



## Município de Alcácer do Sal



# RENOVAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E APROVAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DO TORRÃO

Outubro de 2020

# ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO .....	3
2	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO.....	4
2.1.1	Enquadramento histórico .....	4
2.1.2	Breve caracterização e enquadramento urbanístico.....	11
2.1.3	Perspectiva estratégica.....	14
2.1.4	Programa de Acção para a Regeneração Urbana do Torrão.....	18
2.2	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS .....	20
3	PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	21
4	PRIORIDADES E ESPECIFICAÇÃO DOS OBJETIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	21
5	MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	23
6	QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS ...	23
7	NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO.....	26
8.	ANEXOS.....	29
8.1.	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	30
8.2.	PLANTA DE DELIMITAÇÃO .....	31

# 1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta a Renovação da aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Torrão, em conformidade com a delimitação aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 21 de dezembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal datada de 28 de setembro de 2017, e publicada em Diário da República, 2ª Série, nº 19, Parte H, de 26 de janeiro de 2018, através do Aviso n.º 1260/2018, nos termos do artigo 13.º e seguintes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, bem como a Estratégia de Reabilitação Urbana do Torrão, para efeitos de delimitação da área a abranger, através de instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo D. L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Opta-se por uma operação de reabilitação urbana simples orientada pela estratégia de reabilitação urbana.

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

- 1.a Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- 1.b Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- 1.c Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- 1.d Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

1.e Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação. Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto - lei;

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

## **2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

### **2.1 DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E SOCIAL DO TORRÃO: ENQUADRAMENTO E PERSPETIVA ESTRATÉGICA**

#### **2.1.1 Enquadramento histórico**

Com base em resenha histórica da autoria de António Rafael Carvalho

#### **Da Pré-História até à conquista Romana**

Apesar da presença humana no território que hoje faz parte da freguesia do Torrão remontar ao Mesolítico, com vários arqueossítios espalhados ao longo do curso do rio Sado (Soares, 2013, p. 13-56), na área envolvente da vila do Torrão, os indícios mais antigos remontam aos finais do Neolítico. Datam desse Período o povoado do Cabeço da Mina, com presença humana do Neolítico Final (Tavares da Silva e Soares, 1976-77). Dessa fase e prolongando-se para

o início do Calcolítico temos junto ao Torrão mas na margem direita do rio Xarrama os restos de uma anta muito destruída em São Fraústo (Ribeiro, 1917; Vasconcelos, 1898). O local viria a ser ocupado séculos depois em contexto romano (Alarcão, 1988; Almeida e Ferreira, 1969) e num novo salto diacrónico, instala-se em contexto medieval uma ermida dedicada a São Fraústo, que alimentava a sua santidade nas lendas que iam sendo construídas à volta da referida anta (Carvalho, 2009).

Na área urbana da vila do Torrão, no local onde séculos mais tarde seria construído um castelo medieval, escavações de emergência efetuadas na década de 80 do século passado (Tavares da Silva e Soares, 1986) permitiram exumar documentação arqueológica que segundo os arqueólogos responsáveis pelos trabalhos, permitiram datar uma ocupação pré-histórica, com início no calcolítico, compreendendo as fases posteriores, tendo sido igualmente detetado o horizonte Campaniforme e testemunhos da Idade do Bronze. Por essa época e localizada a Sul, florescia o povoado fortificado calcolítico do Monte da Tumba. (Tavares da Silva e Soares, 1987 e Tavares da Silva e Soares, 2006).

Quando entramos na Proto-história, o silêncio documental é total. Desconhecemos se isso se deve a um efetivo despovoamento da região nesta fase que antecede a ocupação Romana, ou se é o resultado de um défice de prospeção arqueológica na região. Estamos a crer que terá mais sentido a última hipótese. Só assim se explica o autentico “boom” de povoamento no Médio Sado e no Torrão, desde o início do Período Romano até à Antiguidade Tardia. Esta parece ser de novo interrompida no decurso da ocupação islâmica do território, entre os séculos VIII e XIII.

**O Período Romano e a Antiguidade Tardia: A emergência de Turrus como nova centralidade no Médio Sado**

A primeira abordagem à presença romana na freguesia de Torrão, deve-se a André de Resende, que numa carta a Ambrósio de Morales datada de 1570<sup>2</sup>, deu a conhecer as inscrições romanas existentes nas paredes laterais da ermida de São João dos Azinhais. Séculos depois, nos finais do século XIX, no âmbito da criação do Museu Municipal de Alcácer do Sal, Joaquim Correia Baptista, responsável na época pelo Museu, deu início ao registo da ocupação romana no Médio Sado. Deve-se a este pioneiro da arqueologia alcacerense, um conjunto de estudos publicados em 1896, no “O Arqueólogo Português”, no qual deu as primeiras notícias referentes à presença romana, na Casa Branca, Porto Carro e na Herdade dos Frades.

Esta atividade não passou despercebida a Leite de Vasconcelos, que nas oportunidades que tinha, se deslocava a Alcácer para saber das últimas descobertas. Numa etapa posterior tivemos os estudos de José d’ Encarnação, dedicados à epigrafia. Na impossibilidade de referir todos os investigadores que contribuíram para o avanço do estudo da romanização neste território, incluindo Alcácer do Sal, parece-nos importante realçar o trabalho iniciado na década de 80 do século XX, da iniciativa de João Carlos Faria e Marisol Aires Ferreira.

A ausência de mais trabalhos arqueológicos de campo e a publicação de resultados, impedem-nos de traçar com rigor a evolução diacrónica e sincrónica deste sector do Médio Sado durante o período em estudo; no que respeita aos seus ciclos demográficos, económicos, ou no que concerne à definição do traçado das rotas comerciais, pelo que subsistem imensas dúvidas.

Em termos administrativos, admitíamos até há pouco tempo, que a região do Torrão estivesse incluída no território da civitas de Salacia. A descoberta de uma povoação muito importante e possível sede de civitas no concelho do

Alvito, dada a conhecer por Jorge Feio<sup>3</sup> e cuja designação seria “Civitas Mirietanorum”, impõe porém uma nova leitura do território em contexto romano que escapa ao objectivo desta resenha.

No decurso da Antiguidade Tardia chegam a esta região os primeiros cristãos. Séculos mais tarde no seio do reino visigótico é fundado sobre uma villa romana em São João dos Azinhais, uma basílica que é consagrada aos mártires de Alcalá de Henares, Justo e Pastor, pelo que temos que admitir, apesar da fragilidade da documentação arqueológica existente, que a villa romana da Fonte Santa ter-se-ia transformado num vicus de apoio à estrada romana que fazia a ligação desta região com Beja, Évora e Alcácer.

### **De Turrus a ḥiṣn Ṭurruš: A presença Islâmica na região**

Em meados do século VIII, a região é anexada ao Califado Omíada com sede em Damasco, na Síria, no decurso da conquista do Reino Visigótico por tropas islâmicas. Esta conquista vai abrir um novo capítulo na História do Torrão, ainda escassamente conhecido e cujo término começa a ter lugar em meados do século XIII, após a expugnação definitiva do território a partir de 1217.

Pouco ou nada sabemos do que terá acontecido nesta região nos 5 séculos de presença islâmica, contudo a existência de uma comunidade monástica cristã em São João dos Azinhais, consagrada aos mártires Justo e Pastor, nas vésperas da conquista islâmica, assim como o topónimo Ḥiṣn Ṭurruš que aparece nas crónicas muçulmanas que relatam o desastre almóada da campanha de Santarém em 1184, atestam por um lado a permanência de populações neste sector do médio Sado e Baixo Xarrama, revelando por outro lado, elementos que permitem constatar a existência de uma estrutura defensiva coeva dos acontecimentos narrados.

Após a conquista definitiva de Alcácer em 1217, temos defendido a hipótese de o Torrão ter permanecido mais uns anos em mãos islâmicas. Relembramos que a sua conquista não foi registada nas fontes medievais de forma isolada. Julgamos contudo que ela terá acontecido pouco antes da conquista de Aljustrel, ocorrida em 1233. De referir que a Ordem de Santiago omite esta expugnação em particular assim como outras, mas insistiu em escrever no item referente ao estado de ruínas do castelo de Aljustrel, em data pouco depois de 1280 e portanto próxima dos acontecimentos narrados. Chamamos a vossa atenção para este documento, onde é claramente dito, que os Espatários expulsaram os Sarracenos “infieis” que habitam os castelos 4 que se localizavam à volta de Aljustrel, num raio de 15 léguas até ao Reino do Algarve, num vasto território denominado de Campo de Ourique. 5

#### **Da criação do município do Torrão no século XIII, até à sua extinção**

Pouco depois, por volta de 1243, é formado o município do Torrão por iniciativa Espatária, sendo este criado à custa de território retirado do Município de Alcácer. Nessa data ou pouco depois são criados outros concelhos seguindo a mesma metodologia, caso de Santiago do Cacem. O primeiro foral do Torrão perdeu-se, contudo ao analisarmos a tipologia dos forais dados a sedes de concelhos debaixo da jurisdição espatária, todos eles pertencem ao Grupo de Évora, pelo que a referida carta de foro do Torrão teria um texto semelhante ao outorgado a Alcácer em 1218 e seguiria os seus costumes, conforme podemos constatar no testemunho que chegou até nós: os costumes de Garvão copiam os costumes de Alcácer.

Num documento elaborado em data posterior a 1280, que estabelece um acordo entre o rei D. Dinis e o mestre da Ordem de Santiago, Pedro Escacho, onde o soberano reconhece o papel dos Espatários na contenção do “sarracenorum barbaricam feritatem in canpo de Ourique...”<sup>6</sup> é mencionada a



existência de um castelo no Torrão. Essa referência aparece no item referente ao “*Inciunt declarari donationes in specie*”<sup>7</sup>, no qual os bens que a Ordem tinha no Torrão são descritos.<sup>8</sup>

Quanto à referida fortificação, ela era constituída por uma torre e uma cintura de muralha à volta, feitas em taipa <sup>9</sup> e cujo conjunto já se encontrava em ruínas nos finais do século XIII, sendo necessário mil libras para o reconstruir. Esses elementos aparecem no documento que temos vindo a citar, cujos dados encontram-se inseridos no item referente ao “*Secuntur destrucciones et deterioraciones rerum et bonorum dicti Ordinis*”<sup>10</sup>.

Durante toda a Idade Média e até ao século XVI, o município do Torrão, se bem que tenha sido governado pelos “homens bons” do município, tinha sempre a sombra da Ordem de Santiago e dos agentes do poder Régio a controlarem os seus destinos. Em 1512, reinado de D. Manuel I, é concedido um novo Foral à vila do Torrão, de modo a substituir o antigo, dado por um Mestre da Ordem de Santiago, cujo nome desconhecemos.

Em 1509 é fundado um hospital e ermida de Nossa Senhora da Albergaria (Carvalho, 2013). Entretanto a câmara do Torrão tinha fundado a confraria do Espírito Santo que ficava sediada na ermida do mesmo nome, localizada no 1 andar do edifício camarário (Bastos, 2003). À entrada da vila, a câmara do Torrão fundava a ermida de S. Sebastião para proteger o tecido urbano da peste (Bastos, 2003).

Por imposição da Ordem de Santiago, a confraria do Espírito Santo abandona em 1533 o edifício camarário e instala-se no adro da ermida e hospital de Nossa Senhora da Albergaria (Bastos, 2003). Só décadas depois e com alvará do Cardeal-Rei D. Henrique, este espaço (ermida e hospital) são anexados à Santa Casa da Misericórdia do Torrão (Carvalho, 2013). Na estrada para Beja

era fundada sobre uma casa de beatas de Santa Marta o Convento de Nossa Senhora da Graça que ficou filiada na regra das Clarissas. Pouco depois tinham início em 1604 as obras para a construção do Convento franciscano de Santo António (Carvalho, 2014).

Nos séculos seguintes, a vila do Torrão mantém-se como sede de município e exerce jurisdição sobre as aldeias de Odivelas e Santa Margarida do Sado, cujas ermidas encontravam-se filiadas na igreja de Santa Maria do Torrão. Quanto à estrutura eclesiástica deste município, até meados do século XVII só existia uma freguesia para todo o concelho do Torrão com sede na matriz. Pouco depois, em meados desse século ou nos inícios do seguinte, são criadas as freguesias de Odivelas e de Santa Margarida do Sado.

A restauração do Bispado de Beja ocorreu no dia 10 de julho de 1770 pelo Papa Clemente XIV, através da bula “Agrum Universalis Ecclesiae”, a qual definiu a sua sede em Beja, recebendo a designação de Bispado Bejense (Guerreiro, 2000, p. 183). Este fato implicou uma reformulação do território do arcebispado de Évora, que iria ter no século seguinte dramáticas implicações no desmembramento do município do Torrão, entre o concelho do Alvito e Ferreira do Alentejo<sup>11</sup>.

No século XIX, após a conclusão das Guerras Liberais, o seu território foi desmembrado e incorporado no município de Ferreira do Alentejo (As freguesias de Santa Margarida do Sado e Odivelas), sendo a vila do Torrão incorporada no município do Alvito, seguindo deste modo as fronteiras eclesiásticas entre o Arcebispado de Évora e o Bispado de Beja. A sua passagem para o município de Alcácer do Sal só ocorreu em 1871. A extinta freguesia de São Romão do Sado só foi incorporada na freguesia do Torrão no decurso do século XX, constituindo até hoje o território desta freguesia.

- 1 Especialmente relacionadas com a Antiguidade Tardia e o Período Islâmico.
- 2 RESENDE (1593) - ANTIQUITATIBUS LUSITANIAE, fol. 239. Seguimos a versão inserida no *Portvgaliae Monvmenta Neolatina*, Vol. III. Coordenação científica da APENEL, coordenação editorial de Maria João Padez de Castro. Ed. Imprensa da Universidade de Coimbra (2009), p. 180 e 182.
- 3 Informação oral que agradecemos.
- 4 Esses castelos são sistematicamente referidos neste documento, pelo que a sua enumeração numa lista permite obter um registo da estrutura castral Tardo Almóada existente no vale do Sado ao tempo da conquista Espatária. Um desses castelos era o Torrão, como veremos no ponto seguinte.
- 5 *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 169
- 6 *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 157.
- 7 Numa tradução livre, significa as doações dadas pelo soberano português em espécie à Ordem de Santiago. *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 158.
- 8 *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 158.
- 9 Informação que aparece séculos mais tarde nas atas das visitações da ordem de santiago à comenda do Torrão, efectuada em 1510 e 1534.
- 10 *Livro dos Copos*, Doc. 66, p. 162
- 11 As freguesias que na altura faziam parte do bispado de Beja foram anexadas ao concelho de Ferreira do Alentejo. A freguesia do Torrão que fazia parte do Arcebispado de Évora foi anexada ao município do Alvito.

### **2.1.2 Breve caracterização e enquadramento urbanístico**

A delimitação da ARU do Torrão compreende a zona mais antiga da vila, incluindo o Centro Histórico definido em sede do PDM de Alcácer do Sal, e as áreas envolventes de génese mais recente, mas onde já existem diversos prédios degradados e em mau estado de conservação.

O conjunto arquitetónico caracteriza-se como simples e harmonioso, pontuado por alguns edifícios com valor patrimonial, como palacetes ou edifícios religiosos, incluindo os imóveis classificados como monumentos de interesse público, nomeadamente a Igreja e Convento de São Francisco, e a Igreja Matriz do Torrão. Não obstante os vários exemplares de imóveis notáveis existentes, na área proposta predominam os imóveis de acompanhamento maioritariamente destinados a habitação.

Alguns edifícios existentes foram já objeto de intervenção, a sua maioria habitações antigas que não cumpriam as condições mínimas de habitabilidade, verificando-se que permanecem por intervencionar vários edifícios devolutos e/ou em avançado estado de degradação.

Nesse sentido, torna-se imprescindível promover a reabilitação do edificado existente, melhorando as condições de habitabilidade e funcionalidade, que muitas vezes que encontram desadequadas às atuais exigências.

Para além do edificado existente, a área de intervenção proposta para a ARU do Torrão engloba um conjunto variado de espaços públicos que assumem um papel importante na vivência local, bem como a grande maioria dos equipamentos e serviços públicos.

É inegável a importância do centro histórico no Torrão, cujo valor foi reconhecido no Plano Diretor Municipal através da sua delimitação e proposta de realização de Plano de Salvaguarda e Valorização, constituindo-se como a zona de maior interesse patrimonial da Vila.

Por sua vez, as áreas de expansão mais recentes do aglomerado urbano, desenvolvidas fundamentalmente para nascente do centro histórico e nas áreas qualificadas no PDM de 1994 para expansão urbana, têm surgido segundo uma lógica de adições sucessivas, sendo que as mais recentes foram já enquadradas por loteamentos urbanos.

Relativamente ao planeamento, importa salientar a existência de um Plano de Urbanização desenvolvido em 1977, com vista à criação de novas áreas urbanas de colmatagem ou de expansão, o qual não terá chegado a ser implementado, salvo algumas exceções pontuais, como foi o caso da zona expansão habitacional denominada H2 e da Zona de Indústria Ligeira (ZIL) do Torrão. Posteriormente foram ainda desenvolvidos alguns Planos de Pormenor para as áreas de expansão, onde se incluem as zonas supra referidas.

O Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal, publicado pela RCM 25/94 de 29 de Abril, estabeleceu o zonamento da Vila do Torrão, patente na respetiva carta do aglomerado, 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.

Com a Revisão do PDM, concretizada em 2017, e publicada pelo Aviso n.º 13020/2017, de 30 de outubro, o instrumento de gestão territorial foi atualizada face à nova política de ordenamento do território e urbanismo.

A delimitação do aglomerado urbano do Torrão manteve-se praticamente inalterada, sendo que a grande maioria do solo abrangido pela ARU enquadra-se na classe de “espaços centrais”, descritos como espaços com uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, e que se caracterizam pela sua dinâmica económica e social e características funcionais, arquitetónicas, históricas, patrimoniais e morfológicas.

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 o Torrão, focando-se agora na delimitação e operacionalização de Áreas de Reabilitação Urbana. Afigura-se ainda como uma oportunidade, a nova política de ordenamento do território e urbanismo mais orientada para a reabilitação urbana, do que para a expansão dos perímetros urbanos, e, tendencialmente, para o mercado do arrendamento, a qual poderá dinamizar o mercado da reabilitação.

### 2.1.3 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 atividades 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 atividades, 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 trajetória de atratividade 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 atual e insuficiente dimensão social e económica de Alcácer do Sal, nos planos quantitativos e, sobretudo qualitativos, serão com efeito, decisivos para a concretização das efetivas oportunidades de desenvolvimento e até da sua internacionalização.

Assim, o contexto estratégico atual da vila do Torrão, tal como já assumido para a sede de concelho, impõe um desafio importante de consolidação do seu centro urbano, do ponto de vista social, económico e urbanístico.

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. Este processo ocorre muitas das vezes para fora do próprio concelho, por motivos diversos, nomeadamente as poucas oportunidades de emprego, as disposições individuais de crer e agir dos/as jovens adultos/as (Lahire, 2005), e as suas condições sociais objetivas (idade, sexo, estado civil, habilitações literárias, condição de classe, entre outros).

Com isso, assiste-se ao aumento da mobilidade das pessoas e porventura à crescente atratividade de outras áreas urbanas, principalmente pela maior oferta de oportunidades de emprego, o que esse traduz na saída dos jovens.

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.

É assim imperativo que o reforço da componente habitacional da vila do Torrão, constitua uma atuação prevista na presente candidatura às parcerias para a regeneração urbana designada por Área de Reabilitação Urbana, previstas numa lógica de apoio técnico e participação na execução do programa de ação num contexto de partilha dialogada e informativa de responsabilidades com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o que permitirá manter e desenvolver a diversidade e a coerência de usos urbanos desta área e a atratividade residencial da vila.

Nesta perspetiva, a estratégia de regeneração urbana do Torrão terá como principal objeto a reabilitação do edificado, assente nos pontos fortes que se identificam como oportunidades, nomeadamente o turismo cultural, a gastronomia da região, os produtos típicos, o património arquitetónico, e a riqueza natural envolvente, onde se destaca a albufeira do Vale de Gaio.

A estratégia a implementar não pode estar dissociada 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 sua articulação natural com o turismo local e regional, entre outras.



Além do papel do turismo como suporte da regeneração urbana, outros fatores estarão ainda associados a esta estratégia de desenvolvimento, como seja a recuperação da função residencial na vila do Torrão, a revitalização do comércio tradicional e da restauração, como antes referido, bem como a recuperação das atividades culturais e sociais, atualmente “desvanecidas”.

Desta forma, não se pode deixar de salientar a vantagem da recuperação e valorização dos imóveis degradados em áreas residenciais, numa perspetiva 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 proprietários residentes e outras que atualmente 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 atratividade de alojamento não só para os presentes, mas para novos residentes, também estará certamente associada uma certa aptidão para captar outras atividades económicas nomeadamente ligadas ao comércio, à agricultura e à indústria, associadas às vantagens da proximidade do concelho de Alcácer do Sal, onde se inclui a vila do Torrão, aos eixos prioritários de ligação entre a Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve e entre Sines, Évora e Espanha.

Na mesma perspetiva de atuação 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 fatores de criatividade, inovação e internacionalização ou que, em torno de um programa de ação 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 fatores essenciais de atratividade territorial que devem ser tidos em conta com vista à captação e fixação de população e à satisfação das necessidades de quem reside e trabalha no Torrão.

Caberá depois aos restantes agentes económicos promoverem as ações 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.

#### **2.1.4 Programa de Ação para a Regeneração Urbana do Torrão**

O Torrão confronta-se hoje com desafios estratégicos e operacionais relevantes e complexos, que resultam de um conjunto de fatores que poderão marcar decisivamente o desenvolvimento da vila e do próprio concelho.

Os efeitos estruturais deste processo manifestam-se de forma particularmente relevante, por um lado, no processo de degradação física e socioeconómico do

centro histórico, agravado pelo crescente afastamento funcional do centro para as zonas de génese mais recente. Aliado a isto, o envelhecimento da população e o abandono da população mais jovem para a cidade de Alcácer do Sal ou para outros concelhos, contribuíram para uma significativa degradação física das zonas mais antigas, com as consequências económicas associadas.

Dando sequência ao processo iniciado com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Torrão, aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 21 de dezembro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal datada de 28 de setembro de 2017, e publicada no Diário da República, 2ª Série, nº 19, Parte H, de 26 de janeiro de 2018, através do Aviso n.º 1260/2018, e cuja aprovação se pretende renovar, pretende-se simultaneamente fomentar a reabilitação do edificado, implementando uma estratégia de reabilitação capaz de mobilizar todos os intervenientes e em especial a população.

O Programa de Ação organizar-se-á em torno dos seguintes eixos estratégicos e respetivo objetivo geral:

- **Reverter a degradação do edificado da Vila do Torrão:** Promover a reabilitação urbana de modo a valorizar o património edificado;
- **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:

- Promover a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar as zonas mais antigas;
- 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;

- Potenciar novos investimentos, com vista à dinamização das atividades económicas.

Pretende-se assim, inverter o processo de abandono e degradação a que o edificado mais antigo da vila do Torrão tem estado sujeito, criando condições que incentivem o investimento de iniciativa privada na reabilitação urbana, melhorando as condições de habitabilidade e funcionalidade do edificado, conferindo-lhes as condições mínimas de utilização face às atuais exigências.

## 2.2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPÇÕES ESTRATÉGICAS

A área de reabilitação urbana da vila do Torrão abrange um total de 39,49 hectares, sendo constituída pelo núcleo mais antigo da vila, relativo ao centro histórico, de acordo com a delimitação constante do PDM de Alcácer do Sal, incluindo ainda as áreas envolventes de génese mais recente, mas onde já existem diversos prédios degradados e em mau estado de conservação.

As opções estratégicas delineadas para a reabilitação urbana da área em questão coincidem com os anteriormente referidos eixos estratégicos:

- **Reverter a degradação do edificado da Vila do Torrão:** Promover a reabilitação urbana de modo a valorizar o património edificado;
- **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:

- Promover a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar as zonas mais antigas;
- 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;
- Potenciar novos investimentos, com vista à dinamização das atividades económicas.

### **3 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, é estabelecido inicialmente um prazo de 10 anos, com possibilidade da sua prorrogação para a concretização da mesma.

A operação de reabilitação urbana vigorará pelo prazo supra referido, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação, conforme previsto no artigo 20.º do RJRU.

### **4 PRIORIDADES E ESPECIFICAÇÃO DOS OBJETIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Os objetivos específicos para a prossecução da operação de reabilitação urbana já foram anteriormente apresentados, mas reproduzem-se 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.

Recorrendo aos apoios existentes para a reabilitação, não só os estabelecidos no âmbito da ARU, mas também apoios externos, como é o caso do Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020, será dada especial enfoque no apoio aos proprietários para a promoverem a reabilitação dos seus edifícios, informando-os dos incentivos e benefícios existentes e aplicáveis às obras de reabilitação urbana.

Conseguindo iniciar estas intervenções, os edifícios que estiverem devolutos entrarão novamente no mercado através da reabilitação para uso próprio ou para comercialização, 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 objetivos serão concretizados, nomeadamente 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.

Os estabelecimentos comerciais serão igualmente beneficiados na promoção e no incentivo à sua melhoria que contribuirá para criar melhores condições de atratividade e valorização da qualidade da oferta, tendo por objetivo a dinamização da atividade económica local.

## **5 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 a adotar é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora.

O município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando-os para a importância do projeto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

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

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

**Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação urbana, designadamente:**

- a) Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;

- b) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- c) Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- d) Taxas pela realização de vistorias;

#### **Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas (TRIU)**

Redução da Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

#### **Imposto municipal sob imóveis (IMI)**

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. 12º da Lei das Finanças Locais - Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, na sua atual redação, nos termos do artigo 45.º do EBF;

#### **Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

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 três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do artigo 45.º do EBF

#### **IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)**

Aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, por se enquadrarem na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.



## IRS

Incentivos previstos no artigo 71.º do EBF.

## IRC

Isenção dos rendimentos previstos no artigo 71.º do EBF.

Os apoios e incentivos supra referidas 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.

Não obstante, e tendo em conta a existência de edifícios devolutos e / ou em ruínas, cujo avançado estado de degradação importa reverter, será concedido igual incentivo de isenção e redução das taxas municipais relativas a urbanização e edificação, bem como a aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, nas seguintes situações:

- Edifícios em estado de ruína, ao qual seja atribuído o nível de conservação 1 após realização de vistoria municipal, e cujos proprietários procedam a obras de construção de nova edificação, subsequentes à demolição da ruína;
- Edifícios degradados cuja manutenção seja inviável tendo em conta as características do edifício existente, nomeadamente pela implantação ou utilização existente ser manifestamente distinta e não compatível com a nova proposta arquitetónica.

## **7 NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO**

A área abrangida pela ARU e conseqüentemente pela ORU, corresponde a espaços urbanos da vila do Torrão, nas categorias de solo “espaços centrais” e “espaços habitacionais”, conforme constante do PDM de Alcácer do Sal.

Os denominados espaços centrais correspondem à zona mais antiga da vila, nomeadamente ao Centro Histórico, estando contemplado em sede do regulamento do PDM um articulado específico para esta zona, o que também se verifica no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMEU) de Alcácer do Sal, estando desta forma previstas as regras a cumprir nas intervenções a realizar no Centro Histórico do Torrão, com vista à preservação das características da arquitetura tradicional predominante.

Não obstante, caso se decida pela execução de um plano de salvaguarda, o desenvolvimento do plano deverá ter 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 arquitetónico ímpar;
- A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- A inventariação do património arquitetónico, dos edifícios classificados e a classificar, respetivas áreas de proteção 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 atuação 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 ações 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 arquitetónica, 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 às solicitações colocadas, por Municípios e Promotores (altura, vãos, elementos morfológicos e arquitetónicos, 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. Deverá 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 infraestruturas de água, eletricidade e saneamento básico, bem como de telecomunicações, com vista à supressão dos elementos aéreos, à relocalização e reacondicionamento das caixas e armários de distribuição e, fundamentalmente, dos contadores, privilegiando a instalação de sistemas de telemetria.

Alcácer do Sal, Setembro de 2020

## 8. ANEXOS

## 8.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Largo de São Francisco



Praça Bernardim Ribeiro



Rua dos Cardins



Rua das Torres



Travessa Manuel Frade



Rua 31 de Janeiro



Convento de Nossa Senhora da Graça



Igreja de São Francisco

## 8.2. PLANTA DE DELIMITAÇÃO

