integrar o Cercal na oferta cultural do município;
- Uma cidadania ativa e participante.

E deverá alcançar:

- Novos residentes;
- Mais atividades económicas;
- Mais turistas;
- Maior dinâmica económica e social.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

## 6.2. Eixos estratégicos

Com vista à revitalização do espaço urbano da vila do Cercal do Alentejo, conforme delimitação proposta, pretende-se que se venha a atribuir o enquadramento legal de Área de Reabilitação Urbana (ARU), seja elaborado um programa de renovação urbana que sustente a reabilitação urbana particular e pública e aplicados os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

Conforme disposto no Artigo 3.º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU do Centro Histórico do Cercal do Alentejo:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios públicos e privados, que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A valorização e reabilitação de espaços públicos e edifícios públicos e privados, deverá passar pela procura de parceiros que sustentem e constituam a génese da revitalização da vila.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

A estratégia de reabilitação assenta nos elementos distintivos (tangíveis ou intangíveis) da vila, acrescentando-lhe valor.

Face à globalização e à competitividade do mundo, a valorização e reabilitação da área de intervenção, assenta em três eixos estratégicos:

- **Acessibilidade** - toda a vila deve estar acessível a todos, quer fisicamente quer digitalmente. Ao nível da conectividade física o enfoque vai para o peão. Ao nível da conectividade digital a cidade estará conectada social e economicamente com Portugal e o resto do mundo, sendo criadas condições para disponibilização de internet gratuita Wifi nas áreas de espaço cultural, espaço de empreendedorismo e zonas verdes de lazer. Deverão ser estimulados, o uso de meios de transporte coletivo de pequeno porte e movidos a eletricidade ou de tração animal, para passeios turísticos.
- **Cidadania** - envolver toda a comunidade, os cidadãos e os agentes locais na revitalização da cidade, através de uma participação efetiva na definição e resolução das questões chave de governação. Pretende-se dinamizar o centro cívico da cidade, reforçando a identidade do local e promover a coesão e bem-estar social.
- **Empreendedorismo** - este eixo refere-se à promoção local do empreendedorismo (criativo e social), através do lançamento de concursos, cursos e acolhimento de projetos.

Deverá ser criado um laboratório social, requalificando imóveis existentes, para ajudar a criar negócios de inovação social e onde os cidadãos terão a oportunidade de discutir, vivenciar atividades e criar projetos inovadores que tenham impacto direto no quotidiano das pessoas, com ligação a instituições de ensino e o enfoque nas tecnologias de informação e comunicação.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU do Centro Histórico do Cercal do Alentejo são considerados os seguintes:

- Melhoria do Parque Habitacional, fixação e captação de população residente, nas respetivas áreas residenciais do centro histórico;
- Animação e revitalização sociocultural da cidade, através da criação de espaços de produção e fruição cultural e desportiva;
- Revitalização do tecido económico nas áreas tradicionalmente comerciais da vila, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de mais estímulos à reabilitação urbana por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;
- Qualificação dos espaços e equipamentos públicos e do ambiente urbano, através da concretização de um conjunto de ações estruturantes suportadas em investimento público;
- Replicação do Plano Municipal de Promoção da Acessibilidade da cidade de Santiago do Cacém, no que se refere à acessibilidade aos equipamentos públicos e no que se refere à melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que respeita à promoção da utilização dos modos suaves de deslocação e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

Segundo o n.º 1 do artigo 6.º do RJRU, cabe aos proprietários dos edifícios, o papel principal na reabilitação urbana no que ao edificado diz respeito. Assim, a estratégia a desenvolver passa obrigatoriamente pela intervenção de três atores principais a saber: Administração Central (Governo), Administração Local (Município) e proprietários, devendo a intervenção

de cada um deles estar em sintonia com as demais de modo a garantir o sucesso da operação.

## 7. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

### 7.1. Enquadramento legal

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

O art.º 71.º do regime de incentivos fiscais, previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 01/07, na sua atual redação, aplica-se a imóveis localizados em ARU, num período de tempo limitado e em determinadas condições:

- Condição material - conferir aos prédios melhoria das suas características, realização efetiva de obras de reabilitação urbana, resultar subida de dois níveis no estado de conservação.
- Condição objetiva - incidência sobre determinado tipo de prédios.
- Condição temporal - localização temporal das obras (ações de reabilitação iniciadas após a aprovação da ARU e concluídas até 31 de dezembro de 2020)
- Condição procedural - dependência prévia da deliberação da Assembleia Municipal da área de localização dos imóveis, mediante proposta da Câmara Municipal que, define o âmbito e o alcance das isenções, no termos do n.º 2 do art.º 12º da Lei das Finanças Locais, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 183/89, de 1 de junho, com a redação dada pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Compete à Câmara Municipal a comprovação do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação, mediante a realização de vistoria. O pedido para

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma.

No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação. Quando o mesmo for considerado mau ou péssimo, pode ser requerida à câmara a descrição das obras a efetuar para se atingir o nível médio. Quando o estado de conservação for considerado médio ou bom, pode ser requerida à câmara a descrição das obras necessárias para se atingir o nível superior (conforme nº 1, nº 2, artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012).

**Quadro 1 – Nível de conservação do imóvel** (Decreto Lei nº 266-B/2012,31/12 e Portaria nº 1192-B/2006, 3/11 no que se refere ao Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis – MAEC)

Nível	Nível de conservação	Coeficiente
5	Excelente	1,2
4	Bom	1
3	Médio	0,9
2	Mau	0,7
1	Péssimo	0,5

Podem aceder aos benefícios fiscais os proprietários que após realização de uma ação de reabilitação, cumpram com o definido anteriormente.

O acesso a estes benefícios fiscais pressupõe, como referido anteriormente, a vistoria antes e após a operação de reabilitação. As obras deverão ser realizadas conforme indicações sugeridas na vistoria, na legislação aplicável para reabilitação urbana em zonas históricas ou em áreas de reabilitação urbana, nomeadamente as previstas no Decreto-Lei 53/2014 de 8

## MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

de abril. Após vistoria no final das ações de intervenção, e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e benefícios fiscais.

A delimitação de uma ARU, por via da facilitação de acesso a meios de financiamento, benefícios fiscais e regimes legais específicos para reabilitação, pressupõe, designadamente:

- a) A simplificação dos procedimentos de submissão dos processos de licenciamento de obras;
- b) A agilização do cumprimento de regras de execução de obra para imóveis com mais de 30 anos, conforme o Decreto-lei 53/2014 de 8 de abril com caráter excepcional e com a duração de sete anos.
- c) A potencialização de uma intervenção integrada de reabilitação do património

### 7.2. Quadro de benefícios fiscais proposto

#### 7.2.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção por um período de 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 71º do EBF).

#### 7.2.2. Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT)

São passíveis de **isenção as aquisições** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF).

Conforme estatui a alínea a), nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 01/07, na sua atual redação, para aceder ao

## MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

Estatuto dos Benefícios Fiscais o imóvel, além de se localizar na ARU, da ação de reabilitação deve resultar uma subida de 2 níveis no seu estado de conservação. Sendo que, a intervenção no imóvel deve obedecer a um programa estratégico de reabilitação urbana a elaborar no prazo de três anos.

Importa referir que, para efeitos da aplicação das isenções mencionadas nos pontos 7.2.1 e 7.2.2., consideram-se ações de reabilitação “*as 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*”.(n.º 22.º do art.71.º do EBF)

### 7.2.3. Agravamento de IMI

No caso de imóveis devolutos, propõe-se um agravamento até ao dobro da taxa, e até ao triplo no caso de imóveis em ruínas (nº 3 do artigo 112º do CIMI).

## 7.3. Incentivos Financeiros

Decorre do Regulamento Municipal de Taxas (RMT), os seguintes **benefícios financeiros**:

- **Isenção ou redução até 50% das taxas sobre operações urbanísticas** que contribuam para a reabilitação (alínea h) do n.º 2 do artigo n.º 8.º do RMT);
- **Isenção das taxas sobre a ocupação do domínio público municipal**, para a realização de obras de reabilitação urbana, nos primeiros 12 meses após a emissão do alvará ou do prazo de admissão de comunicação prévia (artigo 7.º do RMT)

#### 7.4. Outros Incentivos Fiscais

Para além dos benefícios fiscais acima propostos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, poderão beneficiar de outros incentivos fiscais, designadamente:

■ **IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, até ao limite 500€, relacionados com a reabilitação de:**

- i. Imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
- ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 4 do artigo 71º do EBF)

■ **IVA - taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na ARU (Código do IVA)**

■ **Mais-valias – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);**

■ **Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana, bem como de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e**

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

## **8. PROPOSTA PRELIMINAR DE OPERACIONALIZAÇÃO**

A ORU a preconizar assumirá uma índole sistemática já que se estima a integração de intervenções de reabilitação urbana dirigida não só ao edificado mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva, numa ótica de requalificação e revitalização do tecido urbano mais representativo, em termos de percepção humana de ocupação do espaço, associada a um programa de investimento público e privado, dos potenciais interessados.

### **8.1. Prazo de execução da operação de reabilitação urbana**

Após a aprovação da delimitação da ARU, a aprovação da ORU terá lugar no prazo máximo de três anos.

A aprovação da ORU, a desencadear através de instrumento próprio, vigorará por um prazo a fixar nos instrumentos de programação, mas nunca superior a 15 anos.

### **8.2. Entidade Gestora**

Prevê-se que a gestão e a coordenação da ORU do Centro Histórico do Cercal do Alentejo, seja assumida pelo Município e adotado no programa estratégico de reabilitação, em conformidade com RJRU.

---

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO

DE CERCAL DO ALENTEJO

MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

## FONTES E BIBLIOGRAFIA

Departamento de Prospetiva e Planeamento e Relações Internacionais, Intelligent Cities - Cidades Inovadoras e Competitivas para o Desenvolvimento Sustentável, setembro de 2007.

DOMUSREABITA – Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Sintra.

Fundo Jessica : <http://www.fundojessicaportugal.org/>

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana, abril de 2013.

Município de Ourique - Proposta De Delimitação De Área De Reabilitação Urbana em Ourique, agosto 2013.

Município de Pombal – Ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 25 de setembro de 2014.

Município de Sousel – Área de Reabilitação Urbana – “Aru’s de Sousel e Cano, abril de 2014.

Pares Advogados – Incentivos à Reabilitação Urbana, julho 2012.

Instituto Superior Técnico, Relatório de Caracterização e Diagnóstico do PDM, Nov. de 2010, Vol2 – Caracterização Biofísica.

Sítio de internet do IHRU:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

Sistema de Incentivo à Construção Sustentável (LiderA): <http://www.lidera.info/>

Vasco da Cunha - Resenha Histórica dos estudos do Plano de Urbanização do Cercal do Alentejo.

### Legislação

**Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)** – aprovado pelo Decreto-lei 287/2003, de 12 de novembro e alterações produzidas pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro e Leis n.º 82-B/2014 e n.º 82-D/2014, ambas de 31 de dezembro.

**Competências e Regime Jurídico das Autarquias Locais** – aprovada pela Lei n.º 169/99, de 18 de setembro e alterações produzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro e Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**Estatuto do Benefícios Fiscais (EBF)**, aprovado pelo Decreto-lei n.º 215/1989, de 1 de julho e posteriores atualizações: Decretos-lei n.º 198/2001, de 3 de julho e n.º 108/2008, de 26 de junho; Leis 82-B/2014, 82-D/2014 e 82-E/2014 de 31 de dezembro e Decreto-lei n.º 7/2015 de 13 de janeiro

**Fundo de Eficiência Energética (FEE)** - Decreto-Lei n.º50/2010, de 20 de maio.

**Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – MAEC** - Portaria n.º 1192-B/2006, 3 de novembro.

**Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendadas ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado** – Decreto-lei n.º 266-B/2012, D-R. n.º 252, 2.º Suplemento, Série I de 31 de dezembro.

**Regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações** - Decreto-lei 53/2014 de 8 de abril.

**Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais**, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

**Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, atualizado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

## ANEXO

### **Planta de Delimitação da ARU**