



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERREIRA DO ZÊZERE



ORU

2018



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE FERREIRA DO ZÊZERE

CÂMARA MUNICIPAL DE FERREIRA DO ZÊZERE



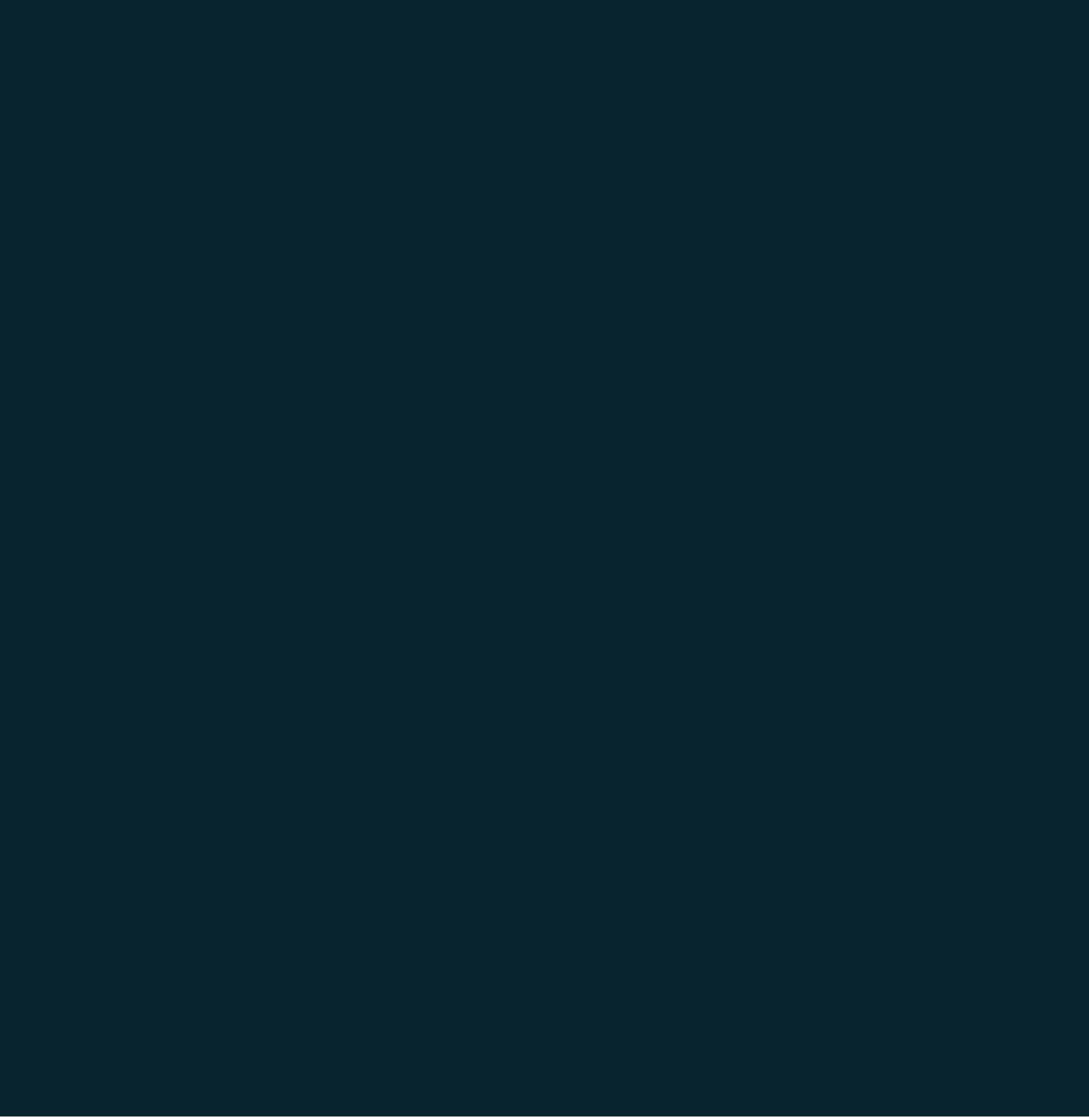


1	Introdução .....	7
2	Enquadramento legal e opção tipológica .....	23
3	Enquadramento .....	28
	3.1   Território físico, social e económico.....	31
	3.2   Ferreira do Zêzere na História .....	61
	3.3   Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana .....	63
4	Área de Reabilitação Urbana .....	72
	4.1   Diagnóstico sumário da ARU de Ferreira do Zêzere .....	75
	4.2   Critérios de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere .....	85
	4.3   Análise estatística à subsecção .....	88
	4.4   Morfologia urbana .....	99
	4.5   Valor Patrimonial .....	103
5	Análise e caracterização do edificado e espaço público .....	110
	5.1   Metodologia.....	113
	5.2   Edificado .....	118
	5.2.1   Número de pisos .....	118
	5.2.2   Tipo de ocupação .....	120
	5.2.3   Usos .....	122
	5.2.4   Estado de conservação do edificado .....	126
	5.3   Patologias da construção.....	129
	5.3.1   Coberturas .....	130
	5.3.2   Fachadas .....	135
	5.3.3   Caixilharias.....	139
	5.4   Espaço Público .....	142
	5.5   Estrutura Verde .....	159
	5.6   Mobiliário Urbano .....	164
6	Visão estratégica para a vila de Ferreira do Zêzere .....	168
	6.1   Estratégia .....	171

## ÍNDICE

6.2   Objetivos específicos .....	177
<b>7</b> Programa de execução das intervenções prioritárias.....	182
7.1   Referências de estratégia espacial.....	185
7.2   Medidas complementares sustentáveis.....	189
7.2.1   Eficiência energética.....	189
7.2.2   Mobilidade suave.....	194
7.2.3   Economia circular.....	200
7.2.4   Turismo.....	211
7.3   Ações de iniciativa pública.....	229
7.3.1   Ações intensivas.....	236
7.3.2   Ações extensivas.....	267
7.4   Planta síntese.....	271
<b>8</b> Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana.....	276
8.1   Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	278
8.2   Processo de gestão ativa da ORU.....	282
8.3   Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação.....	288
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação.....	300
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo.....	300
Jessica e IFRRU.....	302
Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal.....	304
8.4   Instrumentos de execução.....	308
8.5   Prazo global e cronograma de execução do programa.....	319
8.6   Programa de investimento e financiamento da operação.....	321
<b>9</b> Siglas e Glossário.....	324
<b>10</b> Bibliografia.....	336

# 1 | INTRODUÇÃO





# 1 INTRODUÇÃO

## 1. Introdução

Os núcleos históricos têm vindo a ser entendidos cada vez mais enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania. Paralelamente a esta ideia de centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também palco de diversos e complexos constrangimentos, tais como a degradação física e despovoamento.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos, mais coesos e integradores.

No caso da vila de Ferreira do Zêzere, a Câmara Municipal tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas da degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração do seu centro histórico.

Existe, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso de Ferreira do Zêzere, a ORU dirige-se ao parque edificado, à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva, espaços verdes, etc., e por isso é enquadrada num Programa Estratégico de Reabilitação com designação de ORU Sistemática.

Tal como assume Ascher (2012, p.114), “O desenvolvimento local passa hoje cada vez mais pela capacidade de atrair as camadas médias jovens qualificadas (...)”.



A capacidade de atrair e fixar jovens nestes núcleos de territórios de baixa densidade, é por isso, um desafio, que deve ser encarado como essencial para o crescimento e requalificação destes locais. O modelo urbano deve ser capaz de alargar a visão sobre um entendimento mais redutor de centro – periferia. A evolução territorial, assim como as novas tendências sociais e rotinas do quotidiano da vida na urbe, veio expandir esta noção.

Percebe-se, então, que as vivências do espaço e os fluxos que lhes estão inerentes têm vindo a diluir estes termos, e por esta razão, devem ser sempre pensadas formas de conectar áreas, fomentando a sua interatividade e evitando zonas dispersas no território. (Carvalho, 2012)

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala da vila de Ferreira do Zêzere, por forma a não a descaraterizar, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

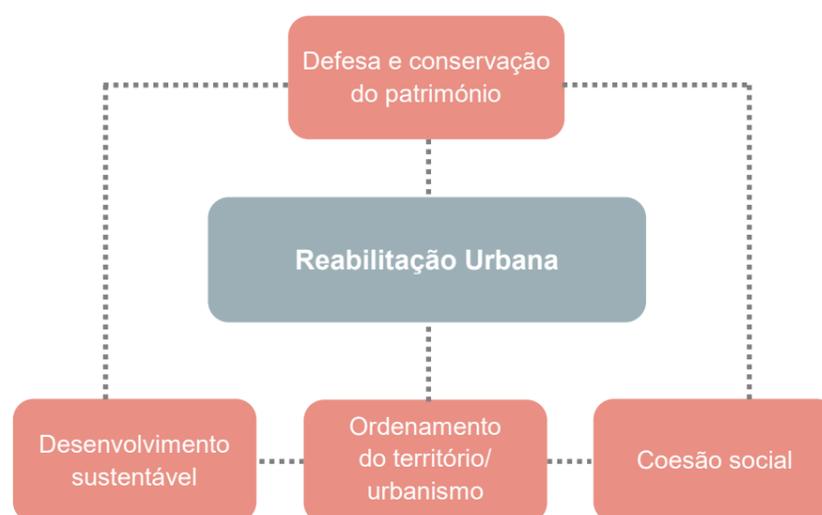
Social e culturalmente é expectável que as intervenções de melhoramento dos espaços públicos, assim como o edificado, estejam intrinsecamente ligados à apropriação dos habitantes, potenciando sentimentos de pertença e um entendimento do espaço como expressão de vivências e relacionamentos sociais. (Carvalho, 2012)

# 1 INTRODUÇÃO

Tendo por base este conjunto de premissas e orientações face à postura a adotar para um planeamento mais sustentável deve ter-se presente a ideia de que:

*(...) um plano estratégico é a definição de um projeto de cidade (ou de região) que unifica diagnósticos, confina e concretiza iniciativas públicas e privadas e estabelece um quadro de mobilização e cooperação dos atores sociais urbanos. Trata-se então, fundamentalmente, de um instrumento de apoio à tomada de decisão e ao mesmo tempo, uma resposta de responsabilidade partilhada que coloca grandes desafios para a modernização do território e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. As propostas de ação, na sequência de uma análise de oportunidades, representam uma base de trabalho para o diálogo e a contratualização. (Carvalho, 2012)*

Assim, reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.



01 | Esquema reabilitação urbana



Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 2009)

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro)

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio. Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência.

Os centros urbanos, no decorrer da sua evolução, foram sempre motor de desenvolvimento, gerando desafios e problemas para os quais foi sendo necessário encontrar respostas. Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

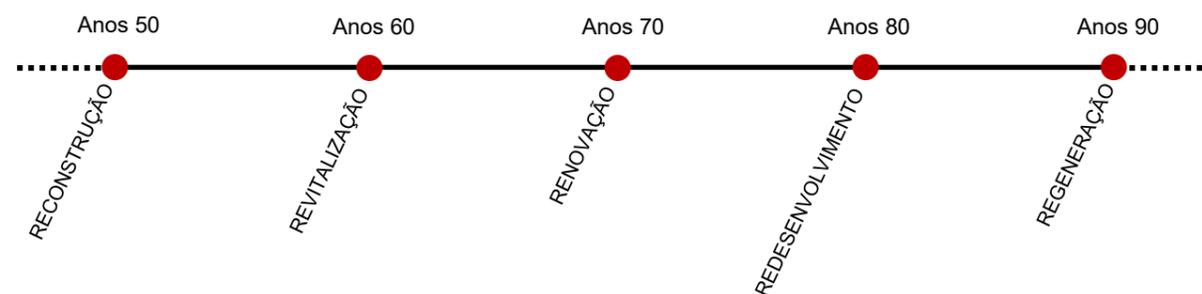
Desta perceção do quão amplo é este conceito, torna-se necessário partir em busca de definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” da Regeneração Urbana.

# 1 INTRODUÇÃO

Termos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana (tanto na teoria como na prática) é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social. (Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados. Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)





A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, partir-se-á, como referência, do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana. Seguidamente são apresentadas as definições dos conceitos já referenciados tendo por base os documentos legais suprarreferidos.

### **Reabilitação Urbana**

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando porém o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa.

O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição do traço primitivo de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.

# 1 INTRODUÇÃO

O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como os resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na reabilitação ações como a demolição, mas uma visão que procura encontrar oportunidades no tecido urbano degradado. Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.

## Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a conseqüente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaraterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.



### **Recuperação Urbana**

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assumam as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

### **Reestruturação**

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

### **Renovação Urbana**

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão. Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações. Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)

# 1 INTRODUÇÃO

Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE, Artigo 2, alínea c). Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente. Entende-se, assim, enquanto “obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”. (RJUE, Artigo2, alínea c))

Como se entende, este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano. Ao refletir-se em torno destes conceitos chave da Regeneração Urbana, percebe-se que, de facto, existem pontos diferenciadores entre si, mas que por outro lado se tornam complementares havendo um grande objetivo comum que unifica estes conceitos.

Mediante a conjuntura urbana e detetados os problemas específicos pretende-se que haja uma atuação no sentido de minimizar ou inverter o declínio observado. A sua abrangência determinará a forma de atuação no território sob o ponto de vista da Regeneração Urbana, com intervenções de cariz mais pontual ou a uma escala urbana mais ampla.





Retomando o tema do declínio dos centros históricos, quase sempre coincidentes com os espaços nucleares das localidades, esta realidade teve efeitos ao nível do edificado e espaços públicos. Como consequência do desinteresse em habitar e investir nestes centros, estes foram sendo gradualmente abandonados pela população, pelo comércio e serviços, tornando-se menos atrativos.

Tendo em consideração o crescente número de edifícios devolutos e o contínuo estado de degradação de edifícios, torna-se determinante esta definição estratégica que possa culminar num processo otimizado de reabilitação integrada, atraindo investidores privados e desenvolvendo uma imagem competitiva e sustentável na vila.

O Município de Ferreira do Zêzere procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ferreira do Zêzere em instrumento próprio, regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto. A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 205/2015, Série II de 2015-10-20, através do Aviso n.º 12071/2015.

Efetivamente, o atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a operação de reabilitação urbana. Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar.



04 | Esquema faseamento ARU - ORU

# 1 INTRODUÇÃO

Assim, o presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º 32/2012 do RJRU.





Sendo a salvaguarda dos centros antigos uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais. Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, Ferreira do Zêzere pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a ARU de Ferreira do Zêzere como uma centralidade, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes. Assim, foi desenvolvido o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em dez capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a sumariar.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Ferreira do Zêzere no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Ferreira do Zêzere, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.

Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora a caracterização e análise do território, as dinâmicas económicas, o enquadramento histórico, e referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo aborda de forma sintética a ARU de Ferreira do Zêzere, já aprovada, apresentando os critérios que levaram à definição dos limites da mesma e um breve diagnóstico e análise da área, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana.

# 1 INTRODUÇÃO

É ainda desenvolvida uma análise morfológica e são identificados os edifícios e elementos classificados/notáveis. Ao longo do capítulo cinco apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em quatro partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, “patologias da construção” e “espaço público”.

O capítulo seis apresenta uma visão estratégica para a vila de Ferreira do Zêzere, os objetivos específicos, assim como um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana. No capítulo sete são apresentadas referências de estratégia espacial, as principais necessidades gerais de intervenção e por fim as ações de iniciativa pública propostas pelo Município, nomeadamente as candidatas através do Plano de Ação de Regeneração Urbana.

Relativamente ao capítulo oito, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo. Integra ainda o quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento do programa. Este capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento. Os capítulos nove e dez correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.

## 2 | ENQUADRAMENTO LEGAL

E OPÇÃO TIPOLOGICA



## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

### 2. Enquadramento legal e opção tipológica

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana (ORU) correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto e pelo Decreto - Lei n. 88/2017, de 27 de julho de 2017, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

Uma operação de reabilitação urbana simples 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”. (artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”. (artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária na vila de Ferreira do Zêzere não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de



habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver na vila de Ferreira do Zêzere será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.



06 | Esquema explicativo ORU simples e ORU sistemática

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Ferreira do Zêzere, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA



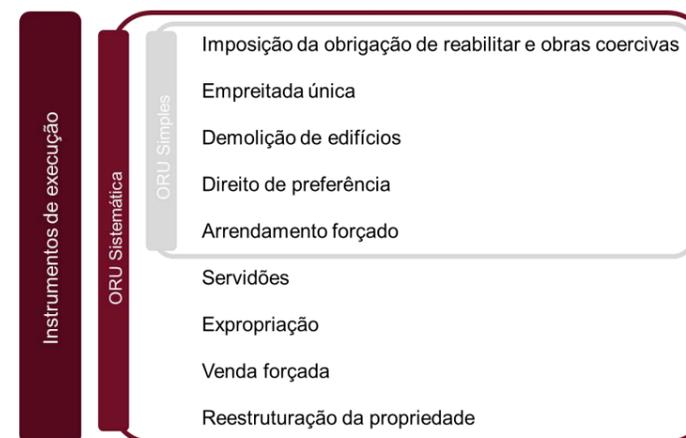
07 | Diagrama do processo de execução da ORU  
(esquema elaborado com base no Manual de Apoio do IHRU)



Nos dias de hoje são visíveis alguns sinais de degradação física da vila de Ferreira do Zêzere, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. (Imagem 08)



# 1 INTRODUÇÃO

Os últimos quatro instrumentos de execução referidos são proibidos nas ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos no capítulo oito deste documento.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de Ferreira do Zêzere vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2018 a 2030. É de salientar que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de quinze anos.

# 3 | ENQUADRAMENTO



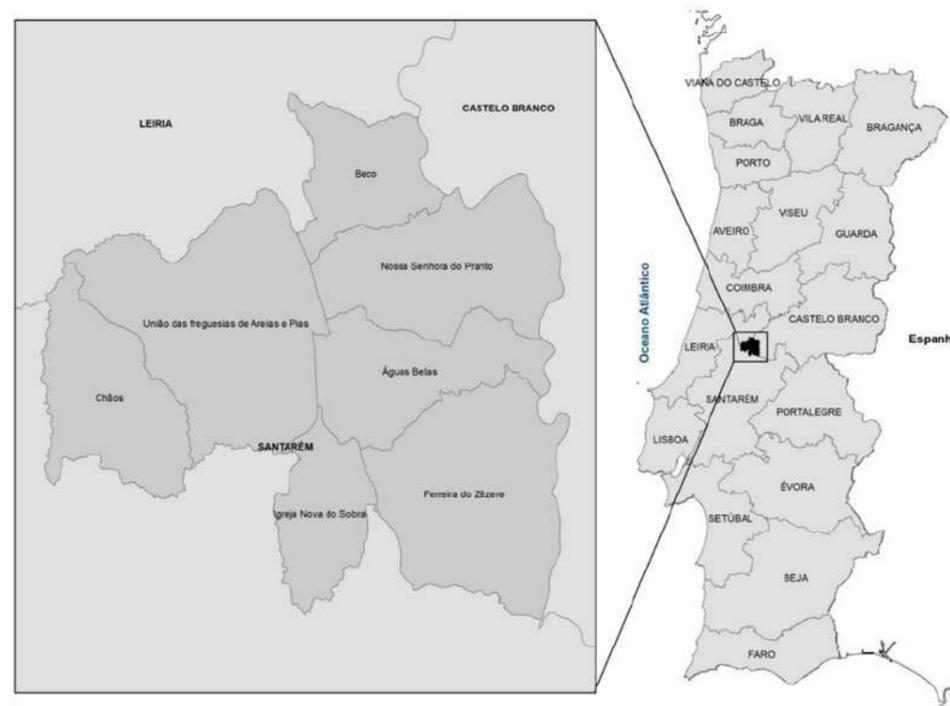
3.1   Território físico, social e económico	31
3.2   Ferreira do Zêzere na História	61
3.3   Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	63

### 3 ENQUADRAMENTO

#### 3.1. Território físico, social e económico

O concelho de Ferreira do Zêzere, localizado na zona centro do país, integra o distrito de Santarém, incorporando a sub-região NUT III do Médio Tejo. Ferreira do Zêzere, como parte integrante da Região Centro (Região das Beiras), sendo limitada a norte pelo município de Figueiró dos Vinhos, a nordeste pela Sertã, a leste por Vila de Rei, a sul por Tomar, a oeste por Ourém e a noroeste por Alvaiázere. Corresponde a uma área de 190,38 km<sup>2</sup> e uma população residente com cerca de 8 619 habitantes (Censos 2011).

O concelho é composto por sete freguesias: Águas Belas, União de Freguesias de Areias e Pias, Beco, Chãos, Ferreira do Zêzere, Igreja Nova do Sobral e Nossa Senhora do Pranto (agregação das antigas freguesias de Paio Mendes e Dornes) – no âmbito da reforma administrativa nacional constituída em 2013.





Em termos de toponímia, a Vila vem a chamar-se Ferreira do Zêzere, dada a proximidade aos terrenos de várzea bastantes férteis do Rio Zêzere. A denominação original de Vila Ferreiro, surge no início do século XIII, por Pedro Ferreiro, besteiro de D. Sancho, a quem doara parte da área atual deste município, atribuindo foral à então denominada Vila Ferreiro.

#### DEMOGRÁFICO

Este enquadramento corresponde à caracterização da área de intervenção, no que se refere aos indicadores demográficos e às condições físicas, urbanísticas e socioeconómicas, e respetiva análise. Foi efetuado o diagnóstico da situação, tendo como base de trabalho os dados recolhidos do portal do Instituto Nacional de Estatística (INE).

Mediante a identificação das principais carências e potencialidades do Concelho de Ferreira do Zêzere ao longo dos últimos anos, nomeadamente entre 2001 e 2011, servindo de suporte à definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Ferreira do Zêzere.

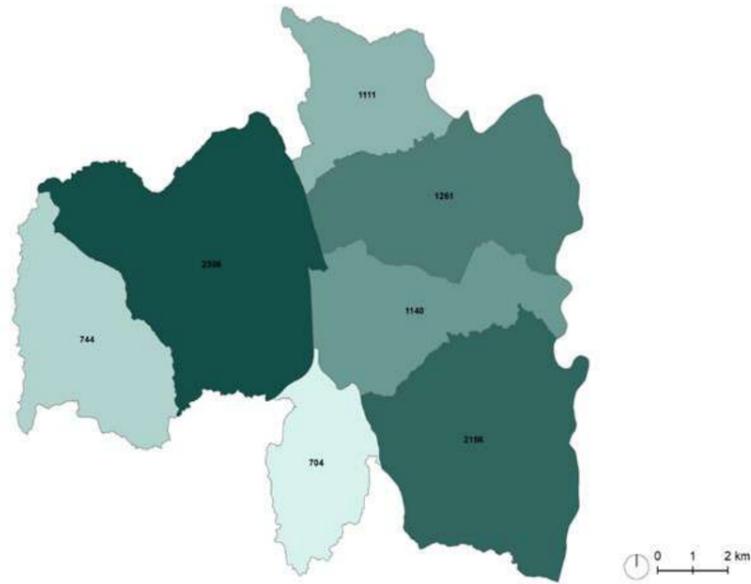
No que concerne ao total de população residente, a sede de Concelho de Ferreira do Zêzere, Vila com o mesmo nome, apresentava no ano de 2001, 9422 habitantes, este valor no ano de 2011 sofreu uma diminuição para 8619 habitantes, revelando tendencialmente um decréscimo populacional, como é visível na análise da imagem 10. Apresentado uma taxa de variação da população residente negativa de -8,5%.

A Vila de Ferreira do Zêzere, de cariz essencialmente urbano, integra ainda algumas áreas de ocupação rústica, localizadas na sua periferia.

# 3 ENQUADRAMENTO

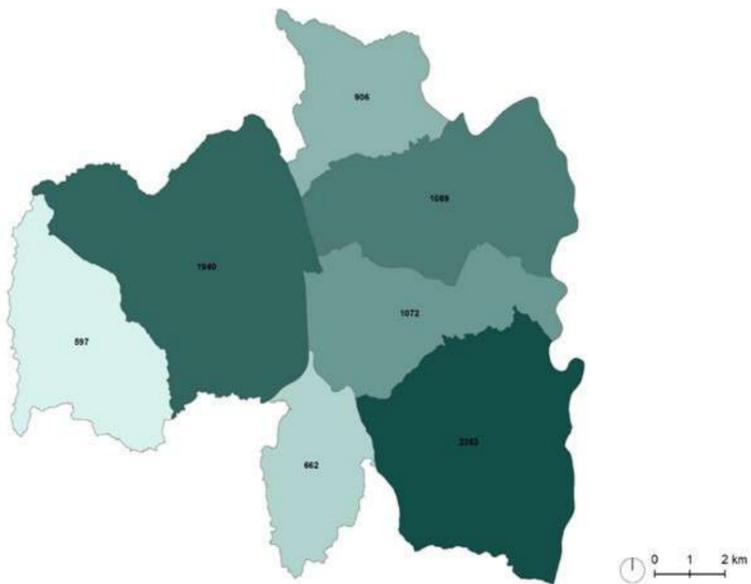
População Residente em 2001  
Nº

704
744
1111
1140
1261
2156
2308



População Residente em 2011  
Nº

597
662
906
1072
1089
1940
2353

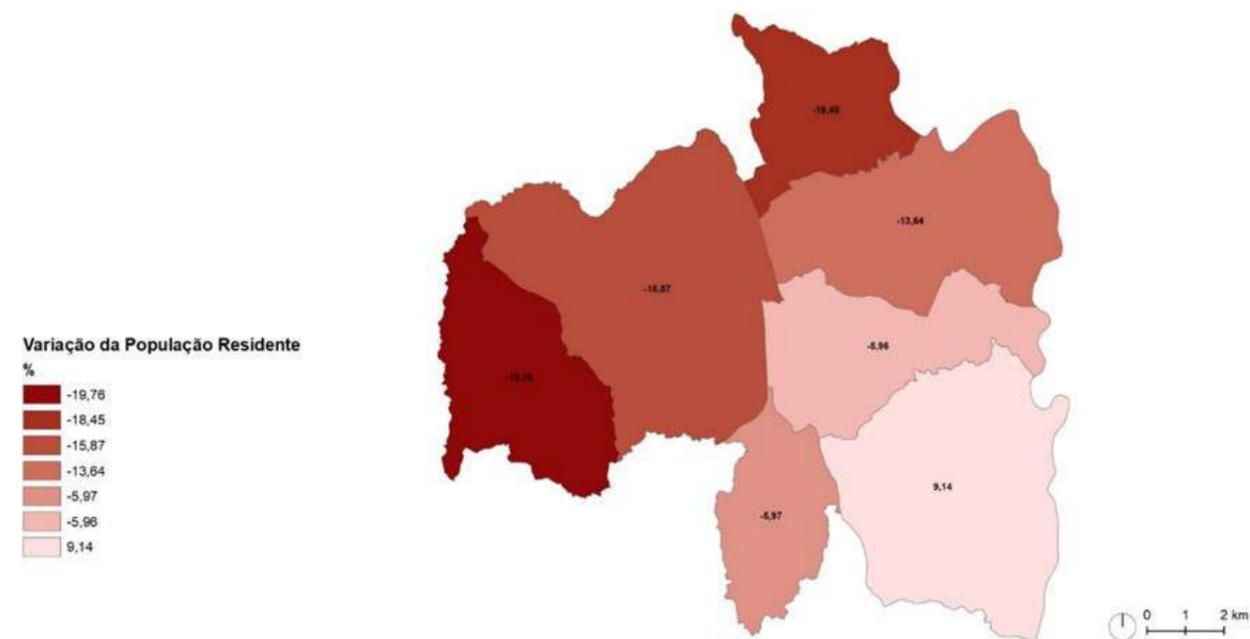


10 | População Residente, em 2001 e 2011

Fonte: INE



Quanto à evolução demográfica no Concelho de Ferreira do Zêzere, o volume e dinâmica populacional, pende para a diminuição da população total, padrão que se vem a assumir em quase todo o concelho, à exceção da Freguesia de Ferreira do Zêzere (sede de Município) que apresenta uma variação significativamente positiva, entre o ano de 2001 e 2011, como podemos observar na imagem 11.



11 | Variação da População Residente, entre 2001 e 2011

Fonte: INE

Não acompanhando a tendência concelhia de decréscimo populacional, apresentando uma variação positiva, esta foi a única freguesia que ganhou população ao nível do Concelho. Tal facto traduz-se pela demonstração de dinamismo demográfico positivo, em contraste com as restantes freguesias, que apresentaram quebras populacionais. As freguesias de Beco e Chãos foram as que registaram um maior decréscimo demográfico.

### 3 ENQUADRAMENTO

<b>Freguesia</b>	<b>Taxa de Variação da População Residente (%)</b>
Águas Belas	-5,96
União de Freguesias de Areias e Pias	-15,87
Beco	-18,45
Chãos	-19,76
Ferreira do Zêzere	9,14
Igreja Nova do Sobral	-5,97
Nossa Senhora do Pranto	-13,64

12 | Variação da População Residente, entre 2001 e 2011

Fonte: INE

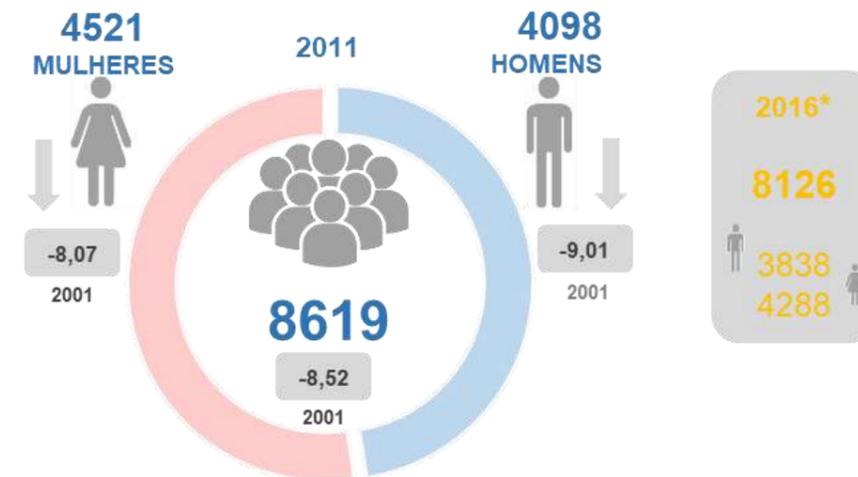
O processo da evolução da ocupação humana no território depende, em grande medida, da influência das alterações que se vão operando aos níveis demográfico e socioeconómico.

Fazendo referência à evolução da população do concelho por sexo no período intercensitário 2001 e 2011, verifica-se um maior número de elementos do sexo feminino. No ano de 2001, a percentagem de mulheres era de 52,2% enquanto que existiam apenas 47,8% de homens.

No ano de 2011, a discrepância dos valores mantém-se ligeiramente, a percentagem de mulheres para 52,5% contra a diminuição de homens para 47,5%.

Na imagem 12, apresenta o parâmetro em análise por freguesia que revela seguir a tendência concelhia.

Em todas as freguesias a população do sexo feminino é superior à população masculina. No ano de 2011, os valores seguem a mesma tendência do Concelho no ano de 2001, ou seja, o sexo feminino corresponde a maior parte da população embora a diferença seja pouco significativa.



13 | Variação da População Residente, entre 2001 e 2011

Fonte: INE

O concelho de Ferreira do Zêzere apresenta alguma tendência para o envelhecimento da população, sustentada pelas freguesias mais rurais, onde este fenómeno mais se denota.

Em relação à distribuição da população do concelho por grupo etário, verifica-se uma diminuição da população jovem (0-14 anos) relativamente ao ano de 2001 apresentando por isso uma variação negativa de -15,52%, como podemos verificar na imagem 14. O grupo etário dos 0-14 obtinha em 2001, um peso de 13,7% da população total passando para 12,7% em 2011. Importa referir ainda, que o sexo masculino era o mais representado em 2001 e no ano de 2011, a diferença entre os géneros diminuiu ligeiramente.

Relativamente ao grupo etário dos 15-24 anos, houve um decréscimo de população entre 2001 e 2011, apresentando uma variação de -28,09%. Passando, de um peso de 12,6% para 9,9% em relação à população total, havendo uma diminuição de população nos dois géneros.

### 3 ENQUADRAMENTO

O grupo etário dos 25-64 anos é o mais representado no concelho, mostrando uma variação ligeira de -4,03, entre 2001 e 2011, ou seja, houve uma ligeira diminuição de população neste grupo. No entanto, passou de 46,1% da população total para 48,4%, em relação ao género é possível verificar através da imagem 13, que o género feminino era o mais representado em 2001, revelando a análise dos dados em 2011, o género masculino aproximou-se da representatividade feminina quase igualando a mesma, sendo esta diferença muito diminuta.

Relativamente ao grupo etário dos 65 ou mais anos, foi possível verificar das menores variações nos grupos etários, obtendo um valor de -3,59. Isto reflete um abrandamento do envelhecimento no concelho de Ferreira do Zêzere, em que apesar disso o género feminino continua a destacar-se com valores mais elevados do que o masculino nesta faixa etária.

Ferreira do Zêzere, tem vindo a perder população em todos os grupos etários, apesar de no grupo dos 65 anos ou mais anos a perda não ser tão significativa.

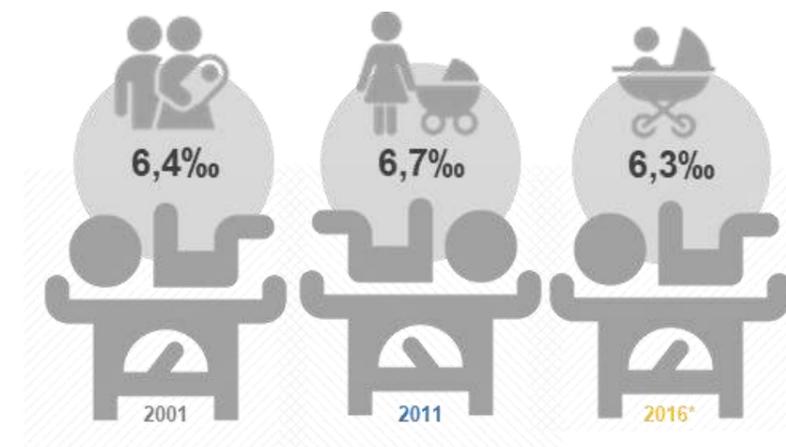
Grupo Etário	Variação da População Residente (%)		
	2001	2011	
0 – 14	1295	1094	-15,52
15 – 24	1189	855	-28,09
25 – 64	4347	4172	-4,03
Mais de 65	5182	4996	-3,59



Em suma, verifica-se que o Concelho começa a evidenciar um tendencial duplo de envelhecimento da população, que se traduz da diminuição da proporção de jovens e o consequente aumento da proporção de idosos.

Ferreira do Zêzere, apresentava uma taxa de natalidade, de acordo com os censos de 2001, de 6,4‰ nascimentos por 1.000 habitantes. E no ano de 2011, o valor aumentou para 6,7 ‰ apenas, como é possível observar na imagem 15.

Este fenómeno poderá ser justificado por fatores económicos que incitaram a um aumento da fecundidade (Número de nados vivos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido ao efetivo médio de mulheres em idade fértil (entre os 15 e os 49 anos) desse período (habitualmente expressa em número de nados vivos por 1000 ( $10^3$ ) mulheres em idade fértil) – 32,5‰ em 2011, que num contexto de envelhecimento populacional, torna-se uma variável importante para a análise da dinâmica populacional. E que tende a decrescer para 30,5‰ (dados estimados em 2016).

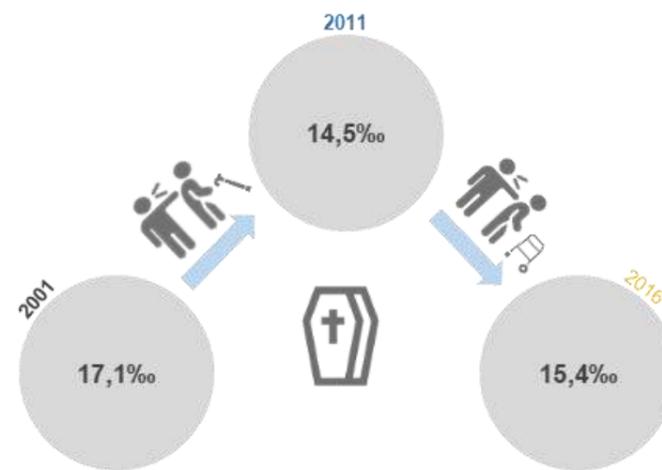


15 | Taxa bruta de natalidade

Fonte: INE

### 3 ENQUADRAMENTO

A presença da mulher no mercado de trabalho e a prevaecimento de sociedades menos tradicionais poderão ser as conseqüências da diminuição da taxa de fecundidade a nível nacional e particularmente no Concelho de Ferreira do Zêzere.



16 | Taxa bruta de mortalidade

Fonte: INE

#### SOCIOECONÓMICO

Relativamente à taxa de mortalidade pode apurar-se que apresenta valores muito mais altos do que a taxa de natalidade. Isto significa que, segundo censos 2001 o valor era de 17,1‰., depois em 2011 este valor desceu para 14,5‰.

#### SOCIOECONÓMICO

As modificações ocorridas na estrutura etária anexam a relação existente entre os diferentes grupos etários, expressando-se através dos índices de resumo das estruturas populacionais. Apresentados para determinar a dependência e o envelhecimento da população, sintetizam a condição da população de determinado território.



O aumento do Índice de Envelhecimento é efeito do predomínio da população idosa sobre a população jovem, que traduz um declínio importante na mortalidade infantil, o aumento da esperança média de vida e a redução da fecundidade. No ano de 2001 e 2011, o índice de envelhecimento no território em análise evoluiu de 200‰ para 228,3‰.

Os Índices de Dependência expressam a relação entre a população jovem ou idosa e a população em idade ativa, explicando as dinâmicas demográficas ocorridas.

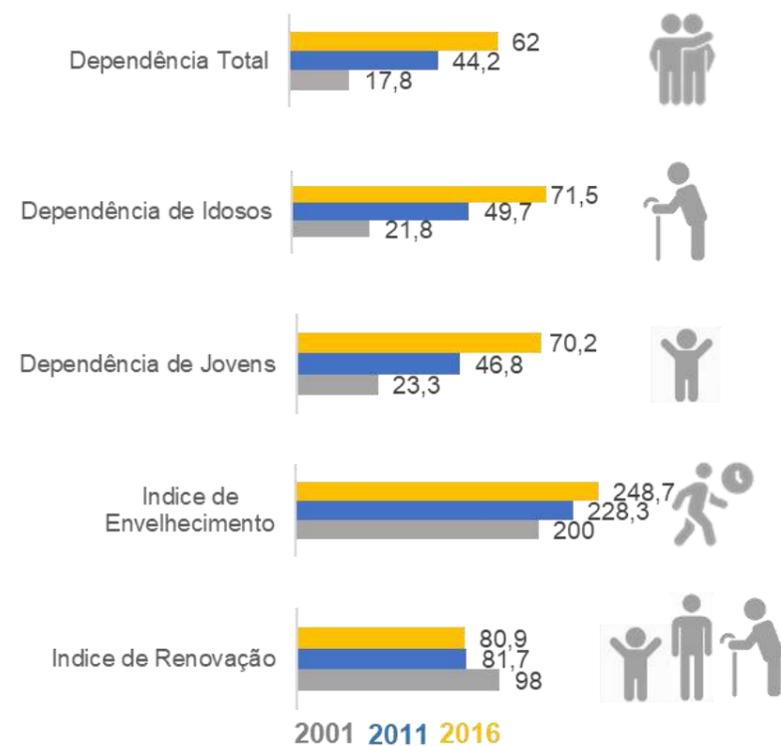
Verifica-se em Ferreira do Zêzere, que o índice de dependência de idosos sofreu um ligeiro aumento como é possível verificar na análise da imagem 17. Este aumento revela o peso da população idosa dependente, explicado com os valores progressivos do índice de envelhecimento.

Quando observamos o índice de dependência de jovens apuramos um declínio percentual desta tendência que não condiz com o ligeiro aumento da taxa de natalidade ocorrida entre os anos de 2001 e 2011. Nesse contexto, a razão de dependência total diminuiu em decorrência da menor dependência de jovens, dado que a de idosos aumentou.

As dinâmicas demográficas em Ferreira do Zêzere, revelam valores de envelhecimento e desertificação significativos, consequência não só da redução da taxa natalidade e aumento do envelhecimento, mas também pela ocorrência de fenómenos de emigração/migração.

Este fenómeno de recessão populacional deve ser analisado para que se consiga atenuar os seus efeitos, tomando medidas que permitam tornar os locais mais atrativos com mais emprego e dinamismo cultural para permitir o regresso dos emigrantes e não menos importante aos que se mantêm.

### 3 ENQUADRAMENTO



17 | Índice de dependência de idosos, jovens, total, de envelhecimento e renovação, entre 2001 e 2011  
Fonte: INE

A análise do nível de instrução da população permite perceber de que forma se deverá atuar para aumentar a qualificação que conduzirá a especializações das atividades económicas, que levará ao desenvolvimento territorial conseguido através do crescimento económico.

Os resultados referentes ao Concelho de Ferreira do Zêzere podem ser analisados na imagem 18, permitindo aferir que a população sem nenhum nível de ensino passou de 3543 para 1094, entre o ano de 2001 e 2011.



No concelho continua a dominar a população com o ensino básico incluindo 5624 habitantes em 2011. Importa salientar, que a frequentar o ensino secundário verificou-se um maior aumento de habitantes a frequentar o mesmo entre 2001 e 2011, passando de 545 para 1296 habitantes.

Em relação aos valores referentes ao ensino básico, secundário e superior, a evolução entre os anos em análise foi positiva, isso significa que a população de Ferreira do Zêzere está a tornar-se mais instruída.

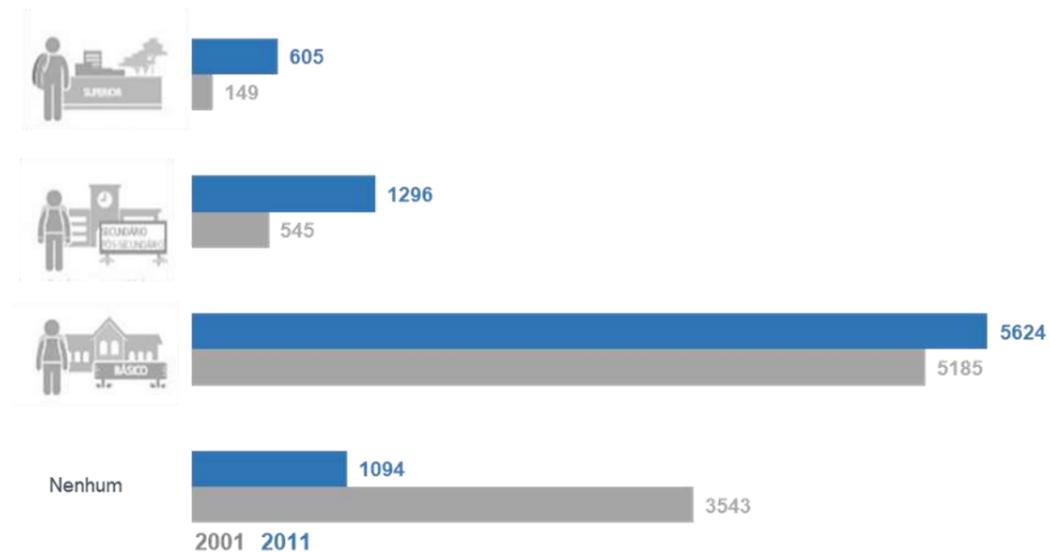
Em Ferreira do Zêzere a Taxa de Analfabetismo tem assistido a uma redução com alguma expressão, no ano de 2001 o valor referente era de 16,4% vindo a diminuir para 9,28%. Entre géneros, o género feminino apresenta maior taxa de analfabetismo com 11,9% para 6,3% quanto ao género masculino. A Taxa de Abandono Escolar, segue o mesmo padrão de decréscimo, reduzindo de 2,3% para 1,6%, entre 2001 e 2011.

Estes valores podem ser explicados com a universalização e democratização do ensino, com o reforço do ensino profissionalizante, campanhas de educação para adultos e o aumento da escolaridade obrigatória. A tendência da evolução positiva neste âmbito manifesta uma maior valorização no investimento na educação e na formação nos jovens e também nos adultos que se irá reproduzir no dinamismo económico local.

As dinâmicas demográficas, económicas e socioculturais têm expressão na capacidade de fixação de população mais jovem e ativa e na capacidade de criação de atividades geradoras de novos e mais qualificados empregos. Nesse sentido, importa avaliar a relação da população ao local de trabalho e aos setores de atividade que se tem manifestado no Concelho de Ferreira do Zêzere.

A evolução da economia de Ferreira do Zêzere nas últimas décadas não se revelou a mais atrativa para a fixação de população. Posto isto, a matriz rural concelhia foi a principal responsável pela saída de população jovem e em idade adulta que procurou outros destinos a fim de obter emprego e rendimentos mais

### 3 ENQUADRAMENTO



18 | População residente, segundo o nível de escolaridade, em 2001 e 2011

Fonte: INE

satisfatórios, o que justifica o decréscimo demográfico e consequente envelhecimento populacional observado.

A análise da situação da população economicamente ativa de um concelho, empregada e desempregada é fundamental na avaliação de potenciais características e condições de vida da população e a tendência e capacidade de promover dinâmicas.

A população ativa permite-nos avaliar quantos homens ou mulheres, com 15 e mais anos, estão empregados e desempregados. Assim, é possível verificar que, entre 2001 e 2011, observou-se um decréscimo da população ativa passando de 3453 para 3315.

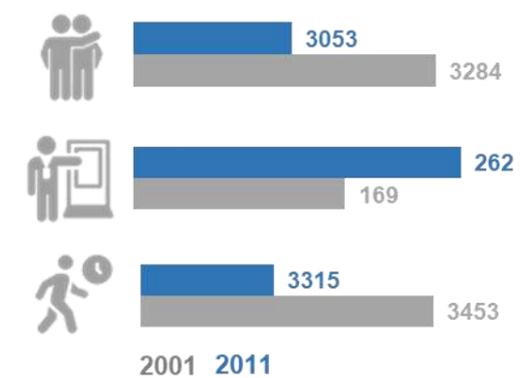


Com a análise da imagem 19, verifica-se que a Taxa de Desemprego no concelho teve um agravamento exponencial no período 2001-2011, aumentando de 4,8% para 7,9%.

Este fenómeno verifica-se um pouco por todo território nacional, justificado entre outros fatores pela conjuntura económica internacional que se reflete em grande parte dos países da União Europeia. As características da população ativa, enquanto recurso humano, tanto a nível de instrução, como de qualificação profissional, emergem como condições fulcrais para a qualificação do tecido económico, como garante do desenvolvimento e melhoria da qualidade de vida da população.

É importante ainda efetuar uma caracterização dos desempregados por género. Verifica-se que no ano de 2001 era o género feminino o mais afetado pelo desemprego com 9,3%, enquanto o masculino apresentava bastante inferior de 6,8%.

Em 2011, os valores agravaram em ambos os géneros, porém, o género masculino passou a ser o mais afetado com 10,8% enquanto o feminino apresentava um peso inferior de 9,1% e desta forma, a diferença deste valor entre géneros reduziu bastante.



19 | Taxa de Emprego, Desemprego e População Ativa, em 2001 e 2011

Fonte: INE

### 3 ENQUADRAMENTO

Através da imagem 20, é possível analisar a população ativa no setor secundário, relacionado com a transformação de matérias-primas, em produtos acabados ou semiacabados, diminui de 1251 para 908 habitantes ativos, do ano de 2001 para 2011, sendo o setor que apresentou a maior queda no período em análise.

Apesar disso, o setor primário também regrediu passando de 365 para 317 habitantes, este fenómeno é justificado pelo facto deste setor de atividade ainda estar débil e pouco qualificado o que afasta mais ainda a população jovem.

O sector terciário, que tem vindo a crescer, face à melhoria do nível de vida das populações e da dotação de novos serviços públicos, também o progressivo desinteresse pela agricultura é também um dos fatores que contribui para a terciarização ocorrida nos últimos anos em Portugal.

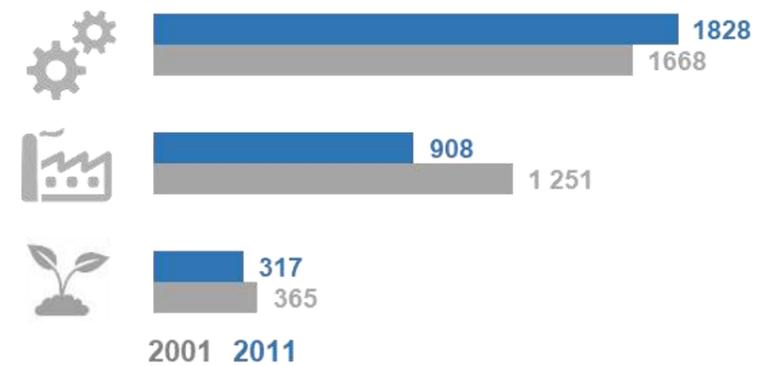
No concelho de Ferreira do Zêzere, no período de análise o número de habitantes neste setor diminui de 1668 para 1828 habitantes, resultado da redução da taxa de população empregado, apesar disso este setor foi o que diminuiu menos no número de habitantes empregados.

É assim possível aferir, que nas últimas décadas têm-se vindo a acentuar as assimetrias entre os diversos setores e a continuação do domínio do setor terciário face aos restantes setores de atividade.

O setor terciário assume-se, cada vez mais, fundamental para o crescimento económico, pois constitui-se como marcante no desenvolvimento das sociedades atuais, por força dos efeitos multiplicadores que induz, resultantes das complementaridades com outras atividades. Este fenómeno, que foi aumentando com a aberturas das fronteiras através do (Acordo Schengen) permitiu o crescimento das importações-exportações de serviços.



Em consonância com a estrutura mais corrente dos sistemas económicos atuais, onde é predominante o sector terciário, seguindo do secundário e só depois o sector primário.



20 | População residente empregada segundo o setor de atividade, em 2001 e 2011  
(Fonte: INE)

Importa evidenciar a necessidade da valorização de Ferreira do Zêzere, criando condições para investimento e criação de empresas, que irão tornar o concelho mais atrativo e dinâmico, podendo mais facilmente fixar a população e por outro lado atrair novos residentes.

## TURISMO

Atualmente, as atividades turísticas relacionadas com o potencial paisagístico da albufeira de Castelo de Bode, com o património histórico-cultural concelhio e com a gastronomia, podem induzir novos fatores de atratividade e novas perspetivas de desenvolvimento para Ferreira do Zêzere.

# 3 ENQUADRAMENTO

O turismo enquanto atividade socioeconómica essencial para o desenvolvimento local e regional. Fomentando diferentes atividades económicas, despertando a criação de mais e melhores serviços e infraestruturas.

A procura por destinos turísticos alternativos aos destinos convencionais concebe oportunidade de evolução ao turismo alternativo, centrado em atividades que permite o contato com a natureza e com a cultura local.

O concelho de Ferreira do Zêzere no contexto turístico nacional, enquadra-se na Região de Turismo dos Templários (Floresta Central e Albufeiras) juntamente com os concelhos do Entroncamento, Mação, Oleiros, Proença-a-Nova, Sertã, Tomar, Torres Novas e Vila da Rei.

<b>CULTURA</b> 	<b>ARTESANATO E FOLCLORE</b>
<b>Arqueologia</b> Pias escavadas na pedra Gruta de Avecasta Vestígios romanos – Quebrada do Meio Freixo classificado do Carril Pinheiro-manso classificado da Quinta da Eira Torre da Murta ou Torre do Langalhão Torre de Domes Pelourinho de Águas Belas Pelourinho de Pias	<b>Património Arquitetónico Religioso</b> Igreja de Santo Aleixo Igreja de São Silvestre Igreja de Nossa Sra. Da Graça Igreja de São Miguel Igreja de São Luís de Tolosa Igreja de Nossa Sra. da Graça Igreja do Espírito Santo Igreja de Nossa Sra. Do Pranto Igreja de São Vicente Capela de Santo Amaro Capela de São Pedro de Castro Capela de Santo António Capela de Nossa Sra. Da Purificação Capela de São João Degolado
<b>Património Arquitetónico Civil</b> Relógio de Sol Aldeia pitoresca da Quebrada do Meio Moinho de Avecasta	<b>ARTESANATO DIVERSO</b> Tanoaria Manuel Dias Arte em Telha Artesanato Diverso Asumetria Cestaria em Vime – José António Henriques Latoeiro Manuel Godinho Correio António Ribeiro Atelier do Acordeon Leonel Rocha Barcos Tradicionais José Alberto Rancho Folclórico da Alegria de Alqueidão de Santo Amaro Rancho Folclórico Infantil e Juvenil do Beco de Santo Aleixo Rancho Folclórico e Etnográfico da Vila de Pias
<b>Outros Edifícios de Interesse</b> Antiga casa do fidalgo António Raimundo Peres Chalé Flores Casa do Comendador Casa Berço de Ivone Silva Edifício do antigo Hospital de Todos os Santos Casa dos Cotrins Casa berço de António Balão Paços do Concelho	<b>GASTRONOMIA</b>  Quinta das Macieiras Tijelada Bons Maridos Boas Esposas Leitão à Ferreirense
<b>NATUREZA</b>  Bairrada e Bairradinha Domes Castanheira/Lago Azul Martineia Maxial Pombeira Rio Cimeiro Rio Fundeiro São Pedro de Castro	<b>DESPORTO</b>  CityBreak Estação da Biodiversidade Geocaching Percurso de BTT/Canoagem/TT/Pedestres



A valorização do património cultural e natural do Concelho de Ferreira do Zêzere, constituem pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável do sector do turismo. Traduzindo-se, por isso, em eixos de atuação estratégicos

O Concelho destaca-se pela beleza natural e paisagística propiciada pelo Rio Zêzere (Albufeira de Castelo de Bode) e pela vasta mancha florestal que lhe conferem excelentes potencialidades turísticas. Dispõe de diversificado património arqueológico e histórico, religioso, arquitetónico e cultural de que são exemplo a Gruta de Avecasta, Torre Pentagonal de Dornes (Construção Templária), Templo de N.ª. Sra. do Pranto, Igreja das Areias (N.ª Sra. da Graça), Pelourinhos de Pias e Águas Belas entre outros elementos e património classificado.

A atividade náutica é um dos principais segmentos do turismo em Ferreira do Zêzere. Considerada a Capital do Ovo, a atribuição deste título deve-se ao facto de ser o concelho que produz mais ovos em toda a Península Ibérica — cerca de 520 milhões por ano.

Agregada a esta nomeação existe um evento que a rigor – o Festival do Ovo - todos os anos acontece no mês de junho. Mas, animam ainda o Concelho outras mostras gastronómicas animam o concelho e fazem vénia às Migas, ao Lagostim, à Fava e à Abobora.

Quem visita a região de Ferreira do Zêzere tem de ir preparado para colocar a gastronomia na agenda, porque outras iguarias fazem a fama da região.

Desde o peixe de rio, como não podia deixar de ser, ao javali e ao leitão, sem esquecer as sobremesas, com a tradicional tigelada ou os bolos regionais Bons Maridos e Boas Esposas.

- “Península Encantada”, em Dornes que ergue no centro das águas do Zêzere, envolvida por uma

### 3 ENQUADRAMENTO

paisagem exuberante que lhe valeu a nomeação de uma das sete mais belas e preservadas de Portugal;

- A Igreja de Nossa Senhora do Pranto, destaca-se também por entre as principais referências do culto mariano, onde ocorrem todos os anos milhares de peregrinos, muitos oriundos do norte do país;
- A Torre Templária de Dornes, uma construção pentagonal mandada construir por Gualdim Pais, grão-mestre da Ordem dos Templários, como parte integrante do sistema militar defensivo do Tejo;
- A Gruta de Avecasta, em Ferreira do Zêzere, foi classificada como local de interesse público e zona especial de proteção em 2013, pelo seu valor em termos de preservação paleoambiental, tendo em vista a investigação histórica das diversas comunidades que por ali passaram;
- A Praia Fluvial da Castanheira, na albufeira de Castelo de Bode, também conhecida como Lago Azul, é o centro de toda a atividade, oferecendo um centro náutico e uma piscina flutuante. Aliás, foi este local que, em 2015, recebeu o Campeonato do Mundo de Wakeboard.

Para além destes elementos de atração, o concelho conta com uma vasta panóplia de eventos ao longo de todo o ano, atraindo assim visitantes e quebrando a sazonalidade. Os principais eventos anuais são:

JANEIRO - Concerto de Ano Novo no Centro Cultural de Ferreira do Zêzere; Festival Gastronómico das Migas, Encontro do Cantar dos Reis;

FEVEREIRO – Gala de Fado; Feira de São Brás; Carnaval Tradicional de Avecasta

MARÇO – Mês da Proteção Civil; Via Sacra

ABRIL - Festa em Honra de Nossa Senhora da Purificação; Festa da Primavera; Festival Gast Lagostim; Encontro de Concertinistas; Festival de Teatro Ivone Silva



MAIO - Feira da Cereja; Festival Gastronómico da Fava; Encontro Motard; Feira da Ascensão; Festival de Teatro Ivone Silva.

JUNHO - Festa de Santo António (Marchas Populares); Festival Gastronómico “Coisas d’Ovo”; Festival de Teatro Ivone Silva; Festa de São João; Feira do Livro.

JULHO - Padroeira Nossa Senhora da Orada; Festa em Honra de Nossa Senhora das Candeias; Padroeira Santa Teresa; Feira em Honra de Santo Aleixo; Festa em Honra de S. Sebastião e S. Vicente.

AGOSTO - Festa em Honra de Santo António; Festa em Honra de São Luís; Festa da Solenidade da Assunção de Nossa Senhora Círios; Festa do Emigrante.

SETEMBRO – Nossa Senhora da Purificação; Padroeira Nossa Senhora da Graça; Festa de São Miguel; Semana da Freguesia de Ferreira do Zêzere; Encontro de Folclore.

OUTUBRO – Festival Internacional de Acordéon; Dia Mundial do Ovo;

NOVEMBRO – Comemorações de S. Martinho; Festival Gastronómico da Abóbora;

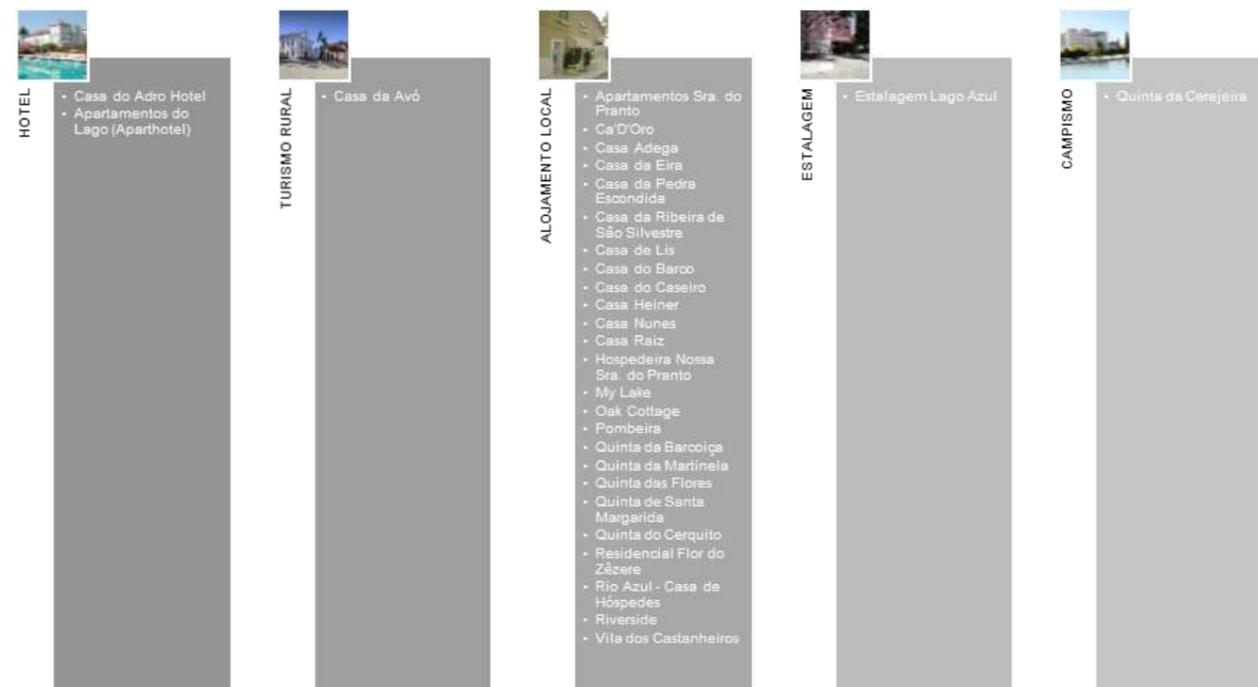
DEZEMBRO – Rota das Adegas; Festa em Honra de Nossa Senhora da Conceição.

Para perceber a dinâmica turística no concelho, é importante perceber quais são os estabelecimentos turísticos oferecidos, na imagem 22 podemos observar a listagem de estabelecimentos por categoria. Os proveitos totais dos estabelecimentos hoteleiros em 2016 foram de 614 milhares de euros, contando com 6930 hóspedes nos estabelecimentos, o que correspondeu a uma estada média de 1,7. Quanto ao número de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, foram maioritariamente nacionais (9399 turistas), contando apenas com 2314 turistas estrangeiros, distribuídos por um total de 5 estabelecimentos hoteleiros.

Outra das vertentes que contribui para a dinamização da economia local abrange a natureza, o ritmo, e a intensidade dos movimentos pendulares.

### 3 ENQUADRAMENTO

Esse tipo de movimento populacional ocorre, em regra, na escala urbana ou regional e tem por contexto temporal o quotidiano dos indivíduos. Em busca de melhores condições de trabalho e remuneração ou então por questões académicas, muitas pessoas são impulsionadas frequentemente a transpor os limites territoriais do município em que residem.





## MOBILIDADE

(...) mobilidade é imediatamente mobilidade de ajustamento, pois que é o efeito de um comportamento do trabalho que satisfaz as exigências dessa boa proporcionalidade. (...) sendo mobilidade dos homens, ela, portanto é mobilidade de capitais através do espaço e do tempo económicos (migrações, formações profissionais...) (GAUDEMAR, 1977, p. 114).

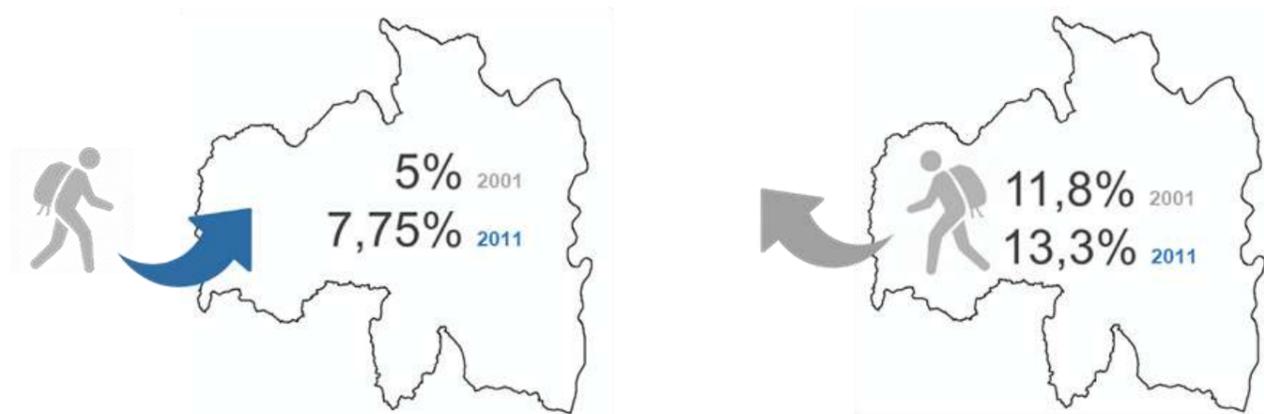
De facto, os movimentos pendulares enquanto indicador, explanam as relações entre lugares distintos, as desigualdades sociais e espaciais, as áreas mais e menos dinâmicas e melhor ou pior dotadas de equipamentos e serviços.

Ao observar a proporção de população residente que entra e sai do município, verificamos que Ferreira do Zêzere, de acordo com a imagem 23, apresenta, em 2011, um valor significativamente superior de população que sai e entra, relativamente ao ano de 2001. Este fenómeno, reflete as recentes dinâmicas demográficas nomeadamente, o aumento do nível de instrução da população.

Numa breve análise dos dados estatísticos relativos aos movimentos pendulares, podemos aferir as dinâmicas económicas e interdependências territoriais. Segundo os dados de 2001, quanto à mobilidade, o concelho de Ferreira do Zêzere, gerou mais deslocações (entradas e saídas), tendo em conta a análise dos movimentos pendulares casa/trabalho e casa/escola, ou seja, a mobilidade constante, do dia-a-dia.

Numa análise mais detalhada, centrada na problemática da mobilidade, relativa à repartição modal das viagens, segundo os movimentos pendulares, por classe de dimensão dos efetivos populacionais concelhios, conclui-se que o transporte individual, materializado no automóvel ligeiro particular, é o modo mais utilizado nas deslocações casa/trabalho e casa/escola no conjunto total das classes de concelhos consideradas, assumindo maior expressão de 2001 para 2011, de 1805 para 2092. Contrastando, com a menor preponderância registada no modo pedonal.

### 3 ENQUADRAMENTO



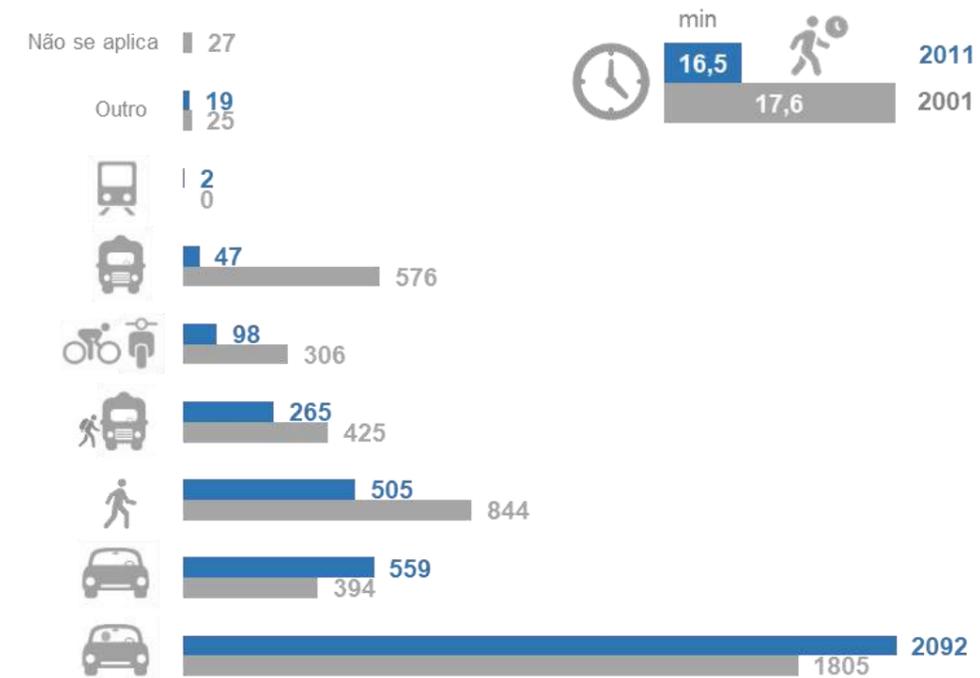
23 | Proporção da população que entra e sai da unidade territorial, entre 2001 e 2011

Fonte: INE

De salientar ainda, que o transporte coletivo de empresa ou escolar, assim como o motociclo e bicicletas, apresentam atingem uma maior expressão. Contrariamente, à quase inexistente utilização do comboio e a utilização de transporte público rodoviário.

Analisando agora os tempos de deslocação dos movimentos pendulares, verifica-se que a redução da duração das deslocações reduziu, cerca de um minuto.

Com um volume diário, com algum significado, de entradas e saídas do Concelho de Ferreira do Zêzere, este saldo é revelador de alguma dependência de Ferreira do Zêzere face à oferta de ensino, e sobretudo de emprego, existentes na envolvente geográfica, nomeadamente a nível regional por concelhos como Tomar, Alvaiázere e Lisboa.



24 | Duração dos Movimentos Pendulares e Meio de Transporte Utilizado, entre 2001 e 2011

Fonte: INE

Conclui-se que em termos de repartição modal, o transporte individual é o modo de transporte mais utilizado. O Concelho de Ferreira do Zêzere é um território de transição geográfica entre o Ribatejo e as Beiras, entre Lezíria e os Pinhais do Interior, encontrando-se a cerca de 150km de Lisboa e 184km do Porto.

A rede viária do concelho de Ferreira do Zêzere é considerada satisfatória para servir os seus habitantes. As vias existentes, dotam este concelho de acessibilidades favoráveis, o que constitui, de resto, uma potencialidade, com consequências imediatas na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

A acessibilidade ao Concelho é acautelada a nível nacional pela A1, A23 e IC3 e a nível regional, pelas EN110, EN238 e EN348, para além dos itinerários principais e/ou complementares anteriormente referidos, existem ainda outras vias e caminhos municipais com um traçado preferível, e que continuarão a exercer essa função em termos de acesso.

### 3 ENQUADRAMENTO

No âmbito do PDM, tendo em conta as características das diferentes vias, nomeadamente níveis de serviço, traçado e ligações que estabelecem, tipo de ocupação circundante, foi estabelecida a seguinte rede viária:

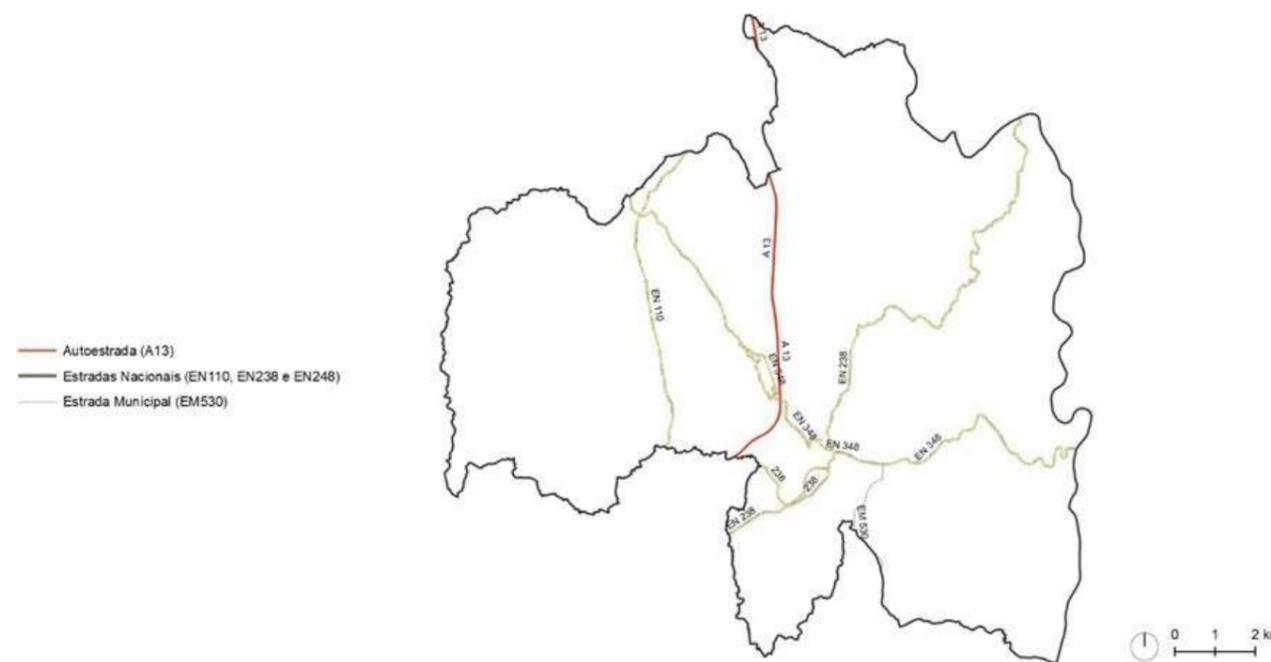
- Rede Nacional
  - Autoestrada 13
  - Estradas Nacionais: 110, 238 e 348
- Rede Municipal
  - Estrada Municipal 530
  - Caminhos Municipais

A abordagem à questão habitacional é um dos principais fatores que levam à transformação territorial, sendo inequívoca a ligação que a habitação exerce sobre o desenvolvimento local. Por conseguinte, a situação da habitação adquire maior preeminência quanto maior for o grau de desenvolvimento do território.

No sentido de se perceber qual a pressão exercida pela habitação no Concelho, avaliar a sua evolução é fulcral, tendo em conta a sua ligação direta com a evolução demográfica. Interpretando-se a abrangência e qualidade habitacional, e se esta dá resposta à necessidade da população que nele residem.

Em 2011, no Concelho de Ferreira do Zêzere estavam implantados 6933 edifícios, num total de 7525 alojamentos, refletindo-se na densidade de alojamentos, que corresponde a cerca de 39,5km<sup>2</sup>.

Em termos mais concretos, a idade média dos edifícios em 2011 era de 43 anos, estando os encargos médios mensais por aquisição de habitação própria, no valor de 316,54€ e o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, no valor de 209,48€.



25 | Rede Viária

Fonte: PDM de Ferreira do Zêzere



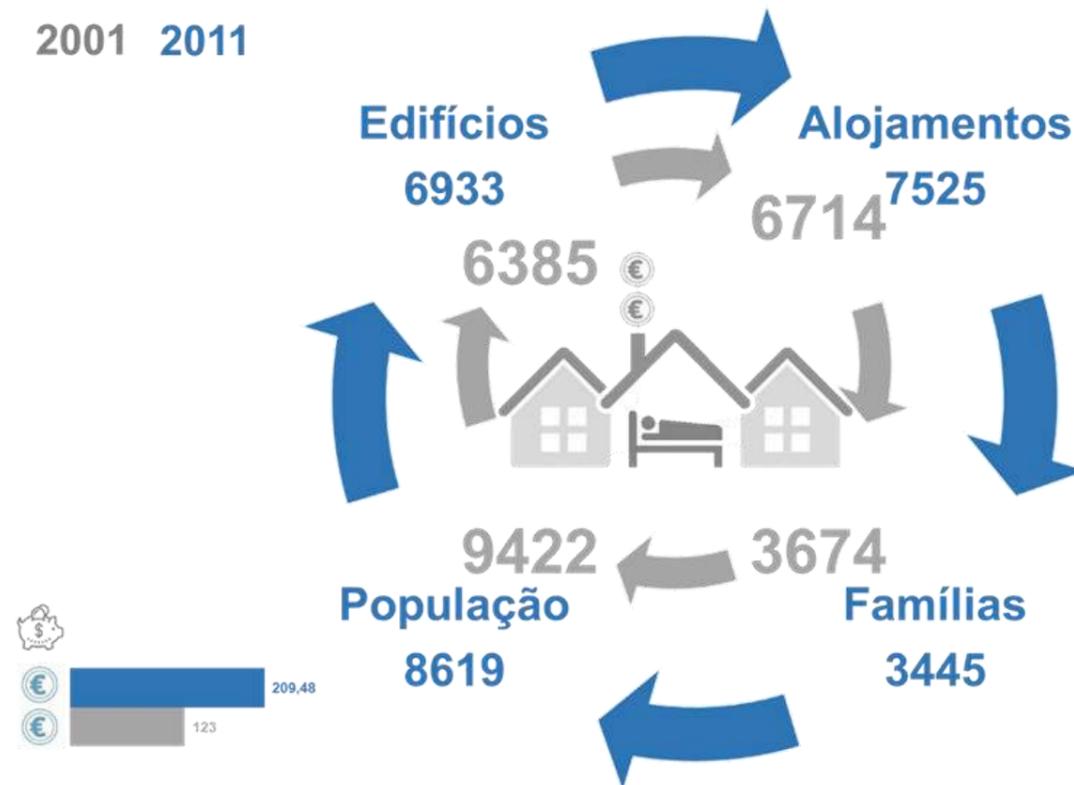
## HABITAÇÃO

No que diz respeito às condições físicas de conservação, como indicadores de qualidade das habitações, segundo os recenseamentos a proporção de edifícios com necessidade de reparação é de 32,06%, já quanto à proporção de edifícios muito degradados a percentagem é diminuta, com 1,63%. Em contrapartida, a proporção de alojamentos famílias clássico vagos, de 9,2 para 14,03%, a proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal, de 37,15 para 40,46% e a taxa de crédito à habitação de 46,63 para 73,46%, apresenta um forte aumento.

Denota-se, uma dinâmica populacional e construtiva muito expressiva e relevante na Vila de Ferreira do Zêzere, que contrabalança e se destaca com a freguesia e com o concelho.

### 3 ENQUADRAMENTO

O desenvolvimento de Ferreira do Zêzere, tendo em conta a sua localização interior e periférica, encontra-se muito associado às atividades do mundo rural - setor primário – sobretudo às atividades ligadas com a agropecuária e a floresta. Da análise dos indicadores demográficos, e segundo os resultados dos Censos de 2001 e 2011, verifica-se uma diminuição da população residente, do número de famílias e consequentemente da densidade populacional do concelho, apresentando uma forte dispersão populacional e povoamento linear, num perfil tipicamente rural.





## SÍNTESE CONCLUSIVA

Entre 2001 e 2011, o Concelho perdeu cerca de 803 habitantes, apresentando uma taxa de variação da população residente de -8,52%. Relativamente à freguesia de Ferreira do Zêzere, apresentou dinâmicas demográficas distintas, verificando-se um aumento populacional de 197 habitantes, que se traduz numa taxa de variação da população residente positiva de 9,14%, enquanto as restantes freguesias registaram quebras populacionais significativas. Aliada à perda populacional, denota-se também o envelhecimento da estrutura etária da população residente.

De acordo com os resultados dos Censos 2011, 46% da população residente tem entre 25 a 64 anos, e 27% tem mais de 65 anos. A relação entre a população idosa e a população em idade ativa, ou seja, o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos, é 49,8 (em 2001 este valor era de 46,8).

Em 2001, existiam 200 idosos por cada 100 jovens, enquanto que em 2011 este valor passou para cerca de 228,3. O índice de dependência de jovens, ou seja, a relação entre a população jovem e a população em idade ativa, é de 21,8, um valor inferior ao verificado em 2001.

O nível de escolaridade da população residente é muito baixo, sendo expectável dado o envelhecimento populacional do concelho, o que pode indiciar que não abunda a mão-de-obra qualificada. A par de uma fraca qualificação da população empregada, o tecido empresarial decorrente do elevado peso das microempresas, revela-se vulnerável.

No que diz respeito à distribuição da população ativa pelos setores de atividade, verifica-se o predomínio do setor terciário que emprega mais de metade da população residente no concelho (cerca de 60%).

### 3 ENQUADRAMENTO

O setor secundário representa cerca de 30%, enquanto o setor primário cerca de 10% da população residente empregada.

Quanto à evolução do parque habitacional de Ferreira do Zêzere, acresceram os alojamentos, entre 2001 e 2011, em oposição ao decréscimo populacional. A proximidade à Albufeira do Castelo de Bode e a ímpar envolvente paisagística, têm reforçado a construção de muitas moradias para o uso sazonal ou secundário, espelhando as dinâmicas da crescente procura de segundas habitações residências, em detrimento sobretudo dos fogos de residência habitual.

Em relação aos equipamentos escolares o concelho possui a Escola 2,3/S Pedro Ferreiro, o único equipamento escolar do concelho com ensino secundário e com oferta de cursos de educação e formação de adultos (EFA). Conta também com a Escola Básica de Águas-Belas e com dois Centros Escolares, o Centro Escolar Comendador Sérgio Mendes de Melo, na União de freguesias de Areias e Pias e o Centro Escolar Luís Ribeiro Pereira na freguesia de Ferreira do Zêzere.

O concelho de Ferreira do Zêzere conta com vários equipamentos culturais e desportivos como Biblioteca Municipal, Cine Teatro Municipal Ivone Silva, Centro Cultural, Posto de Turismo, Piscina Municipal coberta, Pavilhão Municipal e Campo de Futebol Eng. Lopo de Carvalho, um skate park, polidesportivos nas freguesias, entre outros.

Quanto aos equipamentos e serviços de apoio social, o concelho encontra-se provido de várias instituições como a Santa Casa da Misericórdia de Ferreira do Zêzere, O Centro de Recuperação Infantil de Ferreira do Zêzere, a Associação de Melhoramentos e Bem Estar Social de Areias, Associação de Melhoramentos e Bem Estar Social de Pias, O Centro Social Paroquial de Chãos, Associação Igrejanovense de Melhoramentos e o Centro de Bem Estar Social de Águas-Belas.



Em relação aos equipamentos e serviços de saúde, no concelho existe o Centro de Saúde de Ferreira do Zêzere, a Extensão de Saúde na Frazoeira, em Areias e nos Chãos.

Destaca-se ainda, as zonas ribeirinhas e as magníficas margens do rio Zêzere, uma das maiores albufeiras da Europa, com águas límpidas e serenas. Conciliando a tranquilidade, com o diversificado património arqueológico e histórico, religioso, arquitetónico e cultural de que são exemplo a Gruta de Avecasta, Torre Pentagonal de Dornes (Construção Templária), Templo de N.ª. Sra. do Pranto, Igreja das Areias (N.ª Sra. da Graça), Pelourinhos de Pias e Águas Belas, entre outros elementos e património classificado.

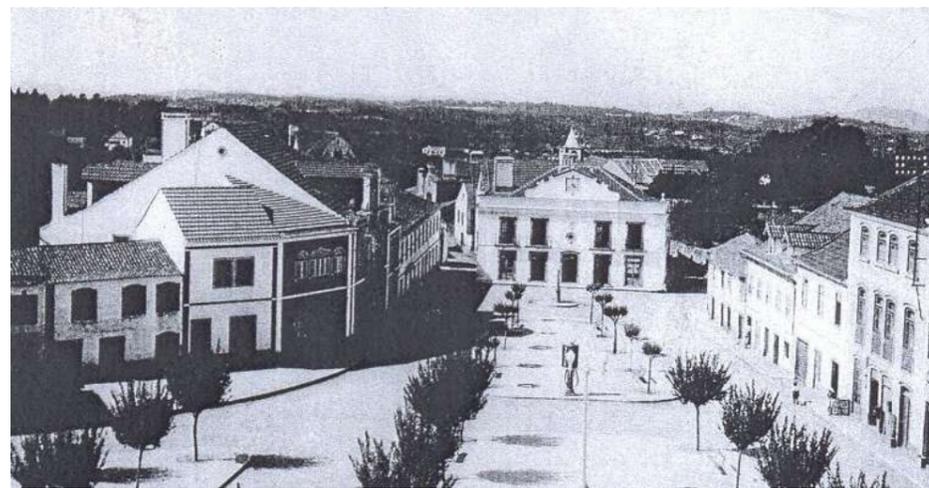
## 3 ENQUADRAMENTO

### 3.2. Ferreira do Zêzere na História

A origem do nome Ferreira do Zêzere remonta ao início do século XIII, quando Pedro Ferreiro, besteiro de D. Sancho, a quem este doara parte da área atual deste município, atribui foral à então denominada Vila Ferreiro. A adoção de Zêzere na toponímia relaciona-se com a proximidade ao rio homónimo.

Este território começou por ser uma doação de D. Afonso Henriques, em 1159, à Ordem dos Templários: o termo de Cêras, sendo feita na altura referência às terras de riba-Zêzere. Em 1190, D. Sancho e a sua mulher doam a sua herdade de Vale de Orjais a Pedro Ferreiro, besteiro do Rei e homem de modesta condição, que se teria distinguido por atos de bravura e heroísmo na defesa de Montemor-o-Novo. Porém, por volta de 1206, parte desta herdade seria adquirida por Pedro Alvo, pretor de Tomar, que aí viria a fundar a povoação de Águas Belas.

Em 1222, tendo alargado consideravelmente o seu território rústico por meio de compras e usurpações, Pedro Ferreiro lançaria as bases de um pequeno concelho rural, dando carta de foral aos povoadores da sua herdade de Vila Ferreira. Posteriormente, esta Vila foi unida, no ano de 1285, a um reguengo do termo de Abrantes, constituindo-se um concelho com termo em *Villarey*, a que ficou subordinado o de Ferreira.





conjunto, por volta de 1306, seria doado aos Templários e, posteriormente, em 1321, após a fundação da Ordem de Nosso Senhor Jesus Cristo, vem a constituir uma das novas comendas instituídas no termo de Tomar. Em 1362, D. Nuno Rodrigues, então mestre daquela Ordem, coloca a primeira pedra para a construção dos Paços de Ferreira do Zêzere.

A 12 de março de 1513, o Rei D. Manuel atribui Foral Novo à Vila de Ferreira, que assim se vê desmembrada de Vila de Rei, passando a deter, a partir de então, força e pelourinho próprios. Em 1517, porém, os juizes de Ferreira recusaram-se a ir prestar o seu juramento a Vila de Rei, o que provocou conflitos entre os moradores das duas localidades. D. João III viria a tornar Ferreira do Zêzere vila em 1531, tendo sido no futuro palco de pestes e das invasões francesas.

A configuração atual do concelho foi delimitada em 1836 pela reforma administrativa de Rodrigo da Fonseca Magalhães. Já no século XX, nas décadas de 40 e 50, o concelho voltou a sofrer grandes alterações, com a subida das águas da Barragem de Castelo de Bode, que embora tenha trazido vantagens nos campos de produção de energia elétrica e turismo, veio motivar a deslocação de centenas de pessoas que se viram obrigadas a alterar o modo de vida. Hoje, depois da adaptação a este novo modo de viver, a albufeira transformou-se numa das maiores riquezas deste concelho.



28 | Vila de Ferreira do Zêzere; Fonte: <http://portugaltorraonatal.blogspot.com/2011/10/freguesia-de-ferreira-de-zezere.html>

## 3 ENQUADRAMENTO

### 3.3. Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa. A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A ORU de Ferreira do Zêzere integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal. Neste ponto, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existente.

#### **PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território**

O PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e é constituído por um Relatório e por um Programa de Ação. Estabelecendo a estratégia nacional, enquadra os objetivos definidos para o espaço europeu, recorrendo a alguns dos eixos preconizados pela Comissão Europeia.

O Programa de Ação do PNPOT para a Região de Lisboa e Vale do Tejo estabelece como principais opções estratégicas para a melhoria da integração territorial e a atratividade da referida região:

- Afirmar a região no contexto das grandes regiões capitais europeias e valorizar o seu potencial de interface entre a Europa e o Mundo;
- Modernizar e reforçar a competitividade das infraestruturas de conectividade internacional marítimas e aeroportuárias;
- Inserir a região nas redes transeuropeias de alta velocidade ferroviária;
- Promover um sistema de mobilidade e transportes mais eficaz, eficiente e sustentável;



- Ordenar as atividades logísticas, dando adequada resposta aos projetos privados, e promover dois grandes centros logísticos que valorizem as capacidades do novo aeroporto, dos portos e do caminho de ferro (zonas Carregado/Azambuja e Poceirão/Pegões/Marateca);
- Criar uma rede de espaços para instalação de serviços avançados e atividades de I&D que contribuam para a afirmação da região como uma plataforma de serviços internacionais;
- Reabilitar os espaços industriais abandonados, com projetos de referência internacional nos de maior valia em termos de localização, em particular nos que permitam valorizar as qualidades cénicas do Tejo;
- Afirmar a região como destino turístico internacional, criando e qualificando as redes de equipamentos de iniciativa pública e reunindo as condições, em particular a nível do planeamento do território, para a concretização dos projetos privados de qualidade;
- Preservar o potencial agropecuário e a competitividade da agricultura e das explorações agrícolas;
- Requalificar os estuários do Tejo e Sado e as frentes ribeirinhas urbanas e proteger a orla costeira;
- Proteger os espaços naturais de modo compatível com as suas aptidões para recreio e lazer e as áreas agrícolas e florestais relevantes para a sustentabilidade ecológica da região;
- Promover um modelo territorial que integre as centralidades intra-metropolitanas, dê coerência a sistemas urbanos sub-regionais e valorize a concentração do desenvolvimento urbano à volta dos nós e terminais do sistema de transportes públicos;
- Construir os sistemas ambientais que colmatem os défices existentes, nomeadamente nos domínios dos efluentes e dos resíduos sólidos;
- Promover novas formas de governância territorial assentes na cooperação interinstitucional, na concertação de políticas e na capacitação dos atores regionais, tendo em conta o novo patamar de exigência decorrente do estatuto, face aos fundos estruturais comunitários, de região “competitividade” e já não de “convergência”.

### 3 ENQUADRAMENTO

#### **PROT OVT – Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo**

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, PROT OVT, é um instrumento fundamental de articulação entre o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o PNPOT, os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial e os instrumentos de planeamento municipal.

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Oeste e Vale do Tejo foi elaborado ao abrigo da lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece os fins, os princípios gerais e os objetivos da política de ordenamento do território e de urbanismo.

O PROT OVT define a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos especiais do ordenamento do território e dos planos municipais de ordenamento do território.

A elaboração do PROT beneficiou, ainda, de um conjunto de estudos de natureza estratégica realizados recentemente na região e promovidos, nomeadamente, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR).

De seguida, apresentam-se os eixos estratégicos de intervenção, presentes no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo, para a referida região.



#### GANHAR A APOSTA DA INOVAÇÃO, COMPETITIVIDADE E INTERNACIONALIZAÇÃO

- 1.1 - Renovar o modelo de crescimento económico, valorizando os recursos endógenos da região, promovendo polos de competitividade e tecnologia, afirmando lógicas sectoriais ou de atividades relacionadas e organizadas em *clusters* ou redes e dinamizando a renovação económica urbana e revitalização da atividade económica em centros urbanos.
- 1.2 - Apostar na qualificação territorial através do reforço de infraestruturas de internacionalização, acolhendo atividades produtivas, logísticas e de serviços, e da afirmação de um leque de especializações regionais nas áreas do turismo, cultura, desporto e lazer, acolhimento empresarial, agricultura/agroalimentar, ambiente, recursos energéticos e endógenos, e pesca e aquicultura.
- 1.3 - Potenciar a utilização eficiente das infraestruturas de transportes existentes ou a criar, promovendo-se a elaboração e implementação de um Plano Regional de Transportes, impulsionando-se a criação de uma estrutura de coordenação dos transportes regionais e aumentando a acessibilidade aos centros urbanos e outros polos/equipamentos relevantes.
- 1.4 - Fomentar a iniciativa empresarial e o empreendedorismo, garantindo a ligação das redes empresariais aos Centros de Investigação e às Universidades, e promovendo uma melhoria dos parques empresariais existentes.
- 1.5 - Apostar na qualificação humana, através do reforço da capacidade de qualificação técnica para a agricultura, floresta e pesca, do apoio ao desenvolvimento das atividades económicas associadas à produção cultural, e da orientação da prestação dos serviços públicos com base na utilização das TIC.

#### POTENCIAR AS VOCAÇÕES TERRITORIAIS NUM QUADRO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

- 2.1 - Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.
- 2.2 - Apostar no desenvolvimento sustentável das atividades de turismo e lazer, nomeadamente o *touring* cultural e paisagístico, através da identificação de temas e recursos a preservar para a constituição de rotas turísticas, considerando a localização de referência das “portas do mar”, e do apoio a estratégias de comunicação e *marketing* que estructurem a procura dos produtos culturais regionais.

### 3 ENQUADRAMENTO

2.3 - Potenciar o aproveitamento das atividades agrícolas, florestais, nomeadamente as associadas à exploração de produtos verdes (agroflorestais e energias renováveis), conciliando-as com as dinâmicas urbanas e as áreas fundamentais para a conservação da natureza e da paisagem e promover o aproveitamento dos recursos geológicos, numa perspetiva de compatibilização dos valores naturais e patrimoniais com as componentes económica e social.

2.4 - Dar continuidade à aposta no aproveitamento da energia eólica da Região, e gerir a procura de energia através de políticas de planeamento do licenciamento urbanístico, de sensibilização e educação de populações e agentes económicos.

2.5 - Identificar a distribuição espacial dos perigos naturais, tecnológicos e ambientais no território regional, e promover a gestão adequada das águas residuais e de resíduos de origem agrícola e não agrícola, tomando em consideração a saúde pública e segurança de pessoas e bens, a ocupação atual do território e as projeções da sua utilização futura.

#### CONCRETIZAR A VISÃO POLICÊNTRICA E VALORIZAR A QUALIDADE DE VIDA URBANA

3.1 - Reforçar e consolidar os subsistemas urbanos regionais, mitigando a dicotomia litoral/ interior no sentido da estruturação de uma rede urbana polinucleada, integrando soluções de carácter plurimunicipal no âmbito dos sectores do abastecimento público de água e saneamento de águas residuais e reforçando complementaridades e sinergias em redes de equipamentos para as áreas da saúde, educação, cultura, desporto e lazer.

3.2 - Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas. e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade.

3.3 - Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural, requalificando Fátima como centro urbano de Turismo Religioso.

3.4 - Apostar na qualificação dos recursos humanos, valorizando a oferta de ensino profissional e politécnico, e alargando a gama de oferta de serviços coletivos e de interesse público suportados na Internet e na utilização das TIC aos centros urbanos de menor dimensão.



#### DESCOBRIR AS NOVAS RURALIDADES

- 4.1 - Incrementar e consolidar, de forma sustentável, a competitividade das fileiras de produção agrícola, florestal e agropecuária, valorizando os produtos de grau elevado de diferenciação e qualidade, e garantindo uma valorização ambiental, paisagística, da biodiversidade e dos recursos naturais, e da valência turística dos espaços rurais.
- 4.2 - Requalificar e consolidar a agricultura de regadio, associada à promoção de mecanismos sustentáveis de gestão das infraestruturas e dos recursos naturais, e redimensionando as estruturas de transformação e comercialização.
- 4.3 - Inovar ao nível da articulação urbano-rural, diversificando a economia e as funcionalidades agrícola e não agrícola associadas ao espaço rural, dirigida por uma utilização sustentável dos recursos naturais e do património rural e apostando numa ruralidade qualificada, através do desenvolvimento de competências técnicas, da melhoria da organização dos sectores produtivos, e do alargamento da gama de oferta de serviços coletivos e de interesse público suportados na Internet e na utilização das TIC.

29 | Eixos Estratégicos de Intervenção

Fonte: PROT OVT - Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

#### **PDM – Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere**

A Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere aprovou, a 23 de setembro de 1995, o seu Plano Diretor Municipal. Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respetiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março. O Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere foi objeto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

O Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.

### 3 ENQUADRAMENTO

O Artigo 1.º do Capítulo I do referido Plano, enumera os seguintes tópicos:

1 - O Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, adiante designado por Plano, constitui o instrumento regulamentador das linhas gerais de política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal.

2 - O Plano abrange todo o território municipal.

3 - No âmbito da transposição das normas dos Programas Especiais de Ordenamento do Território (PEOT) para os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), nos termos do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, as áreas de Albufeira de Castelo de Bode são regidas pelo regulamento do respetivo Plano de Ordenamento e pelo presente regulamento, nomeadamente pelo Capítulo XII que contém as normas relativas aos regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais diretamente vinculativas dos particulares.

O Plano é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento;
- c) Planta de condicionantes;
- d) Planta de Ordenamento: Regimes de Proteção da Albufeira de Castelo de Bode.

A atualidade dos atuais instrumentos de gestão territorial de âmbito local, em vigor no concelho de Ferreira do Zêzere, e a pertinência das opções estratégicas de desenvolvimento então eleitas, face ao atual contexto das políticas de desenvolvimento territorial, quadro legislativo específico e complementar e realidade socio/económica, constituem a base teórica da formulação dos Objetivos Estratégicos de desenvolvimento a adotar pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, para efeitos da revisão deste instrumento de política territorial local.



### **PUFZ – Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere**

Segundo o art.º 87.º do RJGT, o Plano de Urbanização “concretiza para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.”

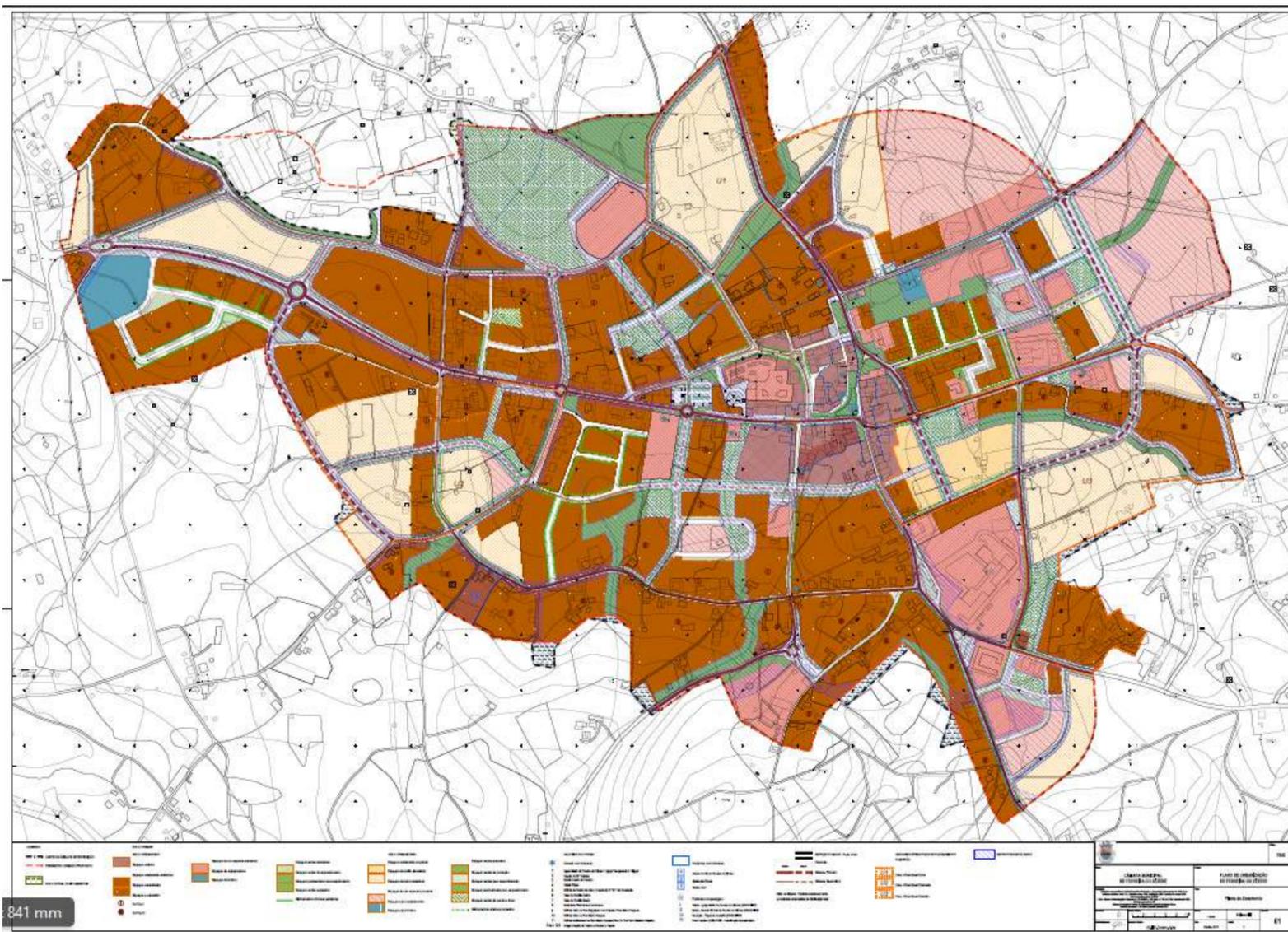
O Plano de Urbanização de Ferreira do Zêzere, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção delimitada na Planta de Zonamento. E tem como objetivos:

- a) Incentivar a recuperação do parque edificado ao nível não só arquitetónico, mas também da utilização, contribuindo para a qualificação urbana da sede de concelho, conferindo -lhe condições mais favoráveis para a sua integração em roteiros turísticos;
- b) Programar o espaço urbano e o seu crescimento através de uma estrutura coerente, devidamente dimensionado e adequado ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento;
- c) Definir uma estrutura ecológica visando a criação de espaços mais naturalizados ou de descompressão urbana, configurando uma malha/ rede verde na área do plano;
- d) Posicionar Ferreira do Zêzere nos circuitos turísticos e gastronómicos da região do Centro e do Vale do Tejo.

O PUFZ introduz alterações ao PDM de Ferreira do Zêzere decorrentes:

- Da adequação ao desenvolvimento ocorrido na sede do concelho e da necessidade de adequação às novas expectativas e estratégias municipais;
- Da adequação dos parâmetros urbanísticos com vista a assegurar padrões de qualidade urbana;
- Da adequação ao novo quadro legal sobre diversas matérias, nomeadamente o RJGT e respetivos decretos regulamentares que estabelecem os critérios de classificação e reclassificação do solo bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano.

# 3 ENQUADRAMENTO





### **PARU – Plano de ação de Regeneração Urbana de Ferreira do Zêzere**

O Portugal 2020 é um acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia que reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020.

A programação e implementação do Portugal 2020 organizam-se em quatro domínios temáticos:

- Competitividade e Internacionalização;
- Inclusão Social e Emprego;
- Capital Humano;
- Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

No que diz respeito à dimensão territorial das intervenções de regeneração urbana, as operações incidiram em espaços inframunicipais da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere.

O Município de Ferreira do Zêzere procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) em instrumento próprio, regulada pelo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto. A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 205/2015, Série II de 2015-10-20, através do Aviso n.º 12071/2015.

Neste contexto, para além da delimitação da ARU, a Câmara Municipal estruturou ainda os principais vetores de desenvolvimento local e medidas de ação para a ARU de Ferreira do Zêzere consideradas estruturantes para a Reabilitação/Regeneração Urbana, que veio a definir em sede de Plano de Ação de Regeneração Urbana, PARU, que se enumeram seguidamente:

### 3 ENQUADRAMENTO

- Requalificação do Espaço Público na Rua Fonte da Prata, Rua Maria Vasques e Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista;
- Requalificação da Av. 13 de junho e Rua Brigadeiro Lino Valente;
- Requalificação do Espaço Público na Rua Eduardo Mota e Transversais: Rua Luís de Camões, Rua do Campo de Futebol, Rua de Santo António;
- Requalificação do Espaço Público da Rua Eng.º Lopo de Carvalho e da sua transversal, a Rua das Camélias;
- Reabilitação da Casa Amarela;
- Requalificação do Espaço Público da Rua Dr. Guilherme Félix e Rua Alfredo Keil;
- Requalificação do Espaço Público da Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira;
- Reabilitação da antiga escola Conde Ferreira.

# 4 | ÁREA DE REABILITAÇÃO

URBANA

4.1   Diagnóstico da ARU de Ferreira do Zêzere	75
4.2   Critérios de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere	85
4.3   Análise estatística à subsecção	88
4.4   Morfologia urbana	99
4.5   Valor Patrimonial	103

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1. Diagnóstico da ARU de Ferreira do Zêzere

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

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

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

Desta forma, a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos espaços urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

Atualmente, os incentivos à reabilitação urbana são uma realidade no panorama das opções políticas nacionais face à recente produção legislativa que a enquadra e os incentivos fiscais que existem. Compete ao estado, regiões autónomas e autarquias locais, assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam.



O regime jurídico da reabilitação urbana encontra-se plasmado no Decreto-Lei n.º 307/200 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. Assim, o atual regime jurídico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito da «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, aqui designada pelo acrónimo ARU, e o conceito de operação de reabilitação urbana - ORU, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana, sendo enquadradas por instrumentos de Programação.

Desta forma, e de acordo com a legislação em vigor, foi desenvolvida a ARU de Ferreira do Zêzere, aprovada em Assembleia Municipal a 25 de setembro de 2015. A delimitação da ARU contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

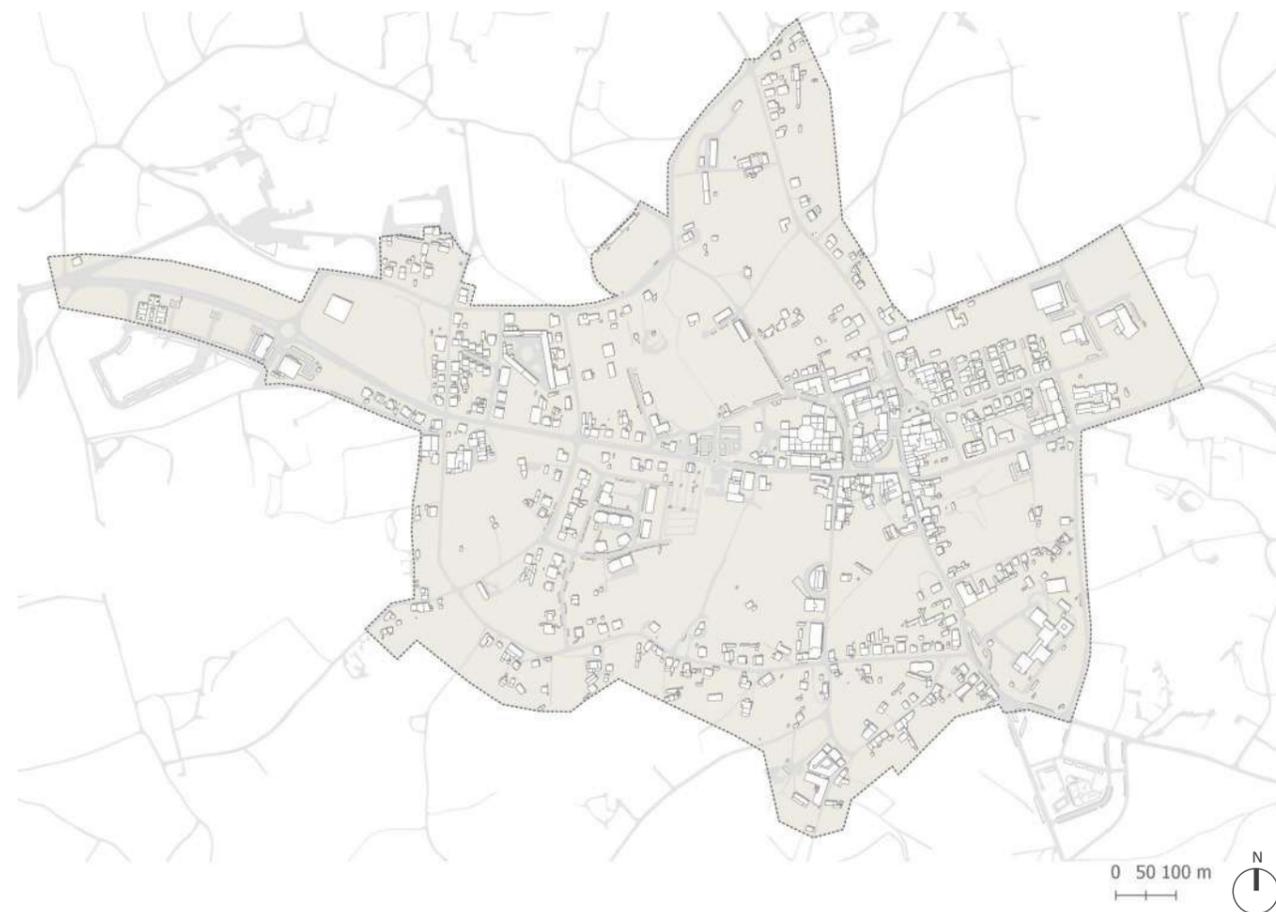
Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação desta área decorre de uma análise pormenorizada do atual tecido urbano da povoação, em articulação com um conjunto de dados provenientes de anteriores momentos em que se produziram estudos e propostas de delimitações de áreas sensíveis do ponto de vista da conservação e regeneração urbana, refletidos nos vários instrumentos de gestão territorial. Decorre da consciência de que, apesar de toda o trabalho desenvolvido nos últimos anos para a regeneração e revitalização do núcleo urbano, este é um trabalho que deve ser continuado, concluindo as ações públicas ainda por realizar e promovendo as medidas necessárias para a regeneração efetiva do parque edificado por parte dos proprietários particulares presentes no território, através desta Operação de Reabilitação Urbana.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A atual ARU de Ferreira do Zêzere apresenta uma área aproximada de 106.58 ha, correspondendo ao centro urbano da vila o qual integra o seu centro histórico. A estrutura cadastral da área de reabilitação urbana inclui terrenos que pertencem a privados, entidades públicas e ainda áreas do domínio público municipal.

Apresenta-se a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere.





Esta área integra espaços residenciais, espaços de atividades económicas e espaços de uso especial, merecedoras de um conjunto de regras e intervenções que visam essencialmente privilegiar a proteção, conservação, recuperação e revitalização. Somam-se às necessidades de reabilitação, o estado de conservação de alguns pavimentos em degradação, a localização indevida de alguns estacionamentos que afetam a imagem de espaços públicos, e um *deficit* a nível de mobiliário urbano.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Ferreira do Zêzere, permitindo a criação de um regime especial de incentivos fiscais, financeiros e administrativos, visando através do incentivo à realização de operações urbanísticas, o envolvimento dos cidadãos e entidades privadas no objetivo de requalificação dos núcleos urbanos.

É de salientar que, a Câmara Municipal tem vindo, ao longo dos últimos anos, a apostar na regeneração da imagem e ambiente urbano do município. No entanto, dado o estado de conservação de parte do edificado e espaço público, é necessário prosseguir com os trabalhos de melhoramento.

No âmbito do anterior quadro comunitário foram financiadas e executadas algumas obras de reabilitação, nomeadamente, a ampliação e alteração do Mercado Municipal, que passou pela sua requalificação profunda, substituindo equipamentos com mais de 35 anos e cujas condições não se coadunam com as atuais necessidades. Esta intervenção foi fundamental, para a modernização desta infraestrutura, como ponto de atratividade e dinâmicas económicas.

É de referir também a operação “Parque Verde da Quinta do Adro”, que visou a melhoria do ambiente urbano, através da requalificação de um espaço verde de recreio e lazer, procedendo-se também à construção de um pequeno anfiteatro ao ar livre, importante para o estímulo a novas atividades e dinamização da vertente social e cultural.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Ainda no âmbito do anterior quadro comunitário, foi executada a “revitalização e dinamização do espaço urbano de Ferreira do Zêzere”. Esta ação, a nível do espaço público, assentou na requalificação dos espaços de circulação, introdução de mobiliário urbano, e adaptação de infraestruturas subterrâneas.

É ainda de referir a beneficiação da ER348 entre Ferreira do Zêzere e a Albufeira do Castelo de Bode, bem como a intervenção na Quinta do Adro-Parque de Lazer, criando um espaço destinado ao lazer e ao desporto ao ar livre, e por fim a requalificação do Campo Eng. Lopo de Carvalho, que incluiu a execução de um campo relvado sintético.

Relativamente ao edificado, foi reabilitada a Rede Escolar do 1º ciclo e educação pré-escolar, que inclui, a partir de outubro de 2010, intervenções de requalificação da Rede Escolar do Ensino Básico e da Educação Pré-escolar.

É importante destacar que estas ações têm servido como alavancagem para o processo de reabilitação da área, constituindo um incentivo ao investimento privado, nomeadamente através do aumento da autoestima dos moradores e sentido de pertença. Salienta-se que são igualmente conhecidas intenções de investimento privado para a área.

A estratégia de intervenção visa a prossecução da requalificação do tecido urbano, investindo na qualificação ambiental e urbanística do espaço urbano. As ações propostas visam assegurar a atratividade local e o aproveitamento da respetiva área, por forma a garantir a valorização e recuperação de ativos existentes, bem como a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento. Aqui, é de referir o turismo como uma mais-valia para o desenvolvimento local por poder estabelecer a criação de um ambiente favorável ao investimento, à atividade económica e ao emprego.



Desta forma, denota-se como objetivos de estruturação “um modelo de povoamento coeso, sustentável e inovador suportado por sistemas de gestão inteligentes capazes de promover uma articulação positiva entre centros urbanos e polos rurais na defesa e afirmação da identidade regional e na melhoria da qualidade de vida das populações”, seguindo as diretrizes do Plano Estratégico de Desenvolvimento do Médio Tejo 2020. Visa-se a adaptação dos espaços às necessidades atuais, a melhoria das acessibilidades e a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande qualidade e uma referência no contexto nacional.

É importante salientar que a delimitação da ARU foi também fundamental para a candidatura do Município ao Portugal 2020, nomeadamente no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5 (Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU), já que se constituía como obrigatória para o apoio financeiro dos fundos comunitários europeus.

O Plano de Ação da Regeneração Urbana de Ferreira do Zêzere foi aprovado, tendo o município numa segunda fase, negociado as ações prioritárias e complementares. Para além disso, a elaboração da área de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere permite uma série de benefícios, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- **IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- **IMI** – isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos. Minoração até 30% da taxa que vigora para o ano a que respeita o Imposto Municipal sobre Imóveis (n.º 6 do art.º 112.º do CIMI);

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- **Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC nos termos previstos.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

A matéria dos benefícios fiscais, assim como dos incentivos à reabilitação e arrendamento urbano, encontram-se apresentadas de forma mais específica e detalhada no capítulo oito do presente documento.

Salienta-se que, ainda no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere alocou uma parte do montante financeiro disponível a Instrumento Financeiro, para que os privados possam vir a recorrer ao mesmo no sentido de reabilitarem os seus imóveis.



É ainda de salientar que, face à análise urbana da área da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.



## FORÇAS

- Enquadramento natural de excelência;
- Existência de equipamentos culturais, realização de eventos e elementos patrimoniais;
- Sinergias com Potencial Turístico de Excelência (Albufeira de Castelo de Bode);
- Boa cobertura de equipamentos sociais;
- Proximidade ao Instituto Politécnico de Tomar;
- Poucas carências habitacionais;
- Conjunto no centro da vila com interesse arquitetónico e histórico;
- Reabilitação do espaço público em parte do centro histórico.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



### FRAQUEZAS

- Baixa qualificação da mão-de-obra;
- Tecido empresarial frágil;
- Baixa dinâmica de associativismo empresarial;
- Degradação de alguns imóveis habitacionais;
- Edifícios com valor patrimonial em estado deficiente de conservação;
- Espaços públicos desqualificados;
- Falta de espaços verdes e de áreas de recreio e lazer;
- Problemas relacionados com a interioridade;
- Oferta cultural necessita ser dinamizada.



## POTENCIALIDADES

- Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020;
- Tendência emergente pela descoberta de novos produtos turísticos (desportos náuticos);
- Aposta na requalificação urbana;
- Existência de inúmeras áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio;
- Procura habitacional por parte dos “Neo-Rurais”.



## AMEAÇAS

- Acentuada dicotomia litoral/interior ao nível nacional;
- Concorrência de outras regiões que disputam os mesmos recursos;
- Período de crise económica mundial, que poderá acentuar a sua interioridade;
- Carências socioeconómicas dos residentes;
- Elevada dependência do setor de atividade terciário, a rondar os 80%;
- Contínua saída de jovens;
- Envelhecimento e degradação do património histórico e habitacional.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.2. Critérios de delimitação da ARU de Ferreira do Zêzere

Neste contexto, mediante o previsto no PDM, a história do lugar, a organização, a tipologia e estado de conservação do edificado, a malha urbana, as infraestruturas, a sua população, e as dinâmicas sociais, foram considerados os seguintes critérios para delimitação da ARU proposta:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural, nomeadamente os monumentos e gastronomia;
- **Urbanísticos e Morfológicos**, que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e que contemplam o património edificado, os espaços públicos (largos e jardins) e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade**, cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio) e às infraestruturas (água, eletricidade, etc.) determinantes para a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar;
- **Turísticos**, referentes às ações que poderão potenciar o desenvolvimento deste setor e consequentemente da dinâmica económica e vivência do espaço urbano;
- **Identidade**, inerente ao carácter único da vila e da sua história.

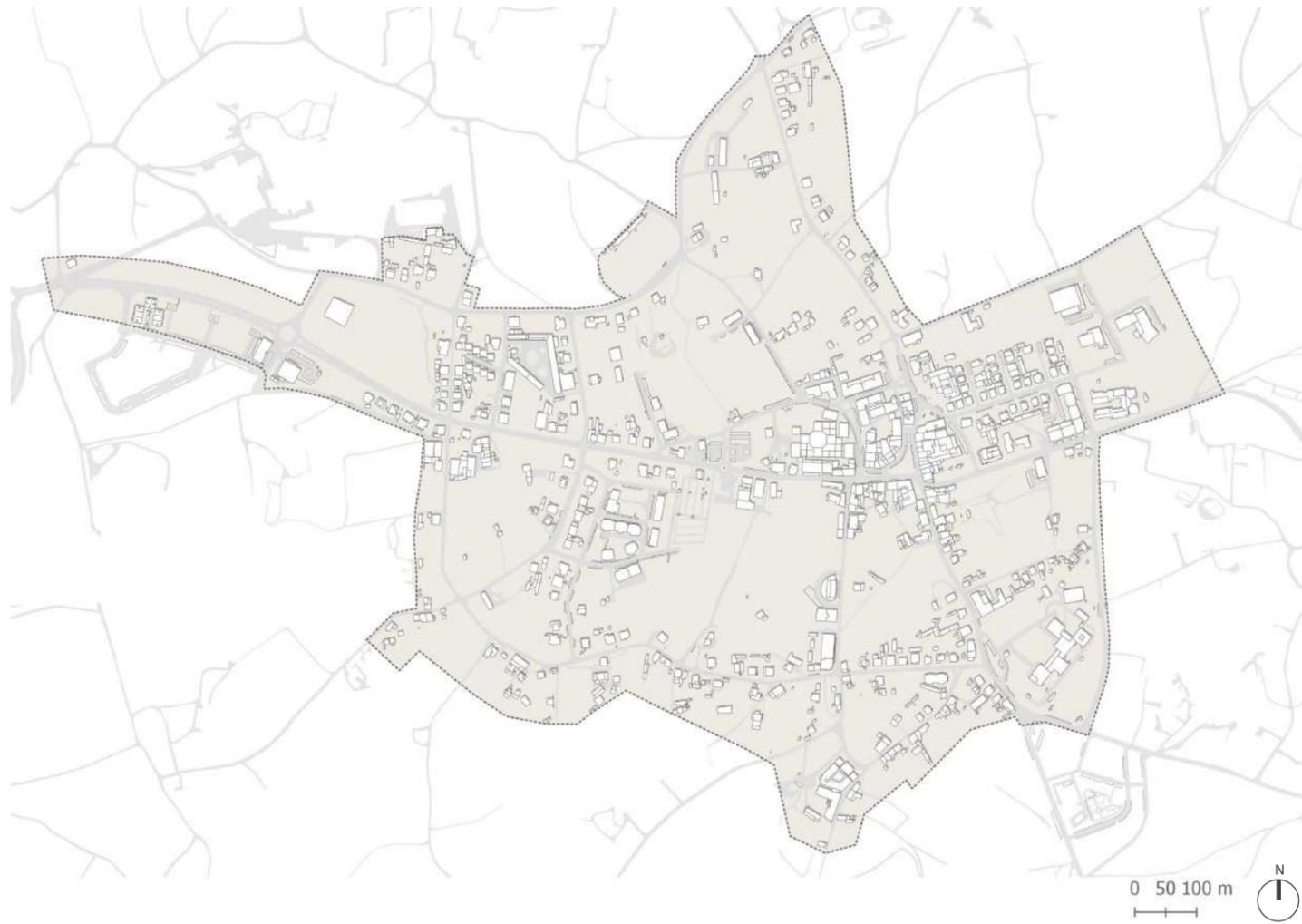


A Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere apresenta uma área aproximada de 106.58 ha, a qual se encontra delimitada na planta da imagem 30.

Não se pretendendo que a ARU se transformasse numa área hermética, desfasada das realidades das outras zonas envolventes da vila, esta delimitação não se limita à área mais antiga, compreendendo ainda as áreas contíguas mais recentes, de forma a estabelecer continuidades e garantir o equilíbrio entre o “velho núcleo” e a sua envolvente.

Na sua maioria habitacional, a área proposta apresenta zonas diferenciadas, onde se identificam um maior número de comércio, serviços, e de equipamentos urbanos, cujas características e especificidades se encontram refletidas na sua população residente, nas suas dinâmicas locais, no seu desenho e no seu edificado, que importa analisar.

# 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

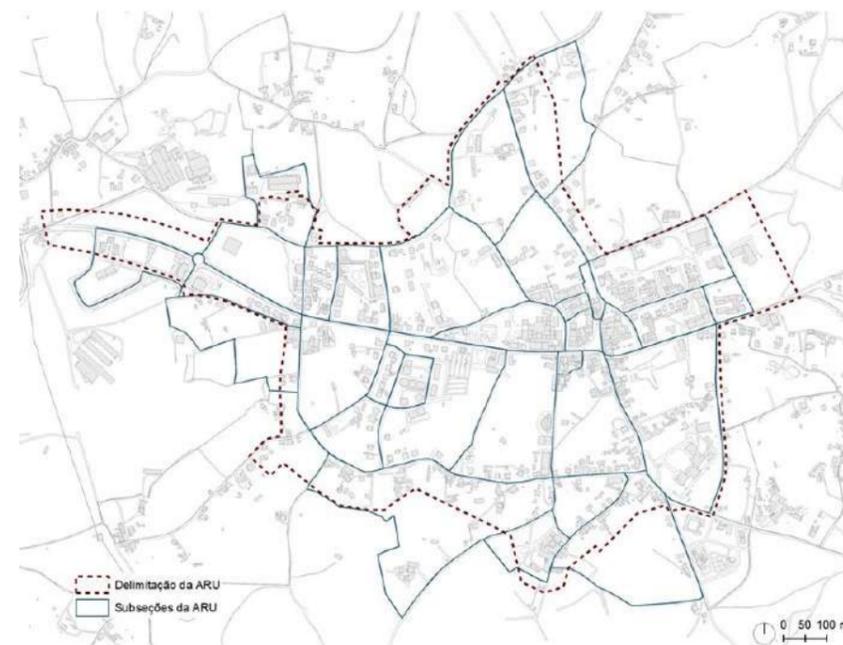


### 4.3. Análise estatística à subsecção

A cartografia enquanto instrumento de apoio à análise estatística, contribui, em primeira linha, para ajudar no planeamento e controlo da execução dos trabalhos, e numa segunda linha, valoriza a informação estatística, no âmbito da difusão e interpretação dos resultados.

Para obter um conhecimento mais aprofundado sobre a área em estudo, foi desenvolvida uma análise ao nível máximo de desagregação, mais concretamente ao nível da subsecção - unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da seção estatística - pela área de abrangência da delimitação da ARU, obtendo uma área de estudo em 32 subsecções.

De acordo com os dados do INE, ao nível da subsecção, a ARU de Ferreira do Zêzere agrega um total de 1229 habitantes.



31 | Delimitação das Subsecções da ARU de Ferreira do Zêzere

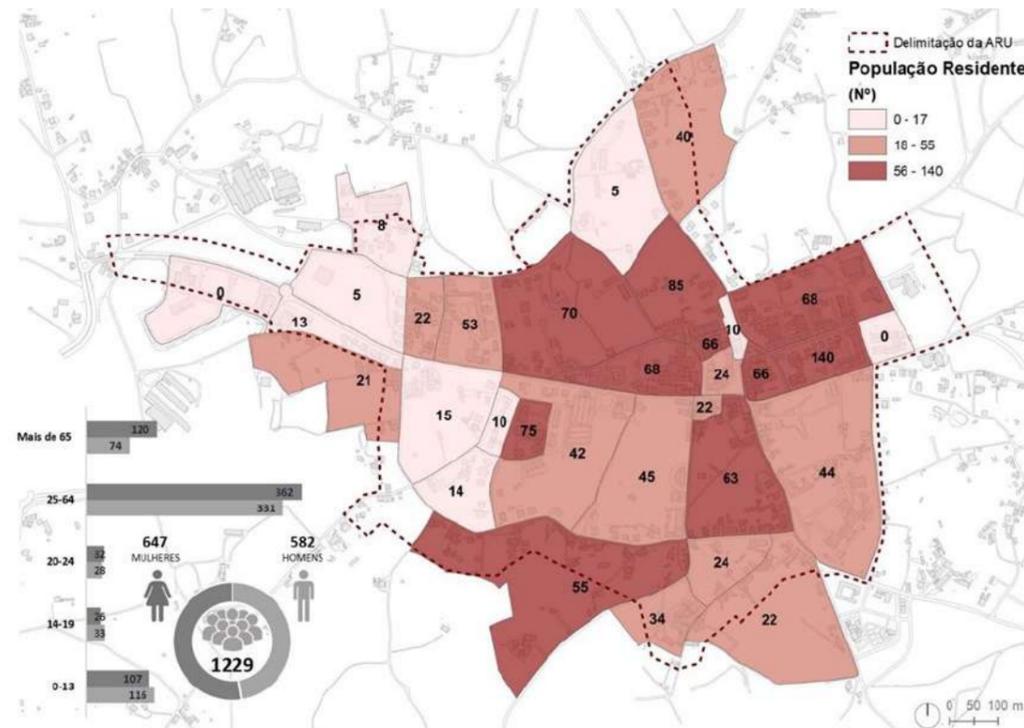
(Fonte: INE)

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De referir, no entanto, que os limites das subsecções não coincidem exatamente com a ORU e, por esse motivo, realizou-se uma aproximação considerando o edificado existente.

Assim, importa agora incidir a atenção nas características associadas à demografia e ao parque habitacional existentes no ano de 2011. Ainda sobre caracterização da população residente é de aferir que o género dominante é o feminino com 647 elementos, correspondendo a 52,6%, enquanto o género masculino é representado por 582 elementos, ou seja 47,4% da população total da área de estudo, como é possível observar na imagem 32.

Relativamente à distribuição da população por grupos etários, verificou-se que em 2011 a estrutura etária na área em estudo era a seguinte: 223 (0-13 anos); 59 (14-19 anos); 60 (20-24 anos); 693 (25-64 anos) e



32 | População Residente ao nível da subsecção por género e grupo etário, em 2011

(Fonte: INE)



194 (65 ou mais anos) como ilustra a imagem 32.

Em relação à distribuição da população por faixa etária, é possível verificar através da imagem 32, que a faixa dos 0-13 anos apresentava em 2011, um peso de 18,1% da população total da área em análise. Importa referir ainda, que o sexo masculino é o mais representado com 116 habitantes embora com pouca diferença do sexo feminino, que abarcava 107 habitantes nesta faixa.

Na faixa etária dos 14-19 anos, integra 59 habitantes ou seja 4,8% da população da área de estudo, em que 33 são do sexo masculino e 26 do feminino. Em relação à faixa entre os 20-24 anos, é possível aferir que esta a par da anterior faixa etária, são as menos representadas na área de estudo com um peso de 4,9%, em que 28 habitantes são do sexo masculino e 32 são do feminino.

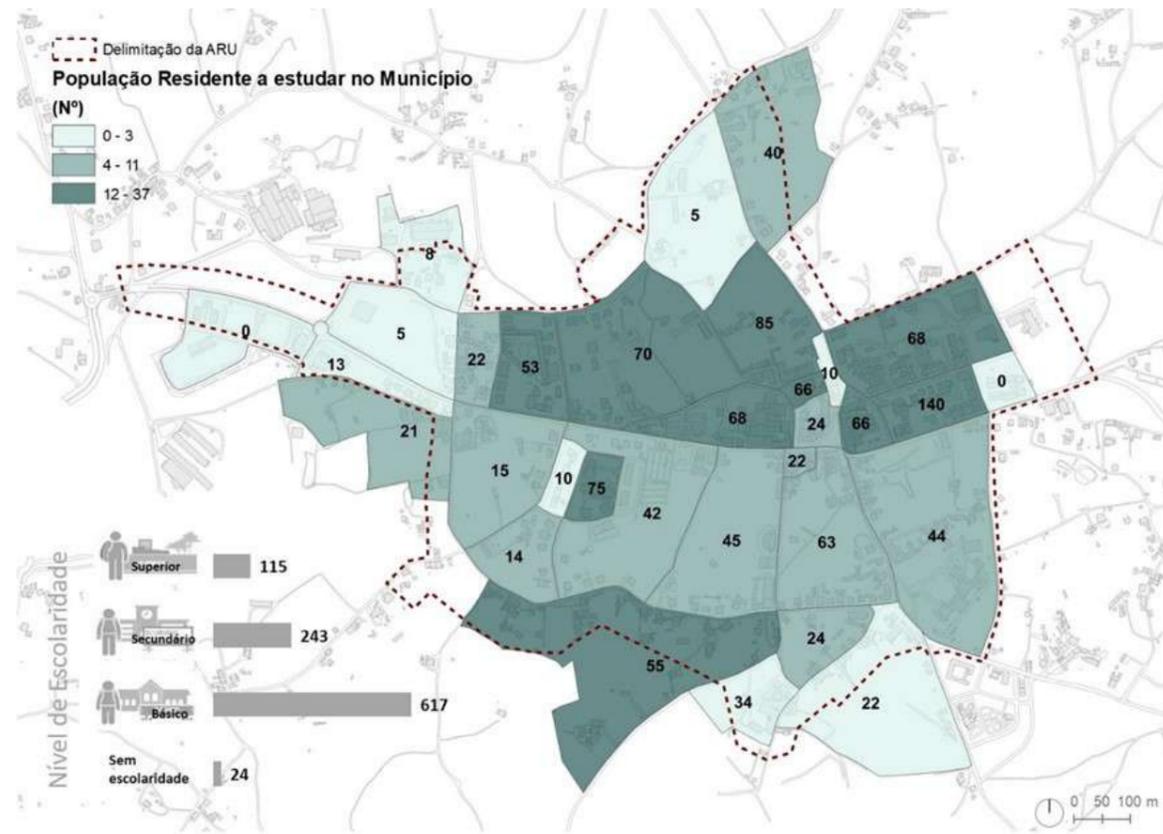
Na faixa etária dos 25-64 anos estão incluídas a grande parte da população total, representando 56,4% do total. O sexo feminino inclui 362 habitantes e o masculino 331 habitantes, verificando-se, portanto, uma ligeira superioridade no peso do sexo feminino.

Tal como a tendência concelhia, a área em análise atravessa um processo de envelhecimento e esse fenómeno justifica que a faixa 65 ou mais anos inclua cerca de 15,8% da população da área em análise. Sendo que o sexo feminino revela ser o mais envelhecido com 120 habitantes e o sexo masculino com valor inferior de 74 habitantes.

Os resultados relativamente ao nível de instrução da área em estudo podem ser analisados na imagem 33. É possível aferir nesta análise que os valores da área de estudo seguem as tendências do concelho, sendo o nível do ensino básico o que acumula mais habitantes, com 61,8% da população da área em estudo.

Com o ensino secundário completo existem 243 pessoas presentes na área de estudo, ou seja 24,3% da

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



33 | População Residente a estudar no município por nível de escolaridade, em 2011

(Fonte: INE)

população. Com o ensino superior, existem 115 pessoas correspondendo a 11,5% da população. É ainda de salientar que cerca de 2,4% da população residente da área em estudo não tem qualquer nível de escolaridade completo.

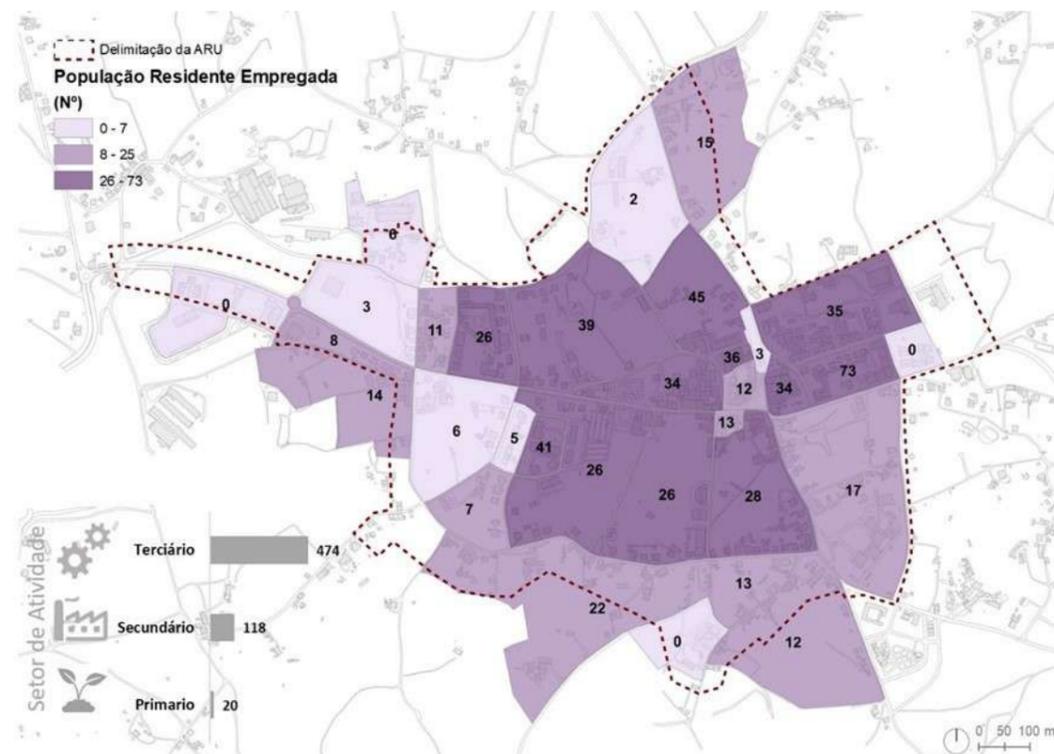
Em relação à situação profissional da população residente na área em estudo é possível observar através da imagem 33 que a situação da população empregada é a mais frequente, com 612 habitantes. Seguindo-se a população sem atividade económica, que abrange 334 habitantes, depois a população pensionista/reformada com 206 habitantes e por último a população desempregada que abrange 47 habitantes em que 4 procuram o primeiro emprego.



Através do gráfico da imagem 34, verifica-se que a população empregada na área de estudo dedica-se na sua grande parte a trabalhos referentes ao setor terciário, integrando 474 habitantes.

Segue-se setor secundário com 118 e o setor primário tem 20 habitantes a trabalhar neste setor, estes resultados podem ser justificados, pela predominância de serviços na área em análise.

A imagem 35 representa o número de edifícios ao nível da subseção, que no total da área em estudo foram contabilizados 363 e 788 alojamentos, no ano de 2011. A massa edificada encontra-se sobretudo implantada, onde a densidade populacional também apresenta os valores mais altos, estando estes dois indicadores diretamente relacionados, esta situação não acontece numa subseção onde a densidade de



34 | População Residente Empregada por setor de atividade, em 2011

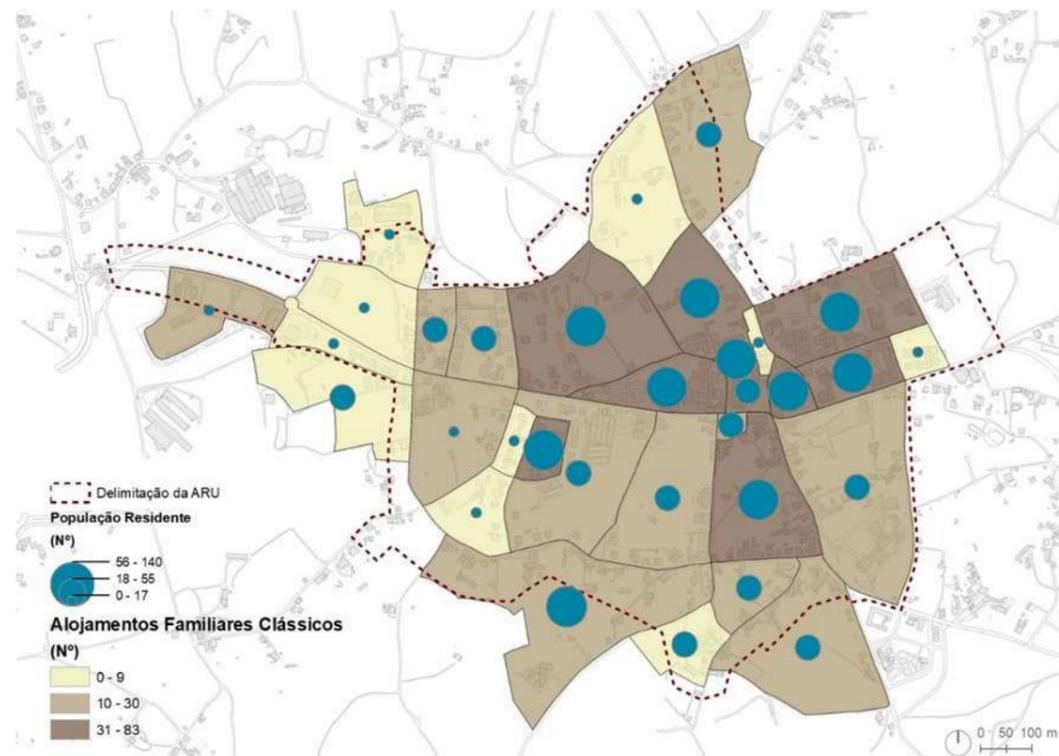
(Fonte: INE)

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

habitantes é bastante superior à densidade de edifícios. Este fenómeno é justificado pela existência de edifícios de residência coletiva, onde naturalmente os valores das densidades vão ser dispares.

Dos 363 edifícios identificados e de acordo com os dados do INE, a grande maioria foi construída no período de 1971 a 1995 com 138, tal como se pode verificar na imagem 35.

Estes resultados preveem a antiguidade da vila, que banhada pelo rio que lhe deu o nome foi palco de eleição para a fixação de gentes das mais variadas províncias, desde tempos imemoriais, que deixaram testemunhos indeléveis na sua paisagem. No território do concelho de Ferreira do Zêzere, perduram até aos nossos dias os vestígios pré-históricos da gruta de Avecasta, as veneráveis sepulturas antropomórficas



35 | Número de Alojamentos Familiares Clássicos por População Residente, em 2011

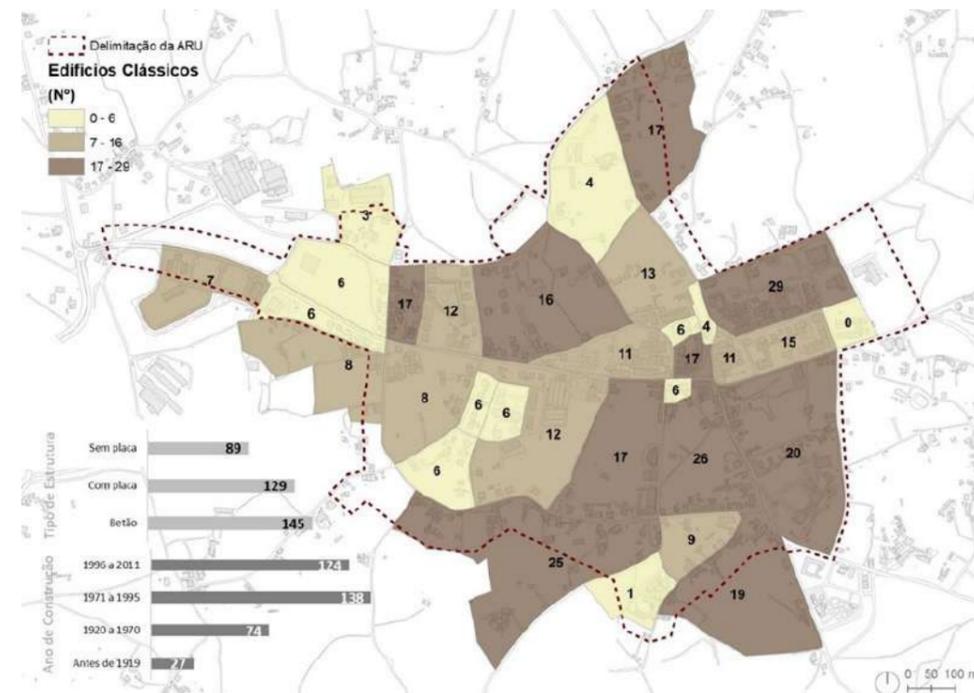
(Fonte: INE)



da serra de São Paulo e as dezenas de topónimos de origem mourisca, o que nos transporta para eras tão remotas.

Relativamente à estrutura dos edifícios, a imagem 36 demonstra que a grande maioria são estruturas de betão armado com 39,9%. Em segundo lugar, aparece a estrutura de paredes de alvenaria com placa com 35,5%.

É possível concluir que a estrutura mais utilizada em correlação com o ano de construção dos respetivos edifícios, no sentido em que grande parte foi construído entre 1971 e 1995, coincide com a expansão e desenvolvimento extraordinário na utilização e compreensão do funcionamento e possibilidades do betão armado. Este facto não surpreende, em virtude do edificado pertencer essencialmente ao século XX, época em que este material ganhou força em Portugal.



36 | Número de Edifícios Clássicos por ano de construção e tipo de estrutura, em 2011

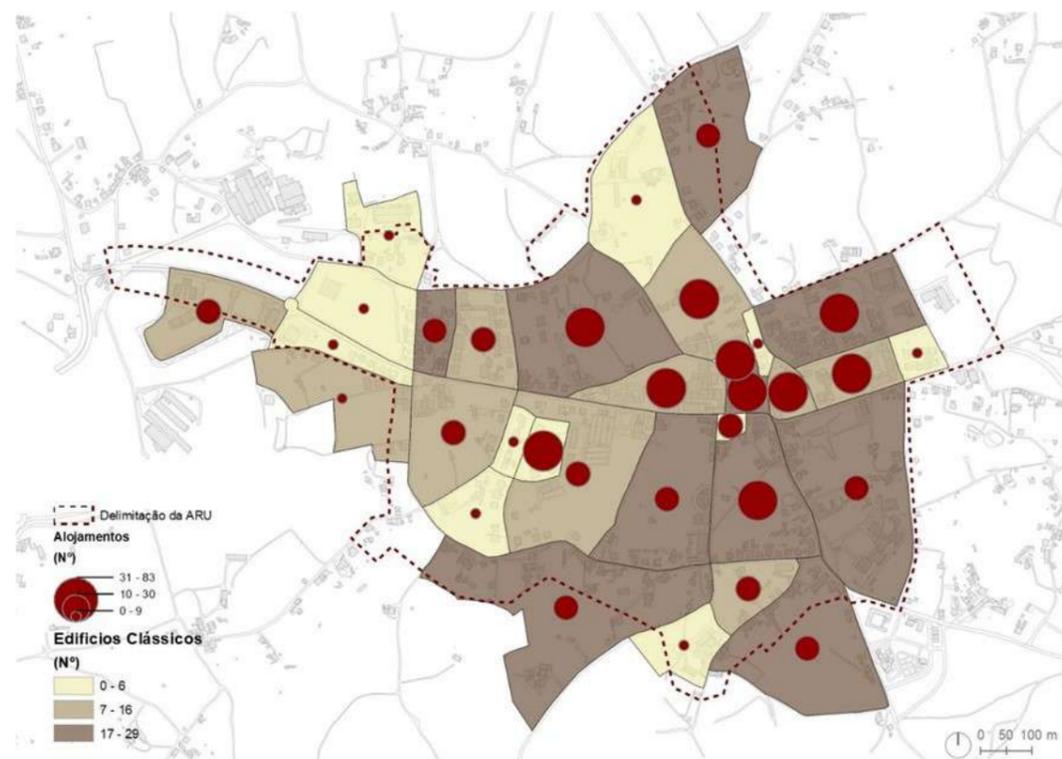
(Fonte: INE)

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No entanto, deve referir-se que neste período era ainda usual realizar a estrutura dos edifícios com paredes de alvenaria com e sem placa e o betão armado era aplicado na estrutura dos pisos em alternativa a soluções de estrutura de madeira. Na área em análise estão identificados 788 alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

As áreas destes alojamentos variam predominantemente entre os 100 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, com 246 alojamentos, seguindo-se áreas de 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup> com 178 alojamentos. Com áreas compreendidas entre 0 e 50 m<sup>2</sup> estão identificados 12 alojamentos e por fim existem 37 alojamentos com mais de 200 m<sup>2</sup>.

De forma geral, a área dos alojamentos familiares tem relação direta com o número de divisões.



37 | Total de Alojamentos por Edifícios, em 2011

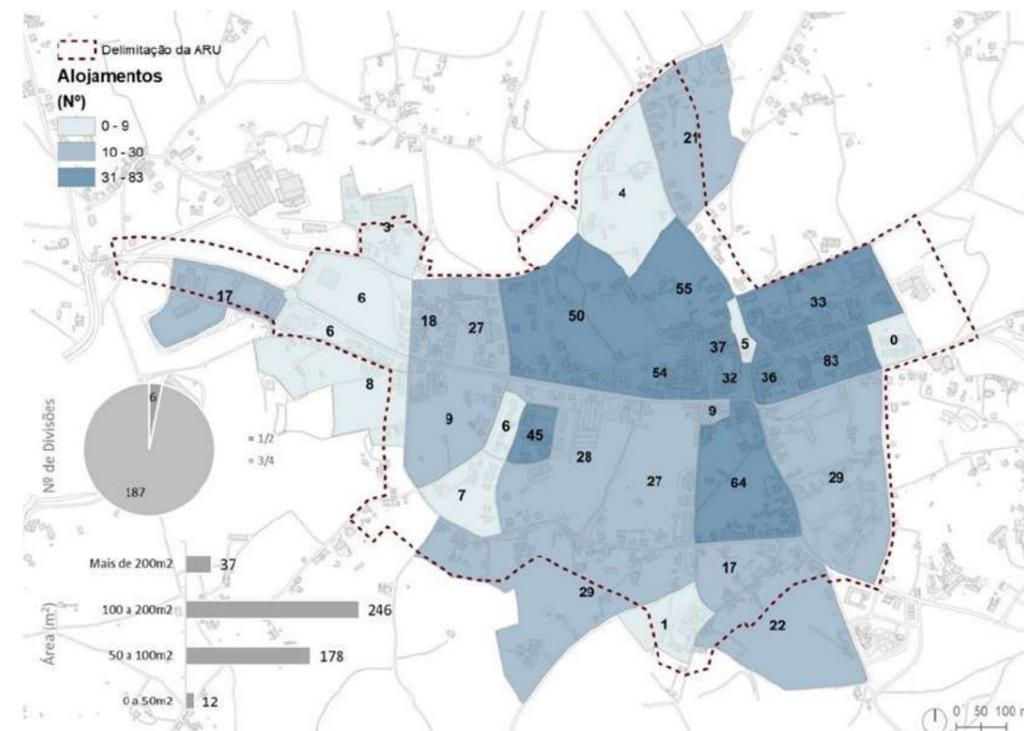
(Fonte: INE)



No caso da área de estudo da ARU de Ferreira do Zêzere, a imagem 38 demonstra que a grande maioria dos alojamentos têm 3/4 divisões, sendo que apenas foram identificados 5 alojamento com 1/2 divisões. Estes valores revelam a predominância de alojamentos de dimensão média, mas com algumas divisões.

Quanto à mobilidade, a população a servir com mais de 65 anos, deverá ser avaliada por um modelo adequado e com grau de rigor necessário, visando colmatar as modificações ocorridas na estrutura etária, que se expressa no índice de dependência e envelhecimento.

O fluxo de pessoas desta faixa etária, acarreta uma aferição das interdependências territoriais e da mobilidade do dia-a-dia, aferindo as suas dinâmicas e integração no seu meio envolvente. O que permitirá, compreender a capacidade de determinada área renovar-se ou adaptar em termos de infraestruturas de



38 | Área de alojamentos familiares e número de divisões, em 2011

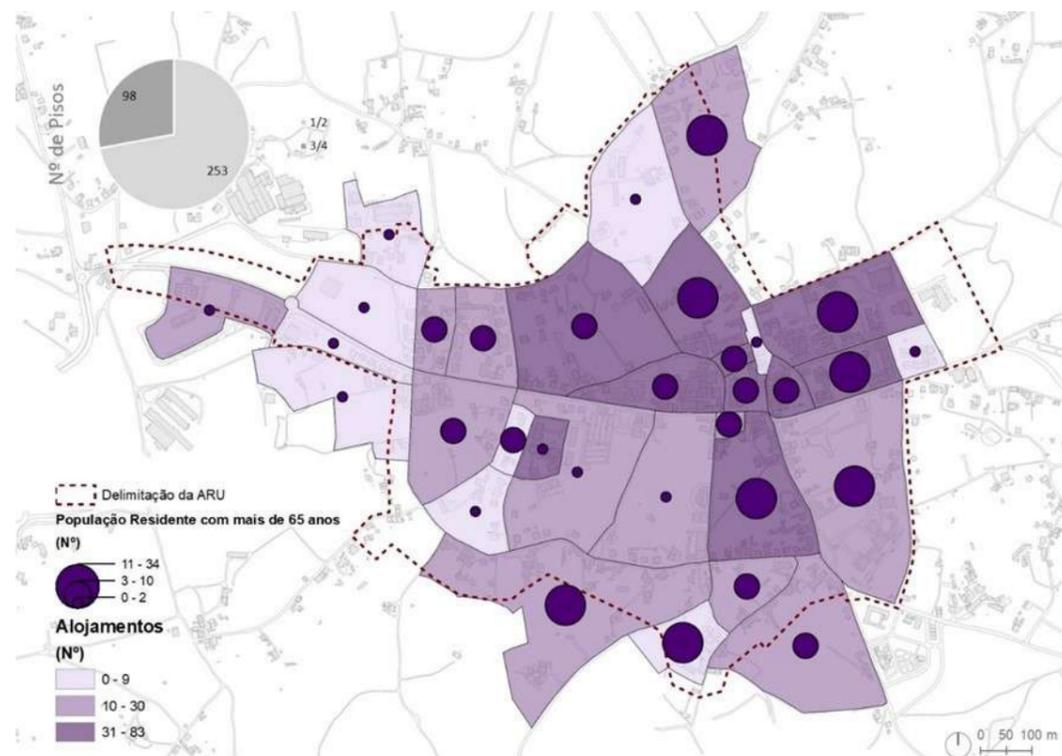
(Fonte: INE)

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

apoio. Dado o carácter mais urbano, a ARU de Ferreira do Zêzere apresenta uma estrutura etária mais jovem quando comparada com o Concelho, ainda que estruturalmente envelhecida.

Por último, importa destacar a porção de alojamentos vagos e arrendados. Curiosamente, ambos detêm um padrão de distribuição semelhante, detendo espacialmente maior concordância com a presença de um elevado número de população residente (imagem 40).

Em suma, a distribuição da população indica que a porção de famílias ou mesmo de edifícios e alojamentos em determinada subsecção está diretamente relacionada com a presença de população residente. O grupo etário dominante corresponde aos 25-64 anos, mas a porção de 65 ou mais anos também é representativa,



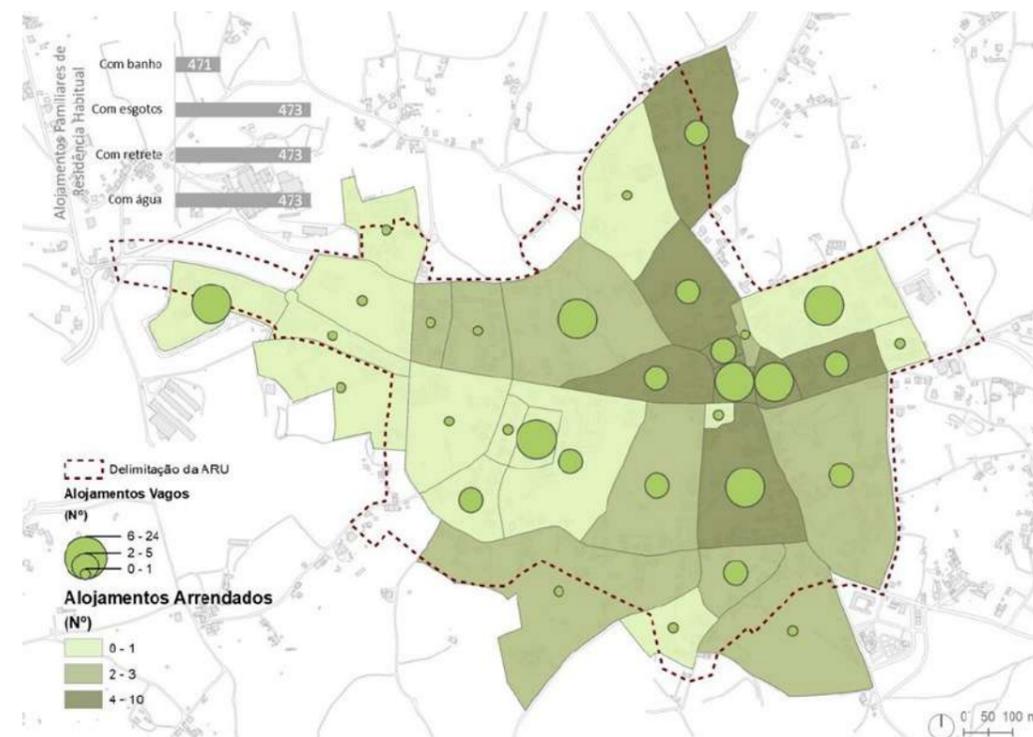
39 | Alojamentos por População Residente com mais de 65 anos e número de pisos, em 2011

(Fonte: INE)



sendo, neste caso, necessário atentar para a necessidade de desenvolvimento de ações que possam ocorrer, de forma adequada, às fragilidades dos indivíduos durante o seu processo de envelhecimento.

Destaca-se ainda o aumento da proporção de alojamentos clássicos vagos, que pode ser uma oportunidade para colmatar carências quantitativas, ou seja, dar resposta às necessidades, quer em termos económicos, quer em termos de qualidade e localização, dado que, frequentemente, há um desajuste entre os rendimentos das famílias e os custos praticados no mercado habitacional. Ademais, este aproveitamento é vantajoso, uma vez que evita o investimento em habitação nova.



40 | Alojamentos Vagos/Arrendados e instalações: água, esgotos, retrete ou banho, em 2011

(Fonte: INE)

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.4. Morfologia urbana

Situado em planície, a vila de Ferreira do Zêzere implanta-se sensivelmente no centro do país, à cota altimétrica de 350 metros, a 6 Km da albufeira do rio Zêzere, onde se distingue uma paisagem com algum relevo, composto por maciços calcários. O pinhal bravo marca presença nas encostas de maior declive e nas áreas mais baixas destaca-se uma agricultura composta por pequenas parcelas divididas por sebes e muros. Nas situações de serra, de relevo mais pronunciado, encontram-se áreas preparadas em socalco para a instalação de olival. O pastoreio do gado ovino faz-se apenas nas zonas mais agrestes onde a vegetação autóctone é rala e rasteira. A presença de extensas áreas florestais, em consequência de alguma deficiência do ordenamento territorial, tem resultado na ocorrência de incêndios florestais frequentes, que têm marcado a paisagem.

Fonte: [www.monumentos.gov.pt](http://www.monumentos.gov.pt)

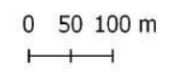
Relativamente à Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, esta caracteriza-se, por um lado, pela presença de uma estrutura relativamente urbanizada, composta por quarteirões, ruas e praças, no entanto, por outro lado, por uma certa desfragmentação do tecido urbano, marcado pela existência de funções ligadas ao setor terciário e equipamentos de caráter social e lúdico.

É uma malha essencialmente radial, apresentando ocupação ao longo das principais vias de comunicação. Nesta estrutura, é perceptível a leitura de alguns largos, com fortes características para adquirir a devida importância na organização da malha, constituindo os pontos de maior dinâmica e qualidade urbana. Estes são os espaços públicos por excelência deste aglomerado, onde se ergueram elementos religiosos, ou se instalou comércio.

Como referido anteriormente, a vila situa-se a 350 metros de altitude e, a norte do aglomerado, localiza-se a única depressão com maior relevância, que corresponde a uma linha de água que torna essa zona mais húmida.



- Núcleo Urbano - centro da vila
- Eixos estruturantes



## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

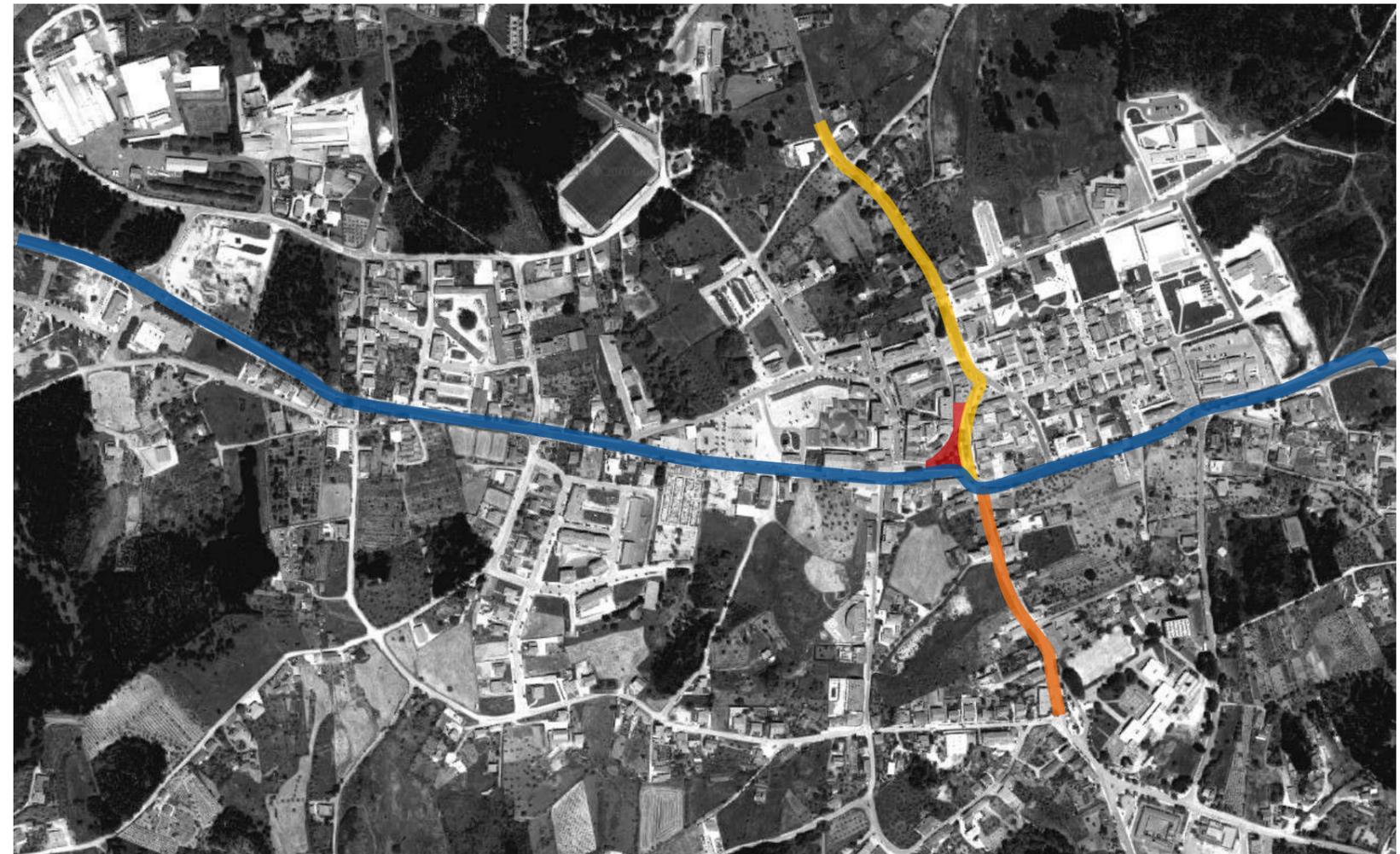
Deste modo, pode considerar-se que o relevo não teve influência direta e decisiva no desenvolvimento da vila, pois, embora o núcleo embrionário apareça no cabeço, a sua expansão fez-se de forma radial, no sentido dos quatro pontos cardeais, ao longo do traçado de vias de comunicação que, estas sim, foram diretamente marcadas pela sinuosidade própria das elevações.

O crescimento urbano processou-se ao longo das vias, pela ocupação de terrenos vagos, quer nas zonas mais centrais, quer nas zonas periféricas.

Assenta essencialmente num núcleo coeso e concêntrico, em volta da Praça Dias Ferreira, desenvolvendo-se depois com sustentação nas vias que a penetram, nomeadamente a Estrada Nacional 348, e as ruas de S. Miguel e de Alfredo Keil.

É neste núcleo que a ocupação se define de forma linear, ou seja, ocupando os percursos que aqui se destacam. Em determinados momentos a construção acontece de forma contínua, favorecendo uma malha mais densa, definida pelo cruzamento destes dois eixos estruturantes, EN 348 e Rua de S. Miguel e Alfredo Keil, onde o espaço urbano se define mais equilibrado e consolidado, contrastando com a irregularidade de algumas zonas bastante descaracterizadas.

O trânsito de passagem, a escassa capacidade de estacionamento ao longo da estrada nacional 348, bem como dos principais arruamentos que aí entroncam e a inexistência de passeios em algumas vias, tornam o ambiente urbano desconfortável e por vezes perigoso.



-  Praça Dias Ferreira
-  Rua Alfredo Keil
-  Rua S. Miguel
-  EN 348

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.5. Valor Patrimonial

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

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

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais. A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

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

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador. Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir ao abandono.



Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

Ao longo de todo o território encontram-se vestígios do nosso passado que testemunham a história de um lugar, dos povos que o habitaram e das suas tradições. Estes testemunhos, legado que se deve preservar, caracterizam e individualizam cada povoado e cada cidade, reforçando a sua identidade. Devem, pois, ser definidas intervenções capazes de salvaguardar esses valores históricos e integrá-los nas componentes atuais da vida urbana.

Não é suficiente proteger o património de um modo estático, mas sim regenerando-o no âmbito das dinâmicas urbanas e vivências atuais. Este processo requer uma gestão do património, por parte do Município, promovendo políticas de valorização, conservação e revitalização das cidades, do edificado e dos espaços públicos, em paralelo com a sensibilização e compromisso de cada proprietário, no sentido de preservar o seu próprio património.

Embora o conceito de património seja antigo, este remete-nos, atualmente, para uma maior valorização da memória a que se reporta, tornando-se mais amplo e genérico.

Os elementos naturais e edificados, de valor patrimonial e histórico, transmitem-nos uma noção de viagem que nos trás o passado e nos transporta de volta a ele, possibilitando uma transmissão marcante de geração para geração.

Conhecemos um lugar por aquilo que o diferencia e caracteriza, mas a descaraterização, a indiferença e o estado de degradação contribuem para a desvalorização dos seus centros históricos. Assim, o património determina uma função importante na manutenção da memória coletiva de um lugar e por isso deve ser preservado.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Património Classificado ou Em Vias de Classificação é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito.

Ainda neste documento são definidos vários graus de proteção, em função da tipologia de classificação em que os imóveis se integram. Conforme o previsto no artigo 43.º, desta mesma Lei de Bases, são definidas, para os bens imóveis classificados e em vias de classificação, zonas de proteção e zonas especiais de proteção.

É tarefa fundamental do Estado, proteger e valorizar o património como instrumento primordial de realização da dignidade do ser humano, sendo da sua competência garantir *“a transmissão de uma herança nacional cuja continuidade e enriquecimento unirá as gerações num percurso civilizacional singular”* (artigo 3.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro). Para além disso, o Estado deve garantir que todos têm igual acesso à cultura e à fruição de valores e bens que integrem o património cultural.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios.

Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação.



Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

Estas preocupações encontram-se refletidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT), o qual estabelece inúmeros desafios e/ou objetivos com vista ao processo de ordenamento e desenvolvimento territorial da Região no futuro próximo.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei. Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção. A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva na população ferreirense. Assim, esta preservação é já reconhecida nos instrumentos de planeamento municipais e deve continuar a fazer parte das principais preocupações para o território.

A Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere aprovou, a 23 de setembro de 1995, o seu Plano Diretor Municipal. Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respetiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março. O Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere foi objeto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Na Secção III deste mesmo documento, no Capítulo III, Secção I, referente ao Património edificado, são elencados os principais pontos a ter em conta na preservação do património. Desta forma, podem salientarem-se os seguintes artigos:

*Artigo 22.º: Sem prejuízo da zona de protecção delimitada, todos os elementos classificados como património cultural dispõem de uma área de protecção de 50 m para além dos seus limites físicos.*

*Artigo 23.º: Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto elementos patrimoniais classificados ou que se localizem em zona de protecção devem ser elaborados por arquitecto e qualquer demolição ou escavação acompanhada, no mínimo, por técnico camarário qualificado.*

O Artigo 25.º, relativo ao Património arqueológico, refere: *1– Sem prejuízo da legislação em vigor, o património arqueológico concelhio será protegido de qualquer pretensão de intervenção, nomeadamente abertura de vias, construções ou demolições, condicionada a parecer e eventual acompanhamento e actuação de técnicos de arqueologia.*

Ainda na Secção I, na Subsecção III, o Artigo 26.º sublinha que *O regime de protecção de imóveis e conjuntos edificados integrados na carta de património visa a preservação e conservação de testemunhos que, apesar de não classificados, se consideram de interesse.*

Já o Artigo 27.º enumera: *1– Os imóveis e conjuntos edificados aqui designados por património não classificado e constantes da carta do património e respectivo regulamento devem ser considerados nos planos de urbanização, nos planos de pormenor e nos regulamentos municipais, para efeitos de regulamentação, tendo em atenção o seu interesse histórico, arquitectónico, urbanístico e ambiental;*

*2– O regulamento da carta do património estabelecerá os condicionamentos específicos a observar para protecção, uso e reconversão destes testemunhos patrimoniais, nomeadamente para fins turísticos;*



*3– Enquanto não for aprovado o regulamento da carta do património, as obras a executar em imóveis e conjuntos edificados e respetivas áreas de proteção apenas podem ser de conservação e restauro;*

*4– A carta de património pode, a todo o tempo, ser atualizada, sob proposta da Câmara Municipal e aprovação da Assembleia Municipal.*

Por fim, o Artigo 28.º refere que *O património não classificado é constituído pelos imóveis e conjuntos edificados abrangendo edifícios religiosos, quintas e solares, moinhos e outros elementos de interesse patrimonial a integrar na carta do património.*

A definição destas regras, denotam, da parte do Município, uma preocupação na defesa e requalificação do património, nomeadamente arquitetónico, em matéria de assunção da legislação nacional, na definição de regras vinculativas aplicáveis, igualmente a particulares em contexto das figuras de planeamento municipal como o PDM e restantes figuras de instrumentos de gestão territorial e nas ações concretas municipais de incidência sobre o património.

Denota-se, de facto, a preocupação municipal sobre a identidade do seu território, refletida em diferentes formas de defesa, preservação e manutenção do património. Ao longo dos anos, o município de Ferreira do Zêzere tem vindo a desenvolver um conjunto de intervenções no sentido de melhorar, não só o parque edificado como também ao nível dos espaços públicos.

Assim sendo, o legado patrimonial municipal deve continuar a ser entendido como um bem comum da população e que deve reforçar a identidade local, transmitindo valores às gerações vindouras. Por esta razão, a defesa do património é uma estratégia municipal, que deve ser continuamente baseada numa lógica de herança à população de um conjunto de bens de referência e de importância histórica assumida.

## 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Esta preservação é reconhecida pelos instrumentos de planeamento municipais e continuarão a fazer parte da gestão urbanística para Ferreira do Zêzere, devendo continuar a serem promovidas políticas de valorização, conservação e revitalização do centro urbano.

Em complemento às políticas municipais sobre esta matéria, e em conformidade com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, foi ainda delimitada a Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, que procura dotar este território de novas dinâmicas de recuperação e requalificação do património cultural e arquitetónico.

No limite da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere não existem edifícios classificados, no entanto, é um local onde se identificam elementos arquitetónicos que constituem presenças enriquecedoras do aglomerado e merecem a sua devida apreciação, valorização e conservação. Apresentam-se de seguida imagens de alguns exemplos, bem como uma planta de localização dos respetivos imóveis notáveis.

### IMÓVEIS NOTÁVEIS

- I. Capela de Santo António;
- II. Escola Conde Ferreira;
- III. Chalet Flores;
- IV. Casa da Família Cotrim;
- V. Casa da Família Soeiro;
- VI. Igreja de São Miguel



42 | Capela de Santo António



43 | Escola Conde Ferreira



44 | Chalet Flores



45 | Casa da Família Cotrim



47 | Igreja de São Miguel



46 | Casa da Família Soeiro

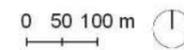
As estruturas identificadas como notáveis/de referência, inseridas na Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, evidenciam-se pelos elementos físicos e arquitetónicos de cariz histórico que apresentam, e/ou pela sua dimensão sociocultural e/ou pelo valor memorial com interesse histórico para a preservação e valorização da sua identidade e memória coletiva. Em virtude da reunião da arquitetura e paisagem natural da vila, todos os edifícios notáveis, assim como os demais elementos arquitetónicos e arqueológicos de valor, devem ser preservados.

# 4 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



▲ Imóveis Notáveis

- I. Capela de Sto. António
- II. Escola Conde Ferreira
- III. Chalet Flores
- VI. Casa da Família Cotrim
- V. Casa da Família Soeiro
- VI. Igreja de São Miguel



48 | Planta de localização dos Imóveis Notáveis

# 5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO

DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

5.1   Metodologia	113
5.2   Edificado	118
5.2.1   Número de pisos	118
5.2.2   Tipo de ocupação	120
5.2.3   Usos	122
5.2.4   Estado de conservação do edificado	126
5.3   Patologias da construção	129
5.3.1   Coberturas	130
5.3.2   Fachadas	135
5.3.3   Caixilharias	139
5.4   Espaço Público	142
5.5   Estrutura Verde	159
5.6   Mobiliário Urbano	164

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

### 5.1. Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da ARU de Ferreira do Zêzere, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, recolhendo-se todos os elementos disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise, não existirem défices de informação.

Com os levantamentos e com o respetivo trabalho de campo pretendeu-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram a base para o desenvolvimento da presente proposta. Para efeitos de levantamento foi considerada a área total correspondente à Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere.

Considera-se que esta área requer, na sua totalidade, uma requalificação pensada como um todo, não apenas pelas carências que apresenta, mas pelo facto de ser um local de grande afluência diária, onde as melhorias urbanas irão ser usufruídas pela população residente, visitantes e turistas, criando novas dinâmicas e aumentando a atratividade da vila.

Desta forma, os levantamentos de campo incidiram na área total da ARU, onde foram analisadas as características do edificado de forma individual e enquanto conjunto, assim como as do espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal e o seu respetivo estado de conservação.

O limite da área de estudo caracteriza-se por diversos aspetos, nomeadamente:

- Estrutura urbana descaracterizada;
- Área com funções de carácter residencial, comercial, serviços e equipamentos;



- Estrutura/desenho orgânico;
- Existência de potenciais espaços de permanência/lazer;
- Edificado envelhecido a necessitar de intervenção;
- Existência de alguns edifícios devolutos e em ruína;

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas. Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias, ao nível da cobertura, fachada e caixilharias;
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características da rede viária quanto a perfis e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as tabelas/fichas de levantamento, estas foram preenchidas durante os trabalhos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico, realizando-se uma análise individual a todos os imóveis inseridos da ARU.

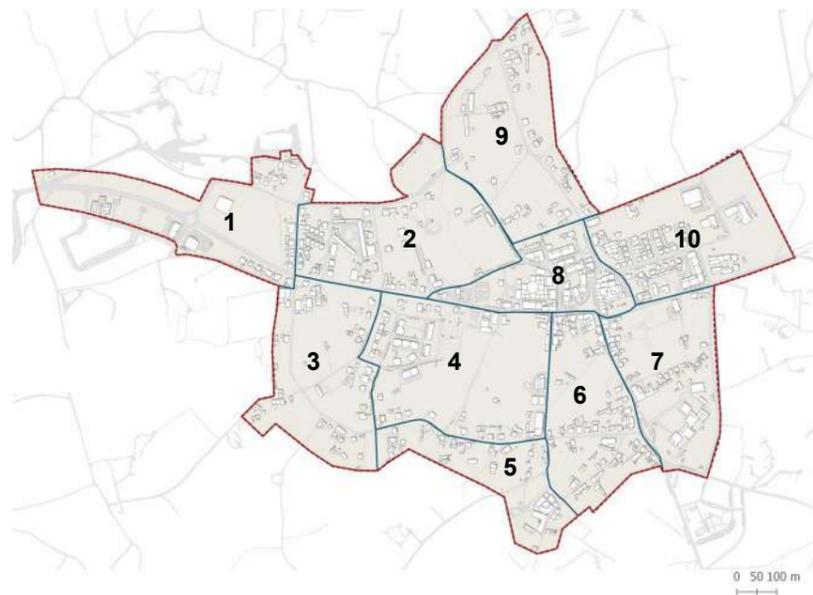
É importante reiterar que os pontos considerados nas fichas de levantamentos abordam exclusivamente uma avaliação exterior dos edifícios e para tal são tidos em conta critérios e conceitos definidos a priori que se passa a referir:

**Número de pisos:** Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira, da fachada principal. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas e pisos recuados.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

**Tipo de ocupação:** Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade.

**Elementos dissonantes:** São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados. Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício ou alterações de cérceas.



49 | Delimitação das subáreas de levantamento

**Estado de conservação :** O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.

Em termos operacionais, foram delimitadas subáreas de levantamento, infra ARU, como se pode observar na imagem 49.

As áreas foram numeradas, assim com todos os edifícios implantados em cada uma delas.



# 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

É importante salientar a importância da avaliação do estado de conservação dos imóveis implantados na ARU de Ferreira do Zêzere, uma vez que este é determinante para a obtenção de alguns benefícios e incentivos fiscais, ainda que para efeitos legais seja necessário recorrer à ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios (imagens 51 e 52) prevista no NRAU (Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro).

No entanto, numa primeira abordagem, é possível perceber, através da avaliação realizada pelos levantamentos de campo, o estado atual dos imóveis e quais os que têm maior necessidade de intervenção e em condições de serem elegíveis para os suprarreferidos benefícios.

**nrau** NRUU – NOVO REGIME DE ADEQUAMENTO URBANO  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

**A. IDENTIFICAÇÃO**  
Número: \_\_\_\_\_ Localização: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_ Canteiro: \_\_\_\_\_ Pórtico: \_\_\_\_\_  
Antigo proprietário: \_\_\_\_\_ Fração: \_\_\_\_\_ Edifício (N.º) (Matrícula): \_\_\_\_\_

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos de edifício	N.º de unidades de edifício	Idade de construção	Tipo de construção	N.º de divisões de edifício	Uso do edifício
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

Edifício	Anomalias					N.º de divisões	Fondação	Fornecimento
	Alto (A)	Interm. (B)	Médio (C)	Baixo (D)	Muito baixo (E)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	1-5						
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	1-5						
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	1-5						
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	1-5						
5. Enquadramento de painéis	<input type="checkbox"/>	1-5						
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	1-5						
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	1-5						
8. Corredores e portas	<input type="checkbox"/>	1-5						
9. Dispositivos de proteção contra incêndio	<input type="checkbox"/>	1-5						
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	1-5						
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	1-5						
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	1-5						
13. Instalação elétrica e de fiação	<input type="checkbox"/>	1-5						
14. Instalação de telecomunicações e contra a furtividade	<input type="checkbox"/>	1-5						
15. Instalação de saneamento	<input type="checkbox"/>	1-5						
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	1-5						
17. Instalação de elevação de lixo	<input type="checkbox"/>	1-5						
Unidade								
18. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
19. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	1-5						
20. Enquadramento de painéis interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
21. Tectos interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
22. Escadas interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
23. Corredores e portas interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
24. Coberturas e partes exteriores	<input type="checkbox"/>	1-5						
25. Coberturas e partes interiores	<input type="checkbox"/>	1-5						
26. Dispositivos de proteção de águas	<input type="checkbox"/>	1-5						
27. Dispositivos de proteção contra incêndio	<input type="checkbox"/>	1-5						
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	1-5						
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	1-5						
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	1-5						
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	1-5						
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	1-5						
33. Instalação elétrica	<input type="checkbox"/>	1-5						
34. Instalação de telecomunicações e contra a furtividade	<input type="checkbox"/>	1-5						
35. Instalação de saneamento	<input type="checkbox"/>	1-5						
36. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	1-5						
37. Instalação de elevação de lixo	<input type="checkbox"/>	1-5						

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**  
Total da pontuação: \_\_\_\_\_  
Índice de anomalias: \_\_\_\_\_

**E. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEL DE ANOMALIAS "GRAVES" OU "MUITO GRAVES"**  
Índice de anomalias: \_\_\_\_\_  
Índice de conservação: \_\_\_\_\_

**F. AVALIAÇÃO**  
De acordo com a avaliação do estado de conservação do edifício, no momento da visita e nos termos da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declara-se:  
• o nível de conservação do imóvel de: Excelente  Bom  Mau  Pésimo   
• o estado de conservação dos elementos funcionais a 17.º de: apresentar apenas pequenas avarias  apresentar avarias quando tenha sido pedida a intervenção   
• existem situações que constituam grave risco para a segurança e saúde pública e/ou do rendimento: Sim  Não

**G. OBSERVAÇÕES**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**H. TÉCNICO**  
Nome do Técnico: \_\_\_\_\_ Data da visita: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**  
Este termo de avaliação é emitido em conformidade com a Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e no âmbito do Decreto-Lei n.º 113/2006, de 3 de Maio, através do qual se procede à identificação dos edifícios sujeitos a regime de conservação.  
Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ (validade: 3 anos)  
O responsável pelo termo de avaliação é o técnico responsável pelo processo de conservação do imóvel.





## 5.2. Edificado

### 5.2.1. Número de pisos

Através dos levantamentos de campo realizados, feitos a partir da observação direta do edificado implantado na ARU de Ferreira do Zêzere, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis.

A planta da imagem 55 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos ao número de pisos observados em cada um dos edifícios nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com um piso até ao número total de quatro pisos.



53 | Exemplo de edifício com um piso

Reitera-se que foram tidos em conta os seguintes critérios na aferição do número de pisos de cada construção: foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não foram contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

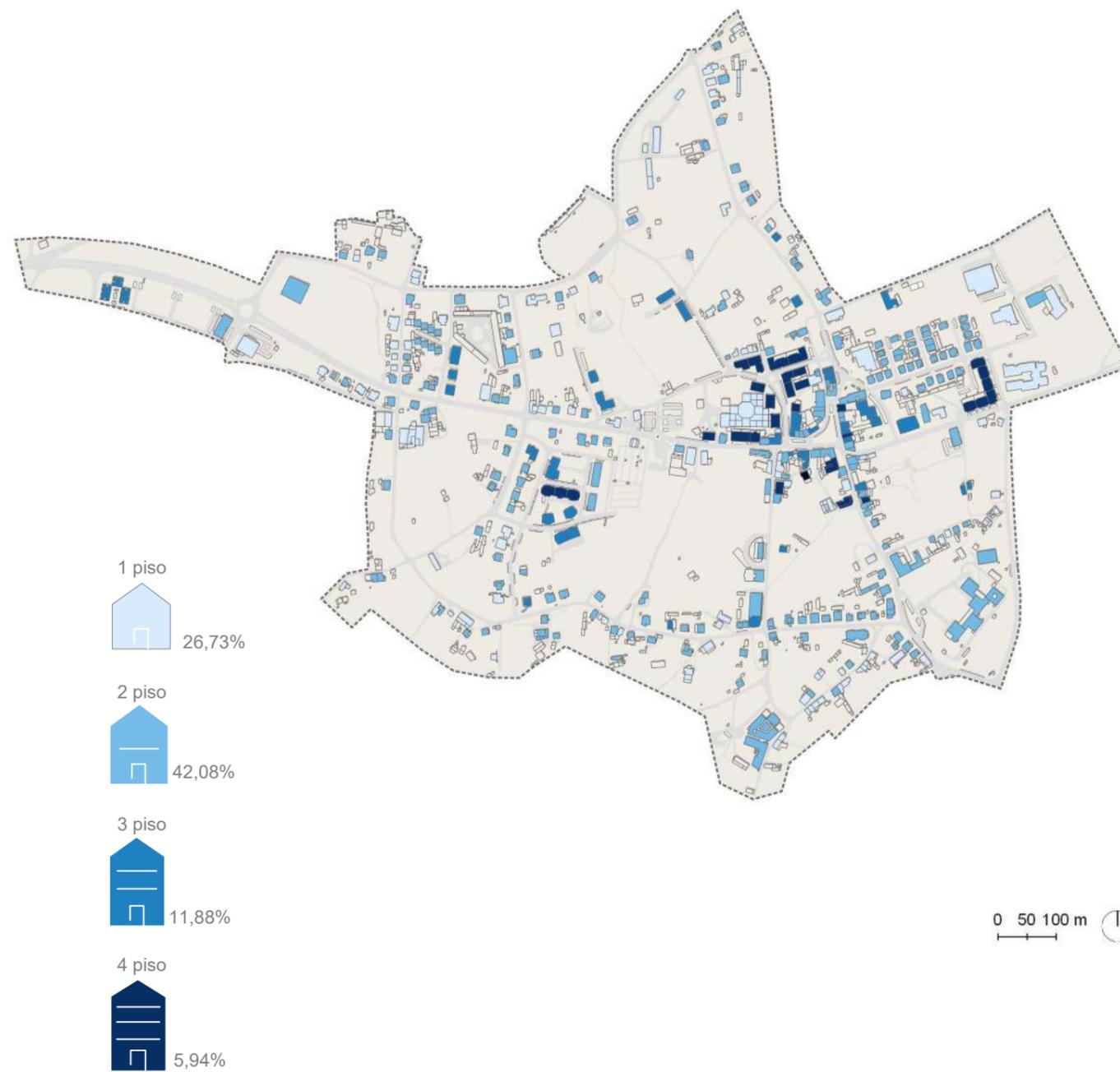
Desta forma, verifica-se que a edificação na área analisada é maioritariamente composta por imóveis com um ou dois pisos, sendo que estes representam 26,73% e 42,08% do total, respetivamente.

Contudo, a altimetria dos edifícios varia na extensão da superfície urbana da ARU, sendo que os edifícios mais altos e com maior número de pisos têm menor presença na zona observada, e como tal pouco impacto visual. Com três pisos contam-se 11,88%, e com quatro pisos 5,94%.



54 | Exemplo de edifício com dois pisos

# 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





### 5.2.2. Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, foi também realizada, por observação direta do edificado, uma análise do estado de ocupação da massa construída da ARU.

A planta da imagem 57 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respetivos à ocupação dos imóveis implantadas na ARU de Ferreira do Zêzere, que se enquadram nas categorias de ocupado ou devoluto.



56| Exemplo de edifício devoluto

Salienta-se que apenas foram considerados devolutos os edifícios que, aparentemente, se encontram desocupados na tua totalidade. É ainda importante referir que foram identificados alguns imóveis em obras, que dada essa condição se encontram vagos e como tal foram, igualmente, considerados devolutos.

O edificado inserido na área limite de levantamento encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 74,01% do total. Contabilizaram-se 52 edifícios devolutos, correspondendo a 12,87% do total.

Em termos de distribuição espacial do edificado devoluto, não é possível identificar um padrão, sendo que este se encontra disperso pela ARU. Alguns dos fatores que podem estar na origem dos edifícios devolutos, estão associados ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas.

# 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





### 5.2.3. Usos

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, comércio, serviços, alojamento, religioso e garagens, indústria e equipamentos.

Salienta-se, mais uma vez, que este levantamento foi realizado a partir da análise exterior dos edifícios, pelo que, os usos identificados nos vários pisos dos imóveis foram atribuídos através dessa observação e dos indícios exteriores dos edifícios que pudessem contribuir para aferir o respetivo uso. Considerando todos os pisos de todos os edifícios, predominam essencialmente dois usos: a habitação e o comércio.

Relativamente à análise de usos por piso, é notório o predomínio da habitação no primeiro piso, ocupando cerca de 59,41% deste, sendo que o comércio ocupa aproximadamente 17,08%.

As garagens/armazéns representam cerca de 4,71%, por sua vez, os serviços ocupam 3,47%, os edifícios religiosos cerca de 0,25%, os equipamentos 1,49% e por fim, os alojamentos e indústria, com 0,25%. Em relação aos pisos superiores, a esmagadora maioria, sempre superior a 90%, corresponde a habitação.

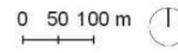
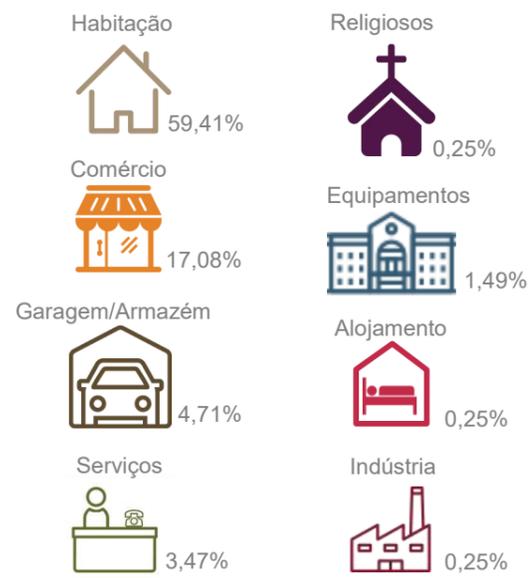


58 | Edifício de habitação

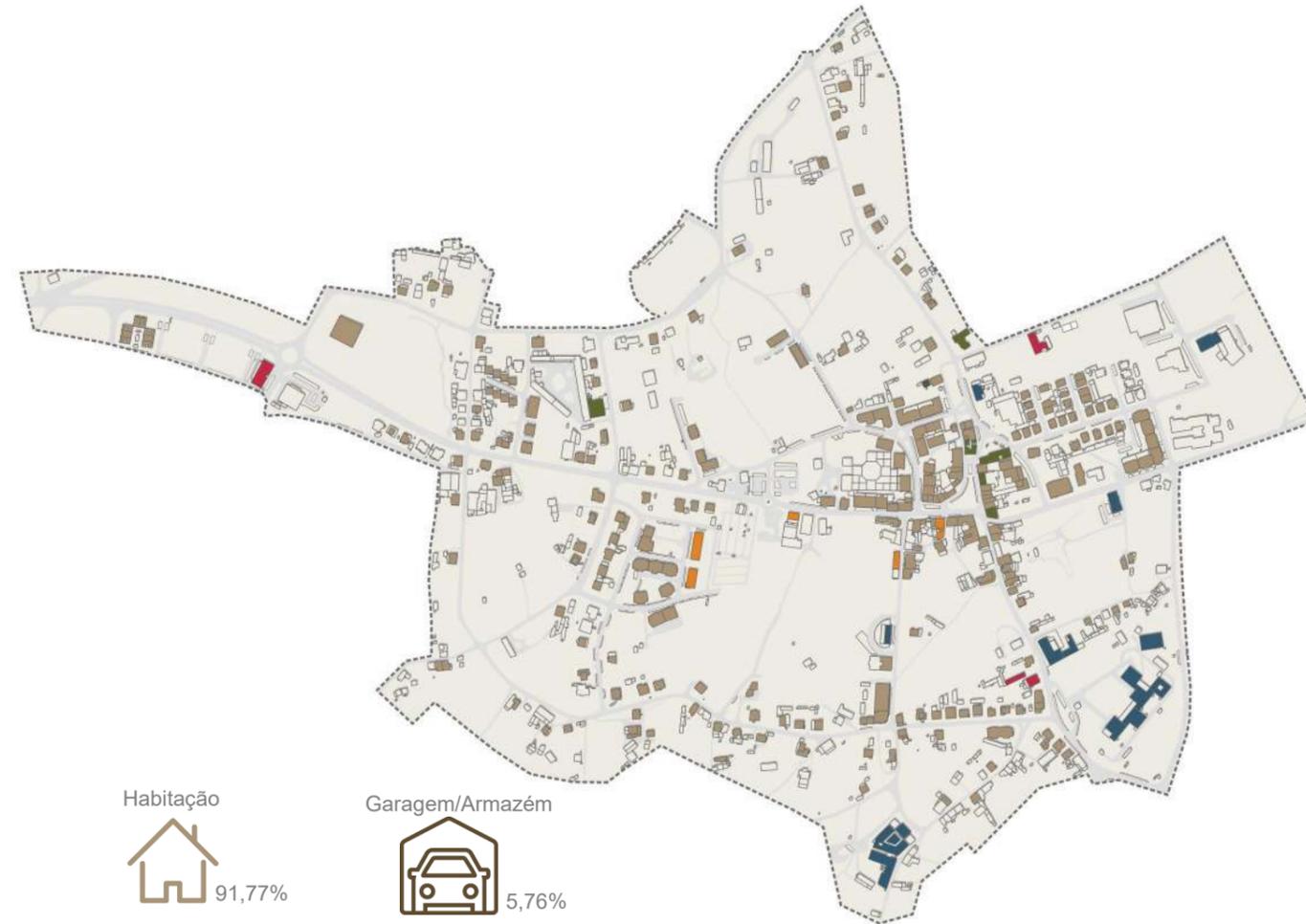


59 | Edifício de comércio

# 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



60 | Planta de usos do piso 1



Habitação  
91,77%



Garagem/Armazém  
5,76%



Comércio  
2,06%



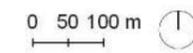
Equipamentos  
2,06%



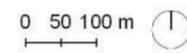
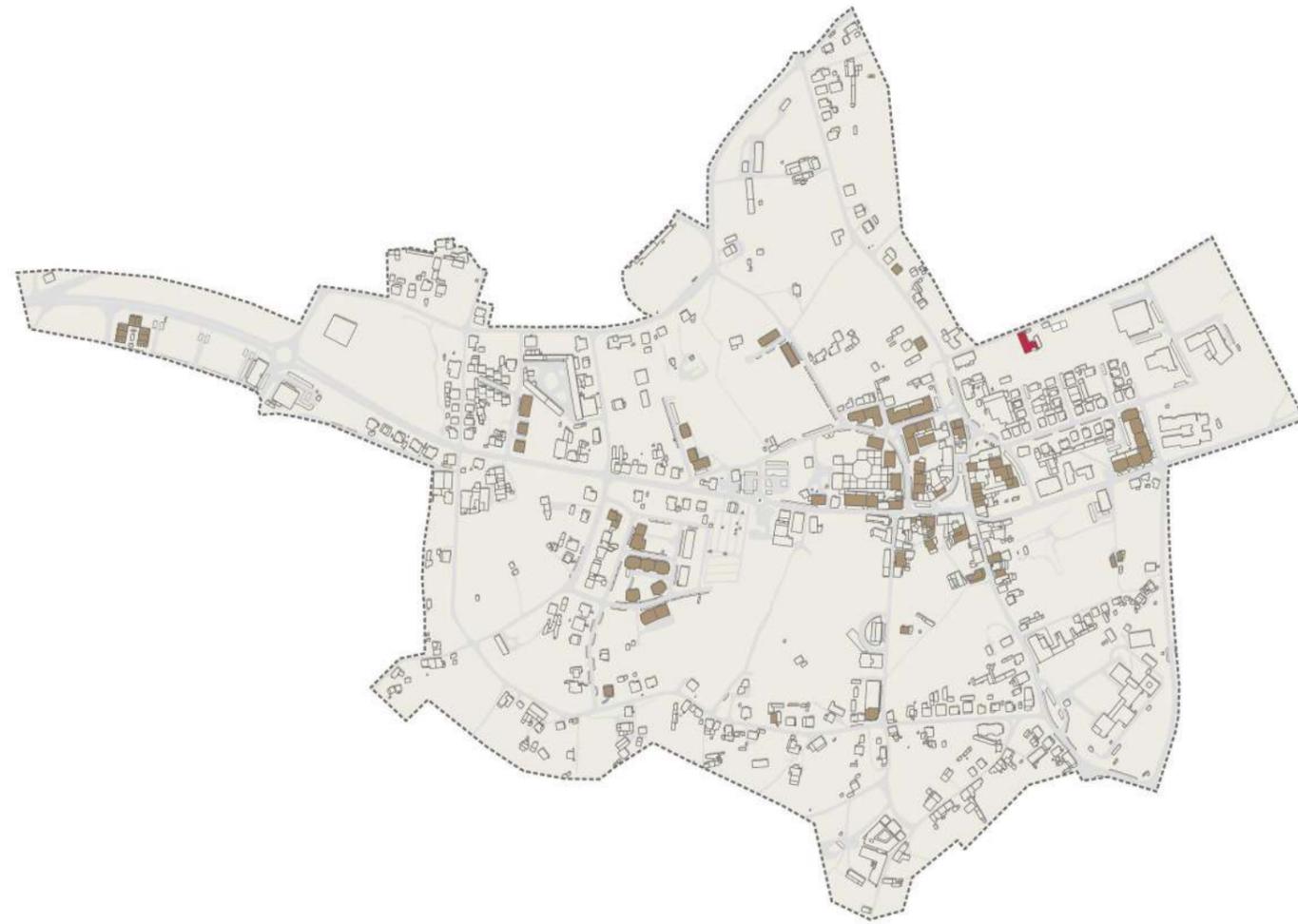
Serviços  
2,88%



Alojamento  
0,82%



# 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



Habitação  
 100%



#### 5.2.4. Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento individual das *Fichas de caracterização do edificado – Estado de conservação exterior* atual - que contempla anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias, por observação direta exterior. Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*, à fachada principal de cada edifício. Em função das patologias identificadas é atribuído um grau de classificação ao estado de conservação atual do imóvel, que varia numa escala de cinco níveis:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;
- Obras.

Relativamente à definição de cada um dos níveis suprarreferidos, o estado de conservação “Bom”, é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes. O nível de “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção. Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas patologias de que padecem prejudicam o seu uso e conforto e características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização. Por fim, os edifícios em “Obras” são aqueles que por se encontrarem a ser intervencionados não podendo, de momento, ser avaliados com os restantes níveis.

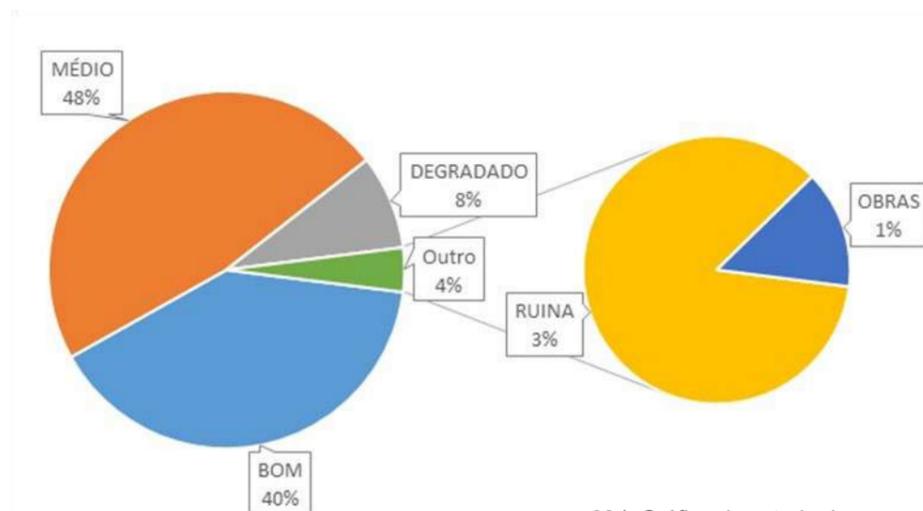
## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

O estado de conservação do edificado no limite de levantamento da ARU de Ferreira do Zêzere está, predominantemente, médio, com aproximadamente 41,34% dos edifícios nesta condição, enquanto 34,65% se enquadra na categoria de bom e 7,43% na categoria de degradado.

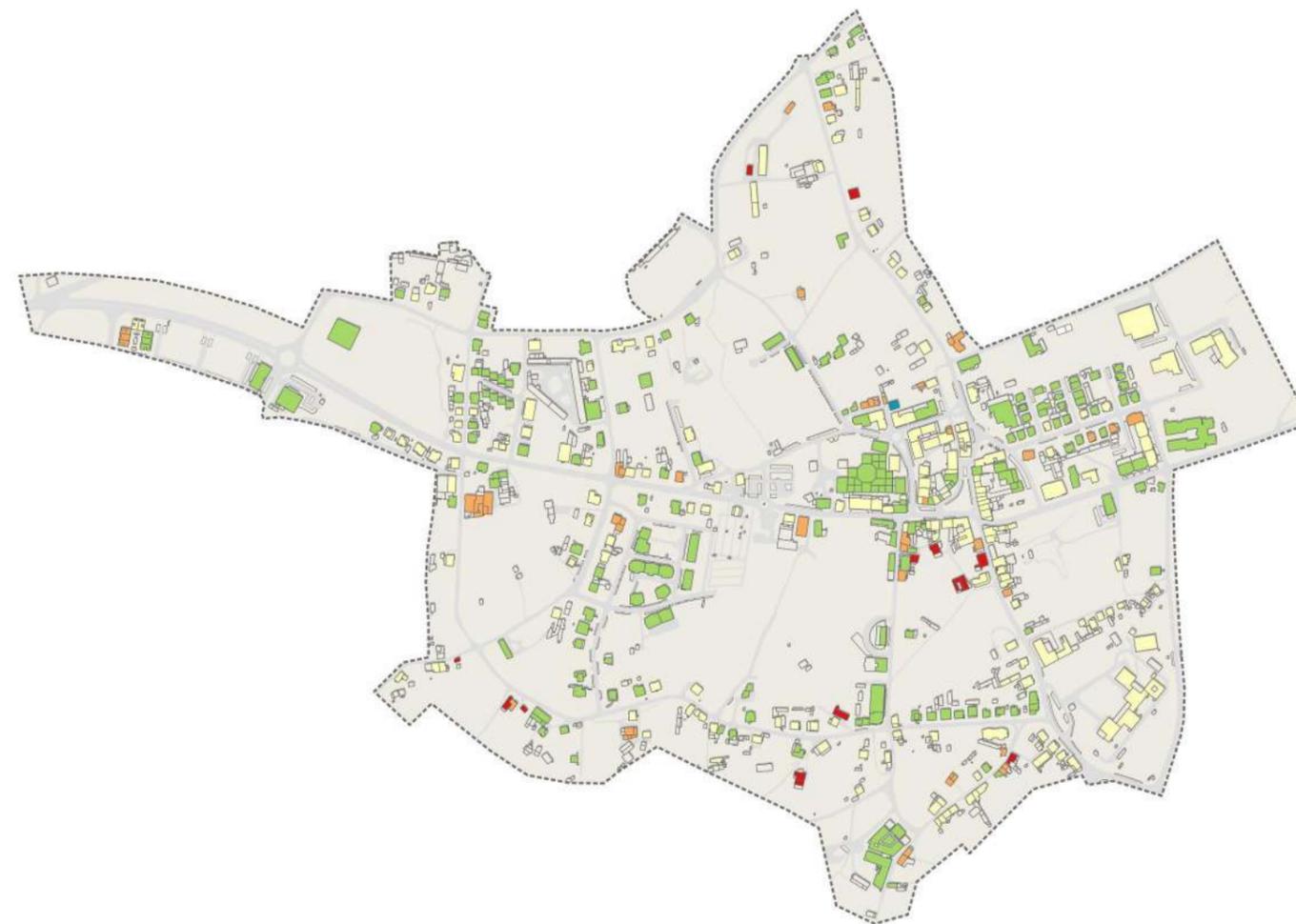
Relativamente aos edifícios em ruína foi possível identificar 12 edifícios, que correspondem a 2,97% do total, e por fim, no que diz respeito aos edifícios em estado de obra, constam do levantamento apenas 2, correspondentes a 0,5% do total.

Os cinco escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo. Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bom, havendo uma manutenção periódica destes edifícios.

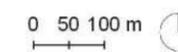
O Município de Ferreira do Zêzere aposta na reabilitação dos seus edifícios e espaços públicos no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana da vila, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados.



63 | Gráfico do estado de conservação do edificado



- Bom
- Médio
- Degradado
- Ruina
- Obras



## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

### 5.3. Patologias das construções

As "Patologias das Edificações" são os estudos das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer nas construções em determinadas circunstâncias. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência.

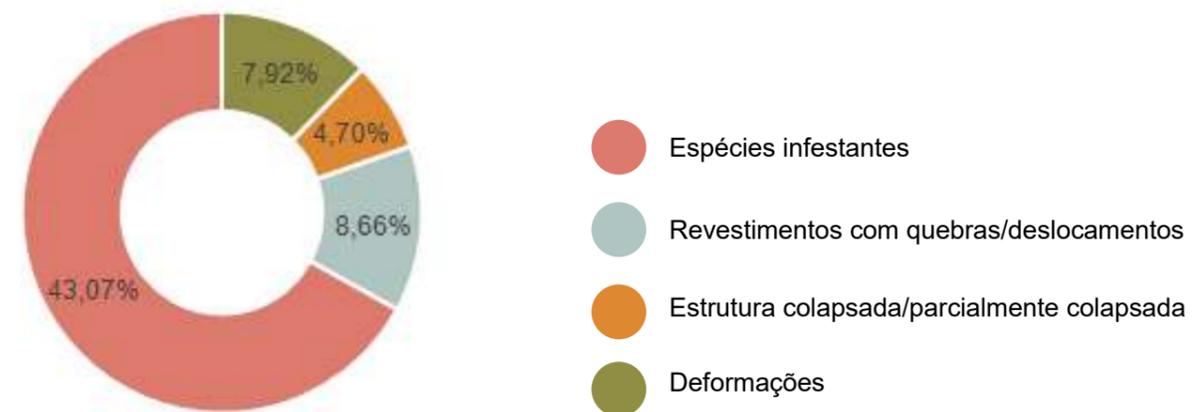
Analisar e perceber a origem das patologias observadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.



### 5.3.1. Patologias ao nível das coberturas

Nas Fichas de caracterização do edificado preenchidas para cada um dos imóveis implantados na Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere - *Caracterização do estado exterior atual* - contempla, no que respeita às patologias ao nível da cobertura, as seguintes anomalias: deformações, estrutura colapsada/parcialmente colapsada, revestimento com quebras/deslocamentos e presença de espécies infestantes.

Patologias da Cobertura



65 | Gráfico das patologias das coberturas

Das coberturas observadas e analisadas na ARU de Ferreira do Zêzere, as deformações e as estruturas colapsadas ou parcialmente colapsadas são casos pontuais, correspondendo apenas a cerca de 7,92% e 4,70% respetivamente.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os casos mais graves correspondem a imóveis abandonados e em ruína, que pela falta de manutenção durante largos anos, atingiram situações limite que acabaram por resultar no colapso parcial ou mesmo total da estrutura e revestimento da respetiva cobertura.

No caso das deformações (imagem 63), estas podem ter várias origens, como a má execução da cobertura, as cargas verticais e laterais e a própria ação dos agentes meteorológicos, nomeadamente o vento.

Naturalmente, se mais uma vez não houver uma manutenção periódica das coberturas, estas anomalias tendem a agravar-se e a tornar-se mais presentes na imagem urbana da vila.

Como é possível observar pela análise do gráfico apresentado, a patologia predominante ao nível da cobertura é a presença de espécies infestantes, cerca de 43,07% dos imóveis são afetados pela mesma.



66 | Cobertura deformada



67 | Cobertura colapsada



As razões associadas à sua origem são várias, salienta-se desde logo a falta de manutenção (nomeadamente no que respeita à limpeza dos revestimentos) dos telhados, que por si só se pode constituir, como uma das principais causas.



Outro aspeto importante é o facto de ao longo do tempo se acumularem nos telhados detritos de origem mineral, trazidos pelos ventos e pelas chuvas e outros que se desprendem das próprias telhas, e de origem orgânica devido, por exemplo, a dejetos de aves e insetos.

Para além disso, há outros fatores que devem ser considerados, nomeadamente a temperatura e proximidade com zonas de vegetação exuberante.



Todos estes aspetos contribuem para o aparecimento de fungos, musgos e líquenes, que apresentam cores avermelhadas, verdes ou negras, confundindo-se por vezes com sujidade, conferindo-lhes um especto degradado e envelhecido.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Outra das consequências das intempéries são os deslocamentos e quebras de revestimentos, neste caso em concreto assume-se como revestimento dominante as telhas.

Como consequência destas anomalias podem resultar, por exemplo, infiltrações, que terão outras implicações ao nível de patologias nos espaços interiores dos edifícios e nas fachadas.

É importante reiterar o facto da acumulação de musgos e verdete resultar em problemas associados ao escoamento deficiente das águas pluviais, assim como à ventilação insuficiente das telhas, permitindo desta forma que os microrganismos se desenvolvam na presença da água ou humidade e através da radiação solar.

Salienta-se que, regra geral, no caso dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, para além das coberturas serem predominantemente telhados, contemplam ainda beirados.

Nos casos em que não foi possível observar o estado de conservação atual dos telhados, por vezes foi possível retirar ilações a partir do estado dos respetivos beirados, quase sempre com presença de manchas, fungos, musgos, líquenes e outras espécies infestantes, e em menor número apresentavam também algumas fissuras, quebras e deslocamentos.



### Patologias da Cobertura



69 | Gráfico da visibilidade da recolha das águas

É ainda de sublinhar aqui a importância da existência destes sistemas, especialmente nos casos em que as coberturas contemplem beirados, devendo estes ter caleiras para evitar o aparecimento de outras patologias, nomeadamente ao nível da fachada, como manchas e condensações.



70 | Coberturas com beirado e caleiras

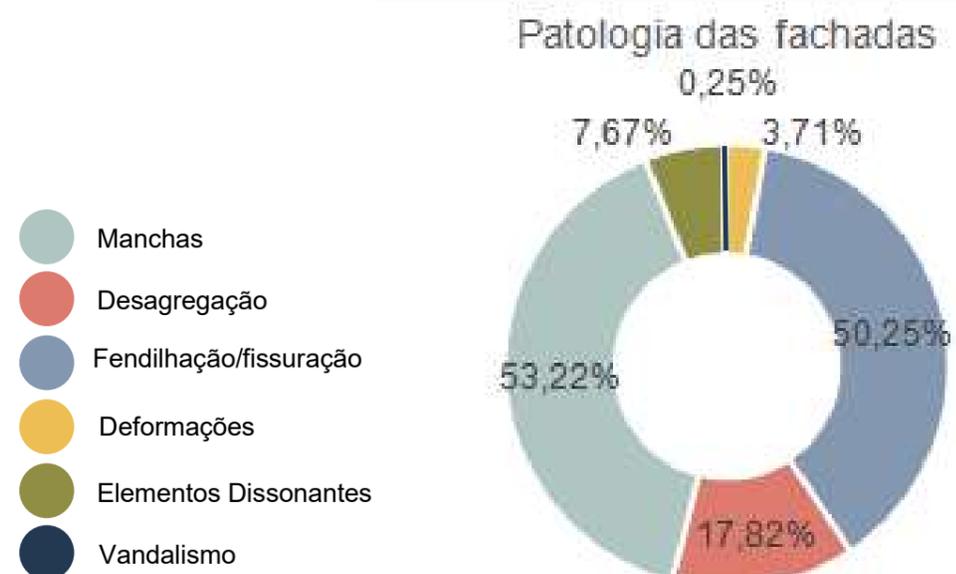
## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

### 5.3.2. Patologias ao nível das fachadas

À semelhança do levantamento das patologias das coberturas, foi igualmente desenvolvido o mesmo processo para as patologias ao nível das fachadas principais de cada um dos edifícios implantados na Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere.

A caracterização do estado exterior dos edifícios contempla, no que respeita às patologias da fachada, as seguintes patologias: fendilhação/fissuração, deformações, desagregação de argamassas/revestimentos, bem como manchas/condensações/bolores, e elementos dissonantes.

Pela sua posição e exposição, as fachadas recebem agressões externas contínuas, através da ação dos ventos, chuva, variações de temperatura, etc., que ao longo do tempo levam à gradual degradação do



71 | Gráfico das patologias das fachadas



edifício prejudicando o seu desempenho e em casos extremos podem levar ao risco de colapso, especialmente quando não existe manutenção do imóvel.

No gráfico apresentado estão representadas as principais patologias ao nível das fachadas dos imóveis inseridos na ARU. Destaca-se, que como patologia mais presente nas fachadas as manchas/condensações e bolores, com aproximadamente de 53,22% dos imóveis afetados por esta patologia.

Estas manchas e bolores (que podem aparecer no exterior e interior) têm várias causas, ocorrendo como consequência da condensação de vapor de água, para além das condições meteorológicas (chuva, débil exposição solar, etc.).

Outros fatores contribuem para o seu aparecimento, como a porosidade dos materiais de revestimento e seu coeficiente de absorção, a falta de isolamento e impermeabilização. Existem ainda os casos acidentais, como por exemplo, quando existe uma rotura no sistema de canalização de água.



72 | Fachadas com manchas

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Com um significativo destaca surgem também e as fendilhações/fissurações, estando patentes em cerca de 50,25% dos edifícios analisados.

O aparecimento das fissuras afeta as condições de comodidade do edifício, tendo consequências ao nível estético e na capacidade de impermeabilização, permitindo a infiltrações de água. Salienta-se que as fissuras verticais são as mais frequentes, e são provenientes da deformação transversal da argamassa sob ação das tensões de compressão, ou da flexão local dos componentes da alvenaria.

As causas desta patologia podem ser de origem estrutural ou de origem superficial, quando por exemplo as mesmas resultam da falta de um tratamento adequado em obra na transição de materiais com funções distintas (por exemplo ligações laje-alvenaria). Também devido às variações térmicas ou de humidade gera-se um estado de tensões internas, que podem ultrapassar o limite de resistência dos revestimentos do edifício, causando a fissuração.

O aparecimento de fissuras pode ainda resultar de uma deformação do próprio edifício, podendo estas tensões ser transferidas para os materiais de revestimento, refletindo-se numa desagregação das argamassas. Tal como mostra o gráfico 68, cerca de 17,82% dos edifícios já apresenta esta patologia nas suas fachadas.



73 | Manchas e bolores na fachada



Naturalmente, outros fatores influenciam e potenciam a desagregação de revestimentos, designadamente, a baixa qualidade dos materiais, a falta de conhecimento de quem os aplica, as deficiências ao nível da

execução relacionadas com a falta de mão-de-obra qualificada para executar inconvenientemente as técnicas de aplicação dos materiais.



74 | Desagregação nas fachadas

Relativamente à deformação das fachadas, que está presente em apenas 3,71% dos edifícios analisados, as vigas e lajes deformam-se naturalmente sob ação do seu próprio peso, de outras cargas permanentes e acidentais e até mesmo sob efeito da retração e da deformação lenta do betão.

Embora até certo ponto, as deformações possam não comprometer em nada a estética do edifício, a estabilidade e a própria resistência da construção, no

levantamento levado a cabo, foram apenas consideradas as deformações mais visíveis e relevantes.

Embora os elementos dissonantes e os atos de vandalismo não se constituam propriamente como patologias, estes contribuem para a descaracterização dos edifícios e conseqüentemente, para imagem urbana da vila, pelo que foram considerados na abordagem à análise exterior dos edifícios.

No que concerne aos elementos dissonantes, os que mais predomina são, sem dúvida, as máquinas de ar condicionado, bem como cabos de infraestruturas.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Este é um aspeto extremamente relevante do ponto de vista arquitetónico e simbólico do edificado e do próprio conjunto, uma vez que estes elementos entram em conflito com a sua essência no sentido em que, em certa medida, o descaracterizam. Cerca de 7,67% das fachadas observadas integram elementos considerados dissonantes.

Por fim, a questão do vandalismo não tem relevância na área em questão, uma vez que dos 404 edifícios conjunto de edifícios analisados existe apenas um edifício com indícios de pequenos atos de vandalismo.



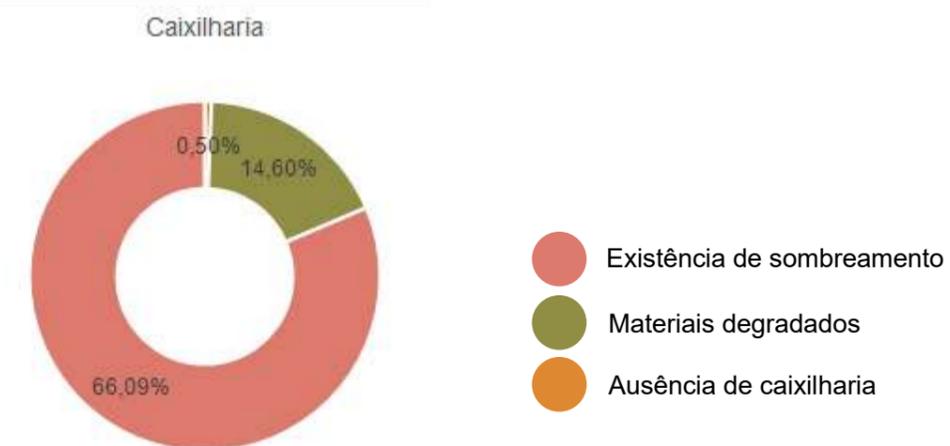
75 | Presença de máquinas de AC

### 5.3.3. Patologias ao nível das caixilharias

No que respeita às caixilharias e portas exteriores o processo de desenvolvimento ao nível dos levantamentos foi, mais uma vez, executado na mesma lógica dos anteriormente referidos.

Neste caso, contemplaram-se 3 campos distintos, a existência ou não de caixilharia, no sentido em que no caso de esta não existir, o imóvel em observação será possivelmente uma ruína. Quando existe caixilharia é avaliado o facto dos materiais da mesma estarem ou não em degradação.

Foram também identificados os casos em que existe algum sistema de sombreamento (interior ou exterior). Efetivamente, num universo de 404 edifícios, cerca de 66,09% contemplam sistema de sombreamento. Os mais frequentes são as persianas exteriores.



76 | Gráfico da análise das caixilhariarias

Esta questão está mais relacionada com o conforto térmico que o edifício oferece aos seus utilizadores, que não deixa de ser relevante neste caso. É de salientar que para o efeito foram também considerados os toldos de sombreamento.

Como é possível observar na imagem 74, a presença de toldos de sombreamento está essencialmente associada aos pisos de comércio, e portanto correspondentes ao nível térreo. Na maioria dos casos, estes toldos contêm informação referente ao estabelecimento a que pertencem.

A problemática dos materiais em degradação está, especialmente, patente nos edifícios exclusivamente de habitação e nos pisos superiores nos edifícios em que estes pisos correspondem a habitação, sendo os pisos térreos dedicados ao comércio, onde vai existindo alguma manutenção periódica, refletindo-se numa melhor conservação destas frações.

De acordo com o gráfico da imagem 73, aproximadamente 14,60% dos imóveis analisados apresenta caixilharia com materiais em degradação.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Naturalmente, a qualidade e estado de conservação das caixilharias e materiais reflete-se diretamente nas condições de habitabilidade dos edifícios, sendo a própria caixilharia uma das principais responsáveis pelo conforto térmico e tendo também implicações ao nível, por exemplo, das questões associadas às condensações interiores dos imóveis.

Mais uma vez, a falta de manutenção é a principal causa do atual estado de degradação das caixilharias. Seja por abandono dos imóveis, falta de meios económicos ou mesmo interesse, a degradação das caixilharias vai avançando e carece, cada vez mais, de intervenções.

Por fim, no que concerne aos imóveis com ausência de caixilharia, registaram-se 2 casos, que se traduz em cerca de 0,50% dos 404 edifícios observados.



77 | Fachada com toldo de sombreamento associado ao estabelecimento comercial do piso térreo



78 | Edifício com caixilharia em degradação



## 5.4. Espaço público

Uma das componentes imprescindíveis para a qualidade de vida urbana são os espaços exteriores públicos, que ao longo dos últimos anos têm sido objeto de um tratamento secundário, quer a nível de planeamento quer de concretização, sendo com frequência utilizados como “remate” de propostas de ocupação do solo, preenchendo espaços deixados livres pela construção de edifícios e de infraestruturas.

O espaço público constituído por ruas, avenidas, praças, parques e jardins, pode também ser definido como o espaço entre os edifícios que está acessível a todos.

Estes espaços urbanos não têm, muitas vezes, delimitações físicas ou barreiras, desenvolvendo-se transversalmente entre o domínio público e privado e podem ser compostos por diferentes componentes que variam em termos de escala, utilização, utilizadores, funções e usos.

Nas suas diferentes formas, o espaço público é um elemento primordial de estruturação dos tecidos urbanos. Através da forma como se organiza e é construído, pelo modo que é utilizado e preservado, o espaço público reflete a cidade e a sociedade que nela habita.

O espaço público pode ser classificado em tipologias, consoante a sua função e utilização. A metodologia de Brandão (2008), integra critérios de ordem estrutural/espacial e de utilização, os quais se considera determinantes no processo de projetar e desenhar estes espaços.

Segundo o mesmo autor, este considera um elenco de 15 tipologias organizadas por 6 referências estruturais, como se pode observar no quadro seguinte:

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

<b>Espaço – Traçado</b>	Encontro	Largos, Praças
	Circulação	Ruas, Avenidas
<b>Espaço – “Paisagem”</b>	Lazer – Natureza	Jardins, Parques
	Contemplação	Miradouros, panoramas
<b>Espaço - Deslocação</b>	Transporte	Estações, paragens, interfaces
	Canal	Vias-férreas, autoestradas,
	Estacionamento	Parking, silos
<b>Espaço – Memória</b>	Saudade	Cemitérios
	Arqueologia	Industrial, agrícola, serviços
	Memoriais	Espaços monumentais
<b>Espaços Comerciais</b>	Semi-interiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas
	Semi-exterior	Mercado levante, quiosques, toldos
<b>Espaços Gerados</b>	Por edifícios,	Adro, passagem, galeria, pátio
	Por equipamentos,	Culturais, desportivos, religiosos, infantis
	Por sistemas	Iluminação, mobiliário, comunicação, arte.

79 | Quadro - Tipologias do espaço público

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas. Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.



## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências da vila de Ferreira do Zêzere, sendo constituído pelas vias, os parques e os jardins, os largos e as praças, as zonas de lazer e as zonas de estar.

A estrutura verde, como elemento fundamental na malha urbana, integra todas as áreas verdes que se enquadram e se articulam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas, sendo essencial para a redução dos efeitos nocivos da vila no ambiente. Contribuindo também para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, proporcionando áreas destinadas ao lazer.

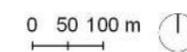
*“Os espaços verdes existentes asseguram o equilíbrio do sistema ecológico na malha urbana e cumprem a função de recreio da população urbana”* Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante o trabalho de análise e os levantamentos *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU de Ferreira do Zêzere, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços de encontro (largos e praças), espaços verdes existentes, arborização de arruamentos, mobiliário urbano e elementos de iluminação.

Neste sentido, verificou-se que a população de Ferreira do Zêzere não se encontra bem servida ao nível de espaços públicos, uma vez que a vila de cariz rural tem um grande carência de espaços verdes de grandes dimensões. No entanto foi possível destacar dentro da área da ARU espaços exteriores inseridos na malha urbana, espaços rurais, espaços florestais e espaços naturais, identificados na planta da imagem 78.



- 1 Espaço público da Rua Santo António
- 2 Jardim na Rua Portomar
- 3 Parque de Auto caravanismo na Rua Casal de Além
- 4 Largo Frei Diogo Cantor
- 5 Praceta Egas Moniz
- 6 Praça Dias Ferreira
- 7 Praceta Dr. Guilherme Félix de Faria Soeiro



## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

1

### Espaço público da Rua Santo António

A Rua Santo António, com carácter maioritariamente residencial, é uma rua perpendicular à principal via de acesso à vila de Ferreira do Zêzere.

A Sul da via, na fronteira com a antiga estrada nacional 348, existe um pequeno espaço de enquadramento ao edifício de habitação coletiva (A) de planta retangular. Maioritariamente pavimentado com calçada, apresenta elementos verdes, nomeadamente canteiros relvados e arborizados. Este espaço está equipado com mobiliário urbano adequado, e encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de uma revisão de pavimentos.



82 | Localização da área



83 | Espaço de enquadramento (A)



84 | Espaço de enquadramento (A)

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Ao longo da rua é possível encontrar pequenos alargamentos da via com pequenos canteiros e ainda algum mobiliário urbano.

Estes canteiros relvados têm algumas espécies arbustivas e herbáceas, e encontram-se pontuados por palmeiras da espécie *Phoenix canarienses*. Em geral estes espaços encontram-se bem cuidados.



85 | Rua de Santo António



86 | Rua de Santo António



87 | Canteiro na Rua de Santo António



88 | Canteiro na Rua de Santo António

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

2

### Jardim na Rua Portomar

Adjacente à antiga estrada nacional 348, no cruzamento com a Rua Portomar existe um pequeno jardim.

Este jardim, integrado na malha urbana da vila é composto por zonas pavimentadas em calçada portuguesa.

É também composto por zonas de canteiro limitados por sebes de bucho e pontuado por algumas herbáceas e espécies arbóreas.

No entanto, apesar de ser um espaço com potencial de para recreio e lazer é notória a falta de manutenção, por isso deverá ser promovida a sua requalificação.



89 | Localização da área



90 | Jardim na Rua de Portomar



3

### Parque de Auto caravanismo na Rua Casal de Além



91 | Localização da área

Junto a uma das entradas da vila de Ferreira do Zêzere existe um Parque para Auto Caravanismo, com uma localização estratégico, uma vez que na sua envolência existe um Posto de Abastecimento e ao Mercado Municipal.

Neste espaço existem alguns alinhamentos arbóreos que proporcionam zonas de sombra. Adjacente a este parque de Auto caravanismo existe um parque de estacionamento de apoio ao Mercado, com algumas zonas pavimentadas pontuadas por arborização e equipadas com mobiliário urbano.



92 | Parque de Auto Caravanismo e o Parque de estacionamento

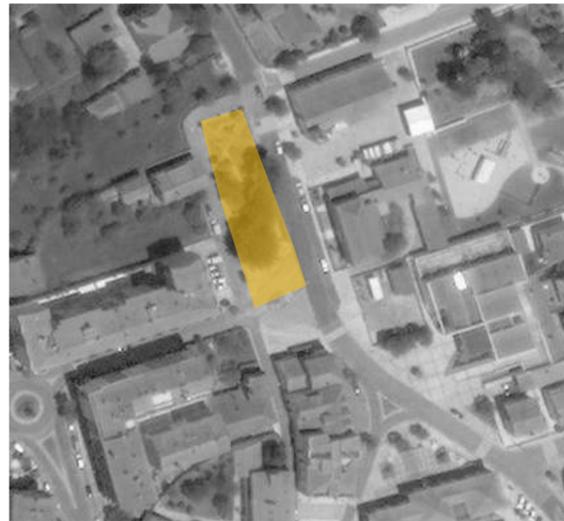
## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4

### Largo Frei Diogo Cantor

O Largo Frei Diogo Cantor, está implantado em pleno centro da vila de Ferreira do Zêzere, e apesar de ser um espaço pavimentado integrado na estrutura urbana, é um local onde predomina e onde se potencia a presença de elementos naturais

De planta retangular possui alguns canteiros relevados pontuados por exemplares de arbóreas que proporcionam zonas de sombra. O largo está dotado de mobiliário adequado e em geral em bom estado de conservação, no entanto é visível o mau estado de conservação dos pavimentos.



93 | Localização da área



94 | Jardim do Largo Simão Dórdio Gomes



5

## Praceta Egas Moniz

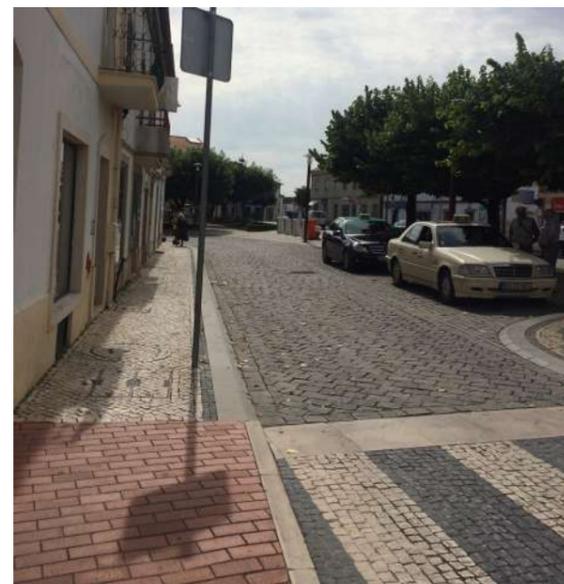


95 | Localização da área

A Praceta Egas Moniz é um espaço essencialmente pavimentado com grande afluência diária, uma vez que na sua envolvente existem diversos estabelecimentos comerciais e equipamentos.

Esta praceta composta por uma praça de táxis e um separador pontuado por espécies arbóreas, que criam zonas de sombreamento, e dotado de mobiliário urbano.

A praceta é dotada de mobiliário urbano adequado, e no geral encontra-se em bom estado de conservação.



96 | Praceta Egas Moniz

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

6

### Praça Dias Ferreira

A Praça Dias Ferreira, em pleno centro da vila de Ferreira do Zêzere, é um local de grande afluência diária. Na envolvente à praça encontra-se o edifício da Câmara Municipal, estabelecimentos comerciais e alguns equipamentos e serviços.

Espaço essencialmente pavimentado tem uma zona com canteiros ajardinados com espécies arbustivas e arbóreas, que proporcionam grandes zonas de sombra.

Esta praça é um local aprazível, dotado de mobiliário urbano e em bom estado de conservação.



97 | Localização da área

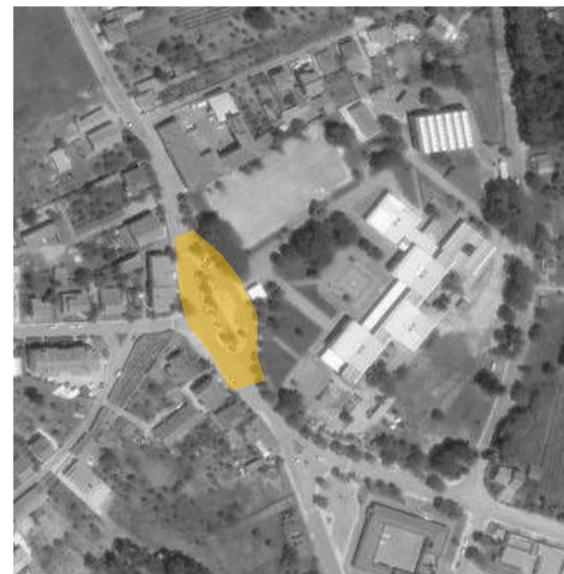


98 | Praça dias Ferreira



7

### Praceta Dr. Guilherme Félix de Faria Soeiro



99 | Localização da área

A Praceta Dr. Guilherme Félix de Faria Soeiro corresponde a um espaço exterior de pequenas dimensões de enquadramento à Escola Básica 2/3 S Pedro Ferreiro.

Este espaço é caracterizado pela predominância de zonas pavimentadas, pontuada por elementos verdes, como pequenos canteiros ajardinados e espécies arbóreas plantadas em caldeiras. Assume grande importância não só para a estrutura verde secundária como para a qualificação urbana e ambiental, por ser um espaço de recreio e lazer da população da vila de

Ferreira do Zêzere.



100 | Praceta Dr. Guilherme Félix de Faria Soeiro

A praceta em questão encontra-se em bom estado de conservação e é dotada de mobiliário urbano.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

8

Parque da Quinta do Adro



101 | Localização da área

O Parque da Quinta do Adro trata-se de um espaço contíguo ao centro histórico da vila de Ferreira do Zêzere.

Este parque, a nível de enquadramento urbano, encontra-se confinado, chegando a ter pouca visibilidade, e consequentemente pouco uso nas vivências diárias dos habitantes de Ferreira do Zêzere, apesar de se localizar próximo de equipamentos relevantes como a Biblioteca e Câmara Municipais, Igreja de São Miguel e o Jardim do Largo

Frei Diogo Cantor.

Esteticamente, este espaço público apresenta-se com um desenho paisagístico contemporâneo, que tomando como mote de abordagem a sua proximidade à biblioteca, contempla alguns momentos desenhados com função de leitura, ao longo dos percursos criados.

As zonas pavimentadas vão sendo envolvidas por espaços verdes e pontuados por algumas árvores, que apresentam ainda pequena dimensão.



A proximidade deste espaço ao parque infantil e ao parque de skate, permite a criação de uma forte dinâmica multigeracional que deve ser fomentada, tanto quanto possível, para que se criem mais vivências e partilha entre população de faixas etárias distintas.



A nível de mobiliário urbano, este parque está bem dotado de equipamento, assim como de luminárias.

Contudo começa a fazer sentir-se alguma degradação destes elementos, muito também derivado ao seu pouco uso e falta de manutenção.



## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

### 5.5. Estrutura Verde

As áreas verdes, constituem um sistema de promoção dos elementos naturais nas paisagens urbanas, visando a sustentabilidade e qualidade de vida, sendo parte fundamental no planeamento urbano. Estes espaços têm uma forte valência ecológica e social, onde o vegetal e o permeável possuem predominância na conceção e utilização do espaço, sendo áreas essenciais para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar.

Mas são também espaços destinados à utilização e fruição pública, onde os utilizadores podem exercer várias atividades, ativas ou passivas, dependendo das suas características. Ao longo da história, foram diversos os modelos de Estrutura Verde Urbana criados, com diferentes conceitos, conformações e objetivos, consoante cada paisagem urbana.

Nos dias de hoje, tem-se vindo a assistir a um esforço na formulação de políticas urbanas nesta temática, tendo surgido diversos modelos de Estrutura Verde Urbana e Estrutura Ecológica Urbana que detêm a dupla função de proteger e potenciar os recursos naturais e de proporcionar espaços recreativos. A estrutura ecológica apresenta-se como um instrumento estratégico de requalificação ambiental do território. Em termos legais, o conceito é definido como o conjunto de “áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos, designadamente as áreas de reserva ecológica” (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio)

A definição da Estrutura Verde Urbana da ARU de Ferreira do Zêzere irá ajudar a compreender a relação do homem com a natureza. E assim definir novas estratégias de articulação dos elementos naturais com as necessidades humanas, face aos recentes e persistentes desafios de sustentabilidade.

Em termos de vias com alinhamentos arbóreos, para além da Rua Brigadeiro Lino Valente e a Rua Casal de Além, é de destacar a Rua Santo António, cuja identidade se encontra associada ao arvoredado que acompanha a via.

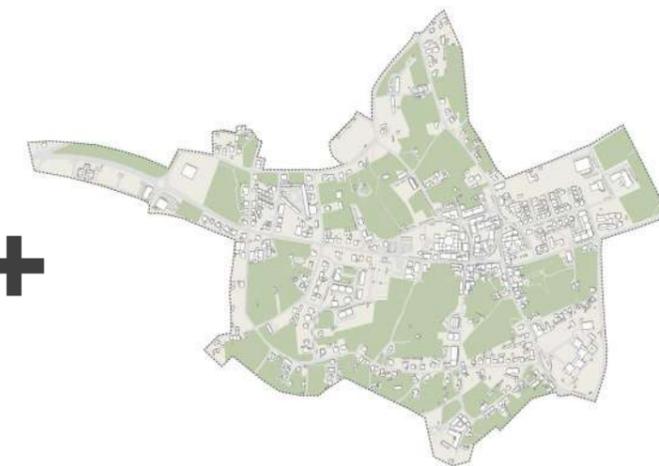


De um modo geral, a estrutura verde de Ferreira do Zêzere apresenta algumas carências ao nível da distribuição de áreas verdes públicas e formais, para usufruto da população. No entanto, essa escassez é compensada pela dimensão dos elementos existentes na zona norte da ARU, assim como das áreas verdes privadas, como é o caso dos diferentes logradouros e pátios privados que complementam a estrutura verde urbana.

Os espaços verdes da área de estudo possuem componentes comuns a todos eles, a componente ambiental e ecológica, e a componente de desporto e lazer.



103 | Estrutura Verde Pública



104 | Estrutura Verde Privada

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Como tal, faz todo o sentido reforçar a sua interligação através de corredores verdes que estabelecem uma conexão, privilegiando a deslocação por modos suaves, contendo faixas arborizadas, incrementando a sustentabilidade urbana, ao mesmo tempo que potenciam a estrutura ecológica urbana, uma vez que promovem o *continuum naturale*.

*“continuum naturale é o sistema contínuo de ocorrências naturais que constituem o suporte da vida silvestre e da manutenção do potencial genético e que contribui para o equilíbrio e estabilidade do território”*

Artigo 5º da Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril)



0 50 100 m



- Limite da ARU de Ferreira do Zêzere
- Linhas de água
- Corredores Verdes a reforçar
- - - Ligações a estabelecer

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os diversos espaços verdes públicos e privados proporcionam ligações úteis e atrativas entre as áreas da vila, criando corredores verdes que funcionam como elemento dinamizador da biodiversidade, da economia dos recursos, da cultura e da saúde da população, no entanto importa reforça-los e até mesmo estabelecer novas ligações.

A Estrutura Verde Urbana representa, assim, um elemento fundamental na malha urbana, pela sua contribuição ecológica e por ser essencial para a redução dos efeitos nocivos no ambiente. Mas também por contribuir para a valorização estética e redução do impacto dos espaços construídos, desempenhando uma importante função ao nível social, proporcionando áreas destinadas ao lazer.

Considerando o imenso potencial da estrutura verde urbana na mitigação dos efeitos negativos que ocorrem no ambiente urbano, é importante que se definam prioridades de ação.



107 | Vila de Ferreira do Zêzere

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/Ferreira%20do%20Z%C3%AAzere>



## 5.6. Mobiliário Urbano

Em conjunto com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e a dinâmicas das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética promove também a segurança e o conforto.

Entende-se por mobiliário urbano todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título sazonal ou precário.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congêneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada fator que interfere na imagem que as pessoas têm da sua vila, contribuindo para tornar o ambiente agradável ou desagradável aos seus utilizadores.

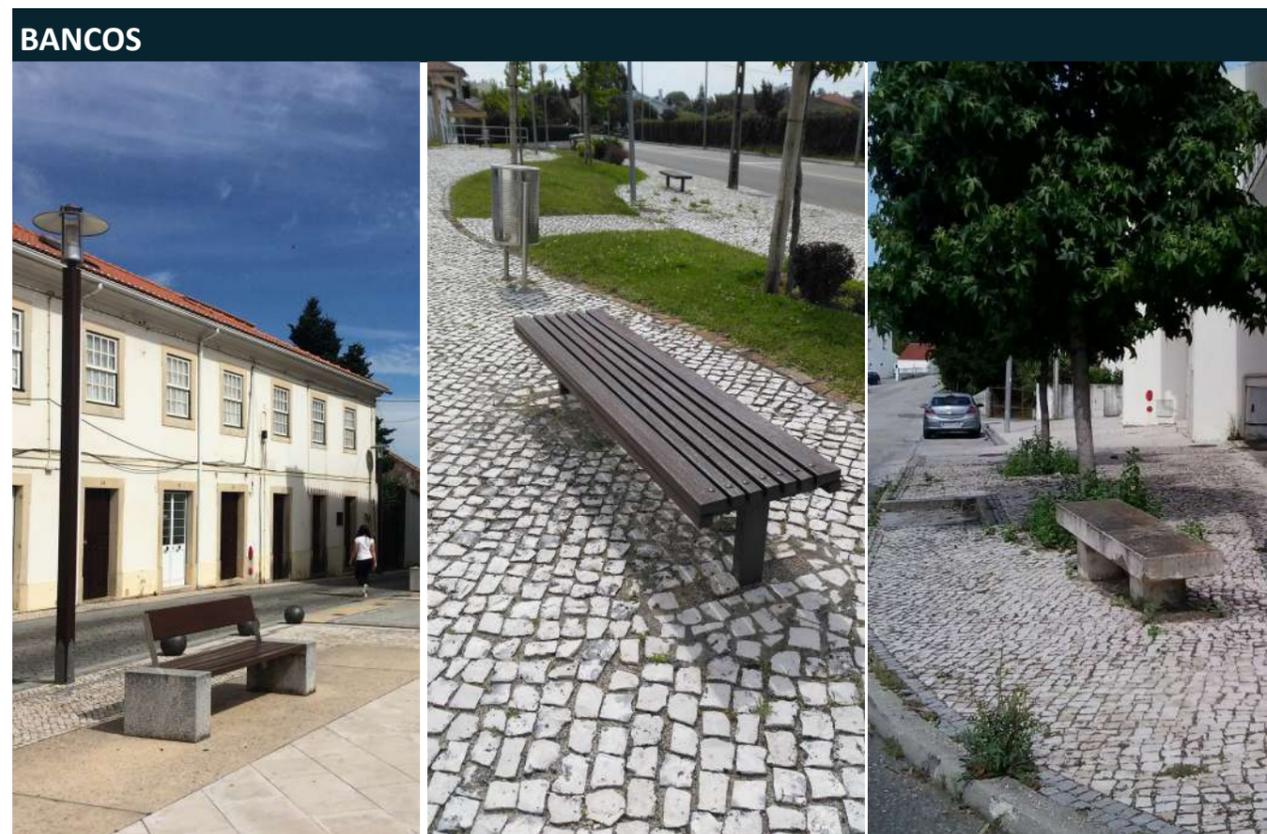
O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fatores de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos.

Durante os levantamentos in loco, foi possível verificar que na vila de Ferreira do Zêzere o banco é o mobiliário urbano mais presente no espaço público. O banco é uma das peças que atribui mais valor de uso e significado a um espaço, e na área de estudo existem exemplares de ferro, madeira e de pedra.

## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os bancos de descanso estão inseridos nas praças e jardins, ou surgem isolados ao longo de arruamentos ou pequenos largos. O espaço público de Ferreira do Zêzere pontuado por papelereiras e iluminarias, como se pode ver nas imagens.

Alguns elementos apresentam algum estado de degradação e falta de manutenção, bem como desadequação ao espaço onde se inserem. É importante assim reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável.





## PAPELEIRAS



## SINALÉTICA



## 5 ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

No que toca à iluminação pública, esta também contribui para a redução da insegurança e sensação de desconforto, podendo, ainda, ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Pela análise dos elementos de iluminação existente na unidade de estudo é possível concluir que os modelos são homogéneos, contemporâneos e energeticamente eficiente.

Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria da vila, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.



108 | Luminárias adotadas

# 6 | VISÃO ESTRATÉGICA

PARA A VILA DE FERREIRA DO ZÊZERE

6.1   Estratégia	171
6.2   Objetivos específicos	177

## 6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 6.1. Estratégia

*As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem.* (ASCHER, 2010)

Ao longo dos últimos anos, à semelhança de muitos aglomerados urbanos, a vila de Ferreira do Zêzere tem vindo a assistir a uma gradual degradação do seu tecido urbano, tanto a nível do edificado como do espaço público, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação e requalificação urbanas.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações e projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS).

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Ferreira do Zêzere uma vila mais atrativa para os moradores, visitantes e turistas. Os principais objetivos prendem-se com intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivam a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética.

Reitera-se ainda o forte poder histórico e patrimonial da vila, constituindo-se a sua preservação e manutenção como outro dos objetivos propostos.



Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física da vila, a promoção dos produtos endógenos e artes locais e regionais, reconhecidos como de grande valor, qualidade e referência nacional, devem incorporar fatores de dimensão social, económica e cultural, que se constituem como outro dos objetivos da estratégia de intervenção.

Existem, contudo, certas constrangimentos, devidamente identificados, que se torna crucial ultrapassar através de estratégias integradas, nomeadamente no que respeita à necessidade de reabilitação do edificado e espaço público.

Pretende-se reforçar a vila enquanto um espaço privilegiado a nível regional e nacional, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural.

É importante salientar que o conceito de centro histórico admite territórios consolidados com características coerentes do ponto de vista formal e funcional, áreas que contribuem de forma fundamental para a compreensão da evolução e história de um determinado local. Estes caracterizam-se por possuírem um vasto património edificado ao qual está, regra geral, associado um elevado valor cultural e identitário. Contudo, este património encontra-se atualmente em estado de degradação.

Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para Ferreira do Zêzere foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem a vila atrativa, sustentável e competitiva.

Como afirma o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (DIAS, 2006)

## 6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras (apresentadas no capítulo seguinte) consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Atrair visitantes e turistas;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, Ferreira do Zêzere procurará oferecer a moradores, visitantes e turistas:

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados e acessíveis;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Promoção do mercado de arrendamento;
- Maior oferta cultural e social;
- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização da vila.

Salienta-se o facto da autarquia ter decidido contribuir de forma mais ativa para a melhoria da qualidade habitacional dos seus munícipes, tendo por isso proposto a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ARU.



Sublinha-se que política de reabilitação e revitalização da vila incide não só em intervenções físicas mas também na estimulação socioeconómica, em consonância com a relevância que o comércio detém a nível local e para o qual a qualidade do espaço público tem grande importância e impacto sendo assim uma das prioridades de investimento de Ferreira do Zêzere.

*(...) o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade. (ALVES, 2003)*

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores de qualidade de vida e o consequente reforço da atratividade local.

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e consequentemente do seu património, criando um efeito de contágio.

Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade da vila.

É de salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis inseridos no seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. Para além disso é destaca-se o Instrumento Financeiro enquadrado pelo quadro comunitário 2014-2020 que se constitui como um grande incentivo à reabilitação urbana dos privados.

## 6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos.

Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população mais jovem, e reforçar as dinâmicas económicas culturais e sociais.

São, também, contempladas questões de ordem socioeconómica e cultural através das quais, bem como através da reabilitação, se procura que a vivência da vila se torne mais atrativa para a população, nomeadamente, para a mais jovem.



109 | Esquema de coesão territorial

O estado de degradação do edificado, atualmente um dos problemas que mais afeta o centro histórico da vila de Ferreira do Zêzere, constitui um dos fatores que contribui para o afastamento das famílias jovens do centro, agravado pela falta de adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto, funcionalidade e eficiência energética.



A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Consequentemente, a vila vai transmitindo uma imagem de abandono perdendo, assim, atratividade, o que constitui um obstáculo ao investimento externo, bem como à fixação de população.

A visão estratégica para a reabilitação e revitalização da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade de vida na vila, assim como aos investimentos que despoletará e se traduzirão em novas dinâmicas económicas, sociais e culturais.

Relativamente a medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente resolver as questões de iluminação pública, circulação viária/pedonal e de estacionamento, alguns dos principais problemas identificados. Outras iniciativas e projetos podem contribuir para a projeção e valorização da vila. Salienta-se que reforçar e projetar a grande qualidade de alguns dos produtos locais, deve constituir-se como um recurso primordial na promoção turística e desenvolvimento da vila, apoiados numa base sustentável.

A linha estratégica de atuação visa assim, afirmar a identidade da vila de Ferreira do Zêzere, através de um processo de reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas, com particular ênfase para os setores estratégicos, reforçando a coesão social, territorial e económica.

## 6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 6.2 | Objetivos específicos

Para a vila de Ferreira do Zêzere contemplam-se opções e objetivos ao nível da intervenção sobre o edificado, equipamentos, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos no âmbito da salvaguarda do património e revitalização económica, social e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos de utilização coletiva, estabeleceram-se objetivos específicos que visam ser um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, têm por base um conjunto de objetivos formulados em função da articulação dos mesmos com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo município no contexto de outros planos e programas.

Como já foi referido, ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da vila, está-se também a promover a autoestima e sentido de pertença da população residente, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Assume-se uma visão estratégica de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução de problemas identificados.

As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere, nomeadamente no âmbito de seis temáticas que se apresentam nas páginas seguintes.



### Reabilitação do parque edificado

- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar a qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Adotar medidas de gestão de acesso automóvel e estacionamento com privilégios aos residentes.



### Requalificação do espaço público

- Remoção dos contentores dos locais inadequados e seu reposicionamento, enquadramento em sítios estratégicos, recorrendo à vegetação;
- Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Substituição de luminárias e de mobiliário inestético e inadequado;
- Aumentar a oferta e dinamizar/qualificar os espaços verdes;
- Requalificação dos espaços públicos: largos e arruamentos;
- Favorecer a fruição do espaço público, reduzindo a presença do automóvel;
- Moderação na impermeabilização do solo e promoção da construção de áreas verdes públicas expressivas ao nível da estrutura verde;
- Recuperar fontes e o tanque histórico existentes que se encontram atualmente num estado degradado.

## 6 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



### Melhorar a mobilidade e a acessibilidade

- Fomentar a acessibilidade e mobilidade na ARU;
- Melhorar a articulação do centro histórico com os espaços confinantes;
- Definição e melhoria das condições de estacionamento público;
- Promover soluções inovadoras para a mobilidade intraurbana;
- Gerir adequadamente a ocupação temporária do espaço público pedonal com objetos móveis (esplanadas, publicidade, expositores, etc.);
- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos;



### Melhorar as infraestruturas e promover a Eficiência Energética/Sustentabilidade

- Aposta em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
- Remoção dos cabos inestéticos de eletricidade, telefones e antenas, e construção de rede subterrânea;
- Promover a modernização das infraestruturas;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais.



### Salvaguardar o património edificado

- Reforçar a divulgação e integração do Património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do Património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.



### Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais

- Fixar população com perfis diversos na área central de Ferreira do Zêzere;
- Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades na vila;
- Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades e produtos;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- Diversificar a divulgação e recriação das potencialidades do ovo;
- Criar referências gastronómicas, qualificar os produtos alimentares, tirando partido de inserção em zona de produtos certificados.



# 7 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO

# DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

7.1   Referências de estratégia espacial	185
7.2   Medidas complementares sustentáveis	189
7.2.1   Eficiência energética	189
7.2.2   Mobilidade suave	194
7.2.3   Economia circular	200
7.2.4   Turismo	211
7.3   Ações de iniciativa pública	229
7.4   Planta síntese	270

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 7.1. Referências de Estratégia Espacial

A estratégia de intervenção na área de reabilitação urbana para a ARU de Ferreira do Zêzere está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes problemas de índole urbana e social, a mesma tem a característica de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município está de acordo com as intenções e prioridades da vila e integra os projetos municipais já definidos e selecionados, bem como outros que através dos levantamentos de campos se identificaram como fundamentais para a revitalização da mesma.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação.

O capítulo 7.3 do presente documento apresenta as referidas ações, que se encontram divididas em dois grupos, as ações intensivas e as extensivas. As primeiras são consideradas as ações prioritárias, com uma área de intervenção concreta, as segundas são ações que se estendem a áreas extensas ao logo da ARU e/ ou apresentam um carácter generalista.

O objetivo das ações propostas é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes da vila, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência e criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas populações. Deste modo, cada uma das ações propostas visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas para Ferreira do Zêzere.



É importante reiterar o facto do aglomerado urbano não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes da vila são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana.

Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que os projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes.

Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo. Não se devendo descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincide com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade do núcleo histórico da vila, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

Salienta-se o facto do parque edificado se encontrar, de uma forma geral, degradado, e embora o próprio espaço público tenha sido alvo de algumas intervenções, observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas, que importa ultrapassar.

Para além disso, não obstante os vários espaços públicos já intervencionados, outros existem com forte potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade da vila, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.

Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que alberga um vasto e diversificado património natural e construído.



O Município de Ferreira do Zêzere pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos. Do mesmo modo assumem-se as linhas gerais propostas em sede do plano de ação de regeneração urbana, PARU, elaborado em sede de candidatura à Prioridade de Investimento (PI) 6.5.

É importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade e convivialidade, embora em muitos casos não contemple, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas.

Desta forma, pretende-se que, ao requalificar os espaços públicos, melhorando a imagem urbana da vila, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana e no plano de ação de regeneração urbana de Ferreira do Zêzere, as intervenções seguidamente apresentadas, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. O tema do IFRRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 8 do presente documento.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 7.2 | Medidas complementares sustentáveis

#### 7.2.1 | Eficiência energética

*A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.*

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acessado a 15 de dezembro de 2017

O dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários sectores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

*É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta.* (Heywood, 2015)

O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto.

O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera.



Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.



110 | Mudanças climáticas - ciclo vicioso

Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num



único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C.

Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORUs (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e conseqüente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global, que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

*O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.*

(Heywood, 2015)



### 7.2.2 | Mobilidade Suave

Com a transformação das sociedades e as novas necessidades daí decorrentes, gradualmente, o automóvel, enquanto meio de transporte, foi retirando o espaço urbano destinado ao peão, muito derivado ao facto dos centros urbanos terem vindo a crescer sucessivamente de forma mais dispersa e descentralizada, levando a que a população necessite deste meio de transporte para as suas deslocações diárias.

Um aumento excessivo no uso automóvel começou, assim, a ser sinónimo de um aumento progressivo da poluição, de um crescente de problemas urbanos e conseqüentemente a uma diminuição dos combustíveis fósseis. Dos problemas resultantes desta realidade surgiram algumas preocupações em torno da temática da sustentabilidade que conduziram à necessidade em pensar noutras formas de mobilidade capazes de atenuar os efeitos nefastos da utilização intensa do automóvel. (Silva, 2015)

Assim, o foco nas questões da acessibilidade e da mobilidade sustentáveis passaram a estar na ordem do dia. A minimização dos efeitos nefastos, provocados pelo uso do automóvel enquanto principal meio de transporte nos últimos anos, passou a ser a principal razão na procura de outras formas de mobilidade, mais sustentáveis e mais conciliadoras de um espaço urbano saudável e que ofereça maior qualidade de vida à população. Deve incentivar-se a população a um retomar de hábitos de deslocação outrora utilizados.

Desta forma, passam a equacionar-se modos suaves de mobilidade que possam integrar as dinâmicas diárias da vida do espaço urbano, contribuindo para o aumento da qualidade de vida dos espaços e das condições do seu usufruto por parte das populações. (Peixoto, 2014)

Entenda-se por “modos suaves” o *“transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacte na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental”*. SILVA, 2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A implementação da adoção de modos suaves requer algumas preocupações e cuidados ao nível das condições físicas do espaço público. Este deve proporcionar conectividade, continuidade e segurança para que possa ser acessível recorrendo a essas formas suaves de mobilidade, como a simples deslocação pedonal ou através do uso da bicicleta.

No caso concreto de Ferreira do Zêzere, a topografia é bastante convidativa a um estudo alargado de formas de mobilidade mais sustentáveis, não apresentando declives muito acentuados, permitindo assim que os perfis de rua sejam mais inclusivos do peão e da bicicleta.

Grande parte das ruas em Ferreira do Zêzere necessita de intervenção, pelo que aquando a realização destes projetos devem estar presentes preocupações ao nível dos espaços de estacionamento, organização de sentidos automóveis assim como das acessibilidades/ materiais de pavimentação.



111 | Exemplos de arruamentos em zona residencial passíveis de intervenção



Analisado a área delimitada pela ARU de Ferreira do Zêzere, é notória a existência de arruamentos com larguras suficientemente largas para que seja possível um desenho urbano mais atrativo e convidativo ao uso pedonal.

As deslocações diárias entre casa-trabalho e trabalho-casa devem ser garantidas, sempre que possível, por modos suaves onde prevalecem atenções redobradas para o conforto do espaço urbano através do tipo de pavimentação adequada, a sua manutenção, preocupações ao nível do desenho do perfil de vias, gestão do tráfego diário e garantia de segurança em todo o percurso, privilegiando, sempre que possível, o peão.

Reunidas estas condições podem também ser considerados equipamentos urbanos pontuais que tornem estes espaços mais atrativos, tais como zonas de estadia, cafés e esplanadas. Considera-se relevante a análise da tabela que se segue, que sintetiza os tipos de mobilidade suave e a sua eficiência.

Modo de Transporte	Consumo (MJ/passageiro.km)	Eficiência Energética
Bicicleta	0.06	Muito Eficiente
A pé	0.16	Muito Eficiente
Comboio	0.35	Eficiente
Autocarro	0.58	Eficiente
Motociclo	1.00	Pouco Eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo < 1.4 l	2.26 - 2.61	Pouco Eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo 1.4 - 2.0l	2.76 - 2.98	Pouco Eficiente
Avião Boeing 727	2.89	Pouco Eficiente
Automóvel gasolina/gasóleo > 2.0l	3.66 - 4.66	Muito Ineficiente

112 | Tabela síntese dos tipos de mobilidade e a sua eficiência



113 | Modo de transporte mais eficiente para o menos

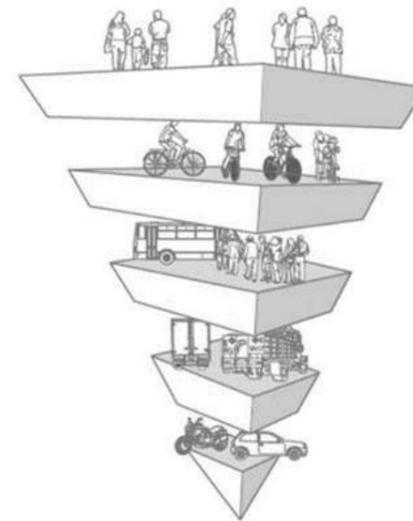
## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Como se verifica, os modos de transporte suaves são mais eficientes em termos de poluição, ruído, ocupação de espaço público e consumo energético, pelo que devem estar cada vez mais integrados na realidade das vivências da vila. Muitos municípios têm apostado na implementação de projetos que visam a promoção da utilização de bicicletas nos seus territórios, facto este que se tem demonstrado proveitoso não só para as populações residentes como para turistas dos diferentes territórios.

Esta implementação deve garantir a facilidade de acesso a este meio de transporte a todos os interessados em os utilizar. Assim, como acontece em já muitos locais, existem várias modalidades para um aluguer ou simples empréstimo de bicicletas gratuitas para que os interessados usufruam das paisagens e possam, durante a sua estada, deslocar-se e passear de forma sustentável e ecológica pelo território que visitam.



114 | Exemplo de boas práticas que estimulam a utilização da bicicleta como meio de transporte



115 | Pirâmide hierárquica de mobilidade

A eficiência da mobilidade suave só pode ser efetivada através também da própria eficiência na gestão do espaço urbano, criando condições para que esta seja uma forma cada vez mais procurada e entendida como vantajosa e preferível na vida dos ferreirenses.

Desta forma, deve ser promovida a hierarquização urbana em que o peão deve ser o elemento privilegiado, seguindo-se o uso da bicicleta, tal como é representado na imagem 107.

Segundo esta hierarquia, por ordem de preferência de utilização, no topo encontra-se o peão, seguido do uso da bicicleta, transportes públicos, e por último transportes motorizados privados.

#### PEÃO



- Criar eixos de conexão para peões entre os diversos pontos de interesse urbanos;
- Melhoria generalizada das condições das dos passeios no município;
- Garantir, de forma prioritária, condições adequadas para pedestres nas áreas de maior concentração urbana e áreas mais vulneráveis, tais como escolas e centros de saúde.

#### BICICLETA



- Criar uma rede de ciclovias, ciclofaixas e ciclorrotas;
- Criação de estacionamentos para bicicletas em pontos estratégicos;
- Campanhas de promoção do uso da bicicleta em deslocamentos cotidianos e de lazer.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO



- Regularizar o serviço de transporte coletivo;
- Melhorar a informação fornecida aos usuários;
- Melhorar as condições dos pontos de paragem;
- Operacionalizar as rotas dos transportes intermunicipais.

### TRANSPORTE PRIVADO



- Racionalizar o uso do veículo através do ordenamento dos espaços públicos;
- Reorganizar o estacionamento em determinadas áreas da vila, numa valorização pedonal em detrimento do automóvel;
- Minimizar os pontos de conflito e melhorar a capacidade das vias ganhando espaço urbano da via pública para peões e bicicletas.

É a partir de um conjunto de diretrizes como as que são aqui apresentadas que se deve desenvolver a lógica sustentável de transportes urbanos, estimulando uma ocupação compacta de uso misto do solo, capacitando o território de características que o tornam mais seguro e atrativo para usos mais suaves de transportes.





### 7.2.3 | Economia Circular

As atuais tendências de aumento populacional, numa sociedade em constante transformação sujeita a desafios cada vez mais exigentes, em que a procura e consumo dos recursos naturais está sujeita a uma crescente pressão, tem levado à consciencialização sobre as questões da necessidade de preservação dos fatores ambientais. Tornou-se, por isso, prioritário encontrar formas de minimizar as consequências de comportamentos que foram sendo adotados ao longo de muitos anos, em que a sociedade de consumo foi tomando conta dos nossos hábitos.

É fundamental uma mudança de paradigma, criando um novo modelo de gestão do território, dos recursos económicos e sociais, no sentido de construirmos sociedades modernas, mais resilientes e preparadas para o futuro.

Uma gestão sustentável e equilibrada dos nossos recursos, das atividades económicas e sociais, refletida numa economia mais “verde”, conduzirá a uma maior coerência ambiental, e por isso ao conseqüente progresso social e económico melhorando as condições e qualidade de vida das pessoas, ao mesmo tempo que se proporciona a regeneração do “capital verde”. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

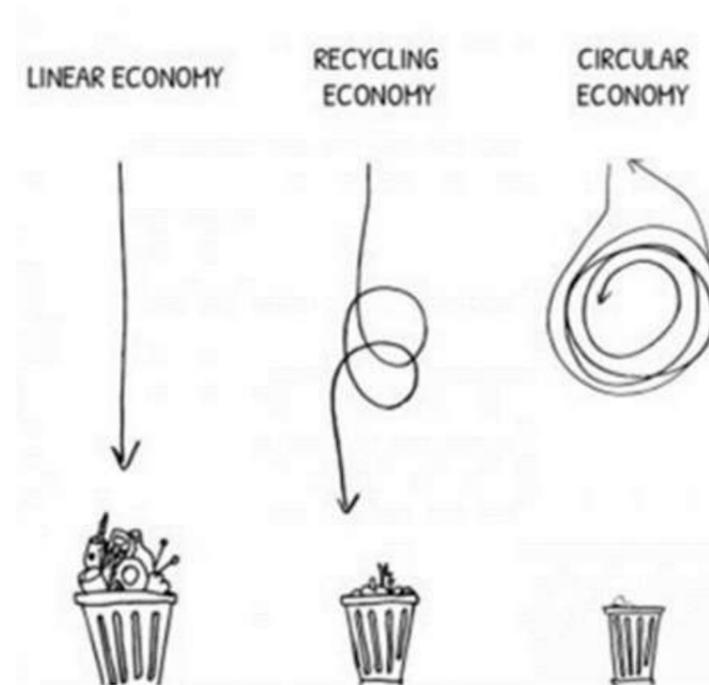
O modelo económico que, de uma forma geral, ainda se continua a praticar, é baseado numa Economia Linear. A gestão deste tipo de economia assenta na extração das matérias-primas, no seu processamento, venda dos produtos dela resultante, que após a sua utilização, passam a ser entendidos e tratados como resíduos em “fim de vida”.

Esta é, por isso, uma gestão entra em confronto com a questão da falta de disponibilidade, cada vez mais gritante, de recursos naturais.

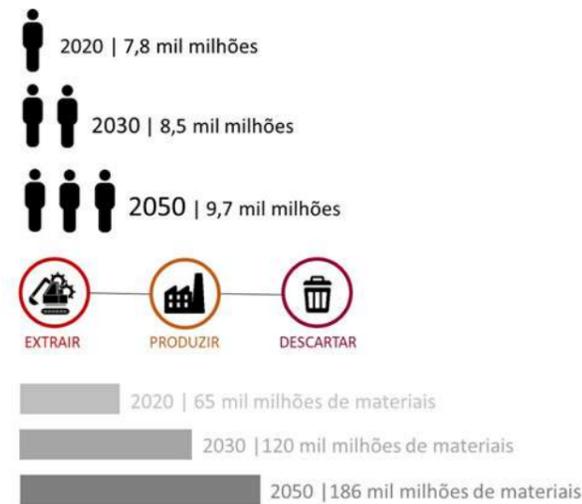
## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Perceba-se que, se a evolução dos tempos continuar a ser conduzida da forma linear a que assistimos hoje, prevê-se quem em 2030 seremos cerca de 8,5 mil milhões de pessoas no planeta, e que cerca de 59,5% estará a viver em centros urbanos. Este foi o resultado da própria Revolução Industrial que espoletou um sistema operativo assente num modelo linear de matéria-prima – produto – resíduo.

*“Neste ritmo, em 2030 seriam precisos recursos equivalentes a três planetas para sustentar o nosso modo de vida.”* ponto 1.1.1 “Economia Linear e Escassez” in Resolução do Conselho de Ministros, nº 190-A/2017, DR n.º 236/2017, série I de 11 de dezembro de 2017



117 | Esquema representativo da Economia Circular



118 | A evolução demográfica e o problema da população

Deste problema face à otimização de recursos, começam a dirigir-se atenções para um novo modelo baseado numa Economia Circular, pelo que no contexto nacional, foi apresentado o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199<sup>a</sup> da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

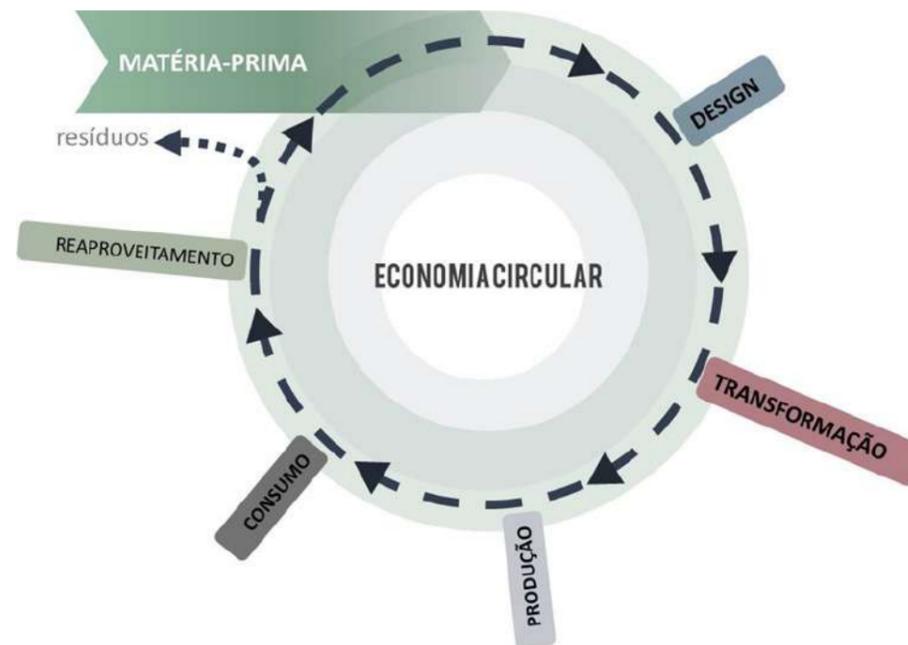
Este novo modelo de economia está focado na coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados, passando a haver mais preocupações com o maior aproveitamento possível dos recursos e desenvolvimento de novos, pelo que tem vindo a ser encarado como um caminho para a mudança de comportamentos relativamente à gestão dos nossos recursos naturais.

A Economia Circular passa a ser então entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Enquanto conceito estratégico, a Economia Circular assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que geram os recursos, num processo dinâmico e contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia,

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

para uma maior rentabilização de matérias e energias. (“o que é a economia circular”- <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)



119 | Circuito da Economia Circular

FONTE: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>

Assim, o preconizado termo “fim de vida” de modelo económico linear deve vir a ser substituído por renovação de recursos e materiais.

Desta forma, equacionam-se novas soluções para enfrentar os atuais e crescentes problemas ambientais e sociais consequentes da globalização dos mercados e, como já referido, do atual modelo económico adotado. Procura-se desenvolver novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes para que se consiga minimizar a extração de recursos, maximizando, assim, a reutilização e a eficiência do desenvolvimento de novos modelos de negócio.



Contudo, há que ter presente a necessidade de compatibilizar, tanto a nível técnico como económico, toda a coordenação dos sistemas de produção, implicando isto todo um enquadramento social e institucional. Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

Pretende-se que este modelo de gestão não se limite ao âmbito restrito de gestão de resíduos e de reciclagem, mas que possa gerir novos produtos e modelos de negócio.

“Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.” Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017

O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ter trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, e um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.

Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território de Ferreira do Zêzere, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico.

Assim, o uso eficiente e a produtividade dos recursos devem ser processos/modelos de negócio assentes

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

em premissas de reutilização, desmaterialização, reciclagem e recuperação, para que os materiais possam ser reintroduzidos no sistema de forma cíclica.

No PAEC são identificados alguns dos instrumentos fundamentais para que a economia circular resulte de forma positiva. O design enquanto ferramenta potenciadora de desenhos de materiais e componentes reutilizáveis e de produtos mais duráveis; a tecnologia e novos modelos de negócio; os ciclos reversos e os promotores/contexto favorável são os instrumentos mencionados como essenciais ao resultado efetivo das vantagens deste modelo de economia circular.

Neste sentido, é de suma importância fortalecer a cooperação territorial potenciando sinergias funcionais entre setores do desenvolvimento económico da vila de Ferreira do Zêzere, numa perspetiva de otimização de infraestruturas assim como de recursos.

Produção e utilização inteligente	RECUSAR	Tornar o produto redundante, abandonando a sua função ou oferecendo a mesma função como um produto radicalmente diferente
	REPENSAR	Tornar o uso do produto mais intensivo - produtos multifuncionais
	REDUZIR	Aumentar a eficiência da produção ou utilização, consumindo menos recursos e materiais naturais
Prolongar a vida útil de produtos e dos seus componentes	REUTILIZAR	Reutilização por outro consumidor ou utilizador do produto descartado que ainda está em boas condições e pode cumprir a sua função original
	REPARAR	Reparação e manutenção de um produto com defeito de modo a poder ser utilizado na sua função original
	RECONDICIONAR	Restaurar um produto antigo e atualizá-lo
	REMAFUFATURAR	Utilizar o partes/componentes de um produto descartado um novo produto com a mesma função
	REALOCAR	Utilizar o produto descartado, ou partes num novo produto com função diferente
Aplicações úteis de materiais	RECICLAR	Processar materiais para obter o mesmo material com a mesma qualidade ou inferior
	VALORIZAR	Recuperação de anergia de materiais

FONTE: Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017, DR n.º 236/2017, 2º Suplemento, série I de dezembro de 2017



Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que asseguram a aplicação de políticas adequadas à especificidade do município de Ferreira do Zêzere, numa articulação contínua de estratégias de localização empresarial, de maior ou menor escala, assim como industrial.

Perceba-se, contudo, que esta transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem



120 | Transição/progressão hierárquica de desenvolvimento do modelo de economia circular

rápido e tem de ser entendido como um processo interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.

Face ao atual contexto, para além da maior problemática de perda de população jovem e, consequentemente, de um território sucessivamente mais envelhecido, acresce outro fator que desfavorece o desenvolvimento económico do território, a falta de qualificações da população, bem como fracas capacidades empreendedoras para os novos desafios do mercado.

Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que acaba por fazer uma divisão por escala de atuação:

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### **Nível Macro**

- Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

### **Nível Meso**

- Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de intervenientes na cadeia de valor de setores.

### **Nível Micro**

- Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

Partindo desta premissa de desenvolvimento assente num modelo de economia circular, torna-se fundamental uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais, ampliando e dinamizando os recursos naturais e endógenos da região, fala-se, portanto, de um nível de ação micro e por isso muito mais incidente nas questões regionais e caracteristicamente próprias do território a ser alvo de análise.

Assim sendo, e numa primeira fase, há que ser elaborada uma estratégia global para o território específico por meio de agendas regionais desenvolvidas pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, e daí partir-se para a promoção do envolvimento local, onde são atores as autarquias e comunidades intermunicipais.

Esta promoção deve ser devidamente cruzada com o conhecimento das já atividades exploradas juntamente com a utilização eficaz do capital humano, assim como com uma divulgação ao nível do marketing dos produtos da região.



Esta dinâmica económica levará a novas necessidades de formação e de ajuste face à forma como se tem vindo a desenvolver as atividades económicas da região, para que seja efetivado um modelo circular, onde se retira o maior partido de todas as fases da atividade.

Um adotar desta linha de atuação conduzirá também ao fomentar de uma maior instrução/formação profissional, ao aumento do nível médio de escolaridade e conseqüentemente a um incentivo à inovação e ao empreendedorismo com base na sustentabilidade de negócio.

Os recursos patrimoniais, naturais, ambientais e paisagísticos têm uma presença inigualável em Ferreira do Zêzere, por isso têm de ser sustentável e cuidadosamente explorados, para que tragam maior reconhecimento à Vila. O próprio contexto territorial da Vila, com a proximidade a Tomar e a Ourém, na sua relação com Fátima, são fatores fortes no que toca ao seu potencial turístico e conseqüentemente desenvolvimento.

Assim, os recursos naturais existentes desenvolvidos, a par da valorização turística e da qualificação dos recursos humanos, são fundamentais na consolidação e expansão de toda a rede de crescimento e ampliação do reconhecimento de Ferreira do Zêzere, rumo a um território mais competitivo e mais diversificado nos seus mercados.

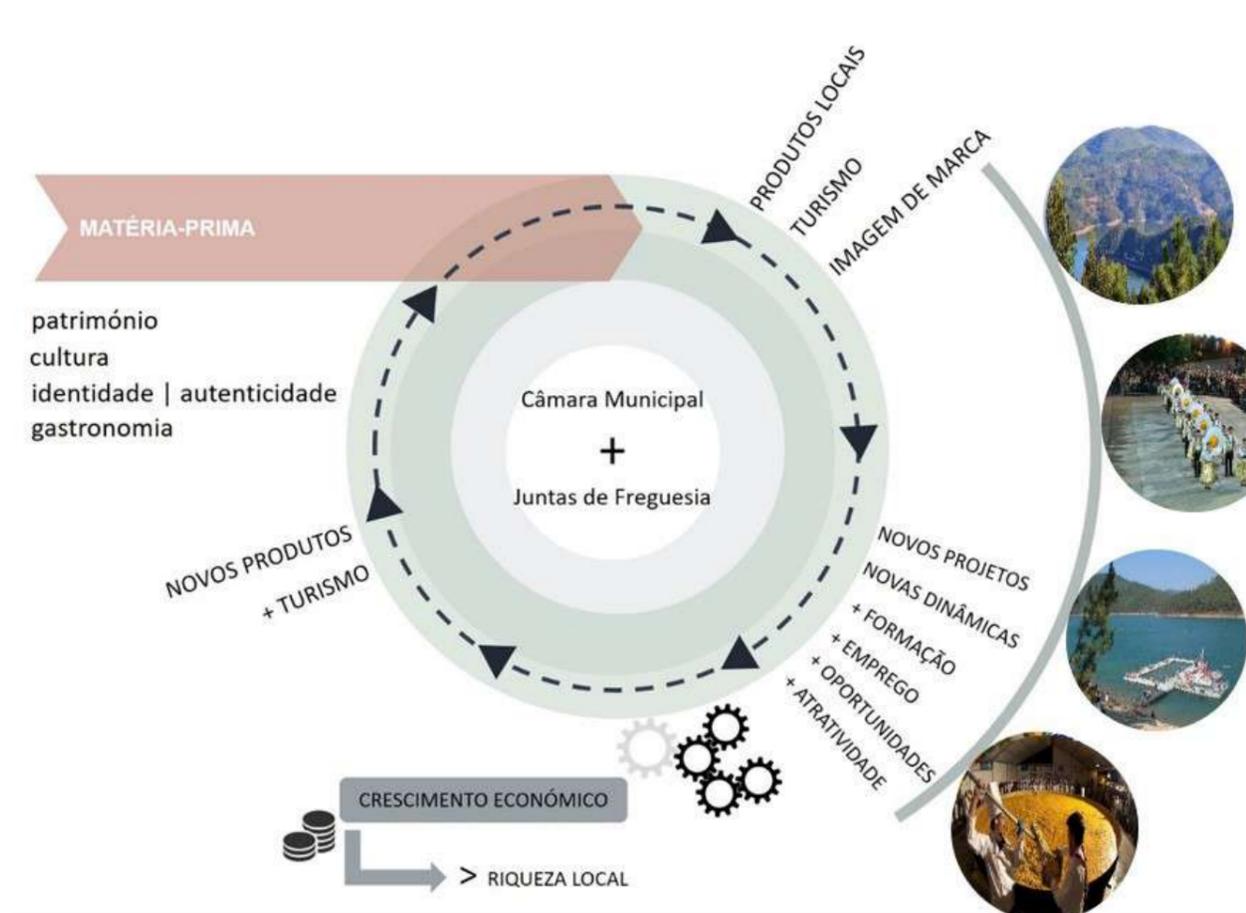
Desta forma, estas preocupações de interligação entre atividades, a cuidada exploração de recursos, o capital humano e o marketing das atividades passam a ser as alavancas para o desenvolvimento da vila e do concelho.

Contudo, é necessário chegar mais perto das comunidades locais alertando-as para estes conceitos em torno da Economia Circular, levando-as ao entendimento das vantagens e mais-valias da sua adoção.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os Municípios, num primeiro momento, em coordenação com as Juntas de Freguesia, enquanto entidades territoriais mais próximas do cidadão comum, têm um papel decisivo na divulgação destes novos conceitos de gestão económica e dos seus benefícios, com o intuito de gerar uma mudança de atitude e mentalidade

É igualmente importante o seu papel, como motor de divulgação de programas de apoio à estruturação de novos projetos que visem a adoção de novos modelos de gestão mais sustentável, contribuindo para que



os princípios da Economia Circular se imponham

121 | Circuito da Economia Circular em Ferreira do Zêzere



na organização de seções de esclarecimento e/ou oficinas que promovam e ensinem estes princípios de gestão económica.

As Juntas de Freguesia poderão vir a candidatar-se a apoios do Fundo Ambiental para ajudar a promover novos projetos. Estes devem ter como requisitos essenciais, o apoio à redução e valorização dos recursos naturais, matéria-prima, maior eficiência energética, concessão de produtos mais duráveis e inovação.

No contexto urbano de Ferreira do Zêzere, podemos considerar que a diversidade de produtos endógenos da região pode ser promovida turisticamente através de ações organizadas de marketing, podendo eventualmente mitigar-se a sazonalidade na procura turística da vila.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e característicos da vila, aliados a uma divulgação sistemática e a um reforço de apoios e de desenvolvimento do empreendedorismo, conduzirão a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciáticas coordenadas em que se estimula a integração de agentes.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 7.2.4 | Turismo

O setor do turismo tem vindo, cada vez mais, a desenvolver um importante papel no desenvolvimento, tanto à escala local como regional. Ao nível territorial importa dinamizar e otimizar os recursos existentes e identitários de forma a conseguir-se o seu máximo aproveitamento com base num crescimento sustentável.

Assim, o Turismo Sustentável deve ser a conduta a seguir para que este setor cresça de forma equilibrada sem que de desvirtue a identidade local, dando resposta às necessidades dos turistas ao mesmo tempo que protege e amplia as oportunidades para o futuro.

Atualmente, falar de desenvolvimento territorial é também falar de turismo, pelo que tem vindo a demonstrar a relação próxima e inequívoca entre ambos.

No caso concreto do Concelho de Ferreira do Zêzere, é já reconhecido que o turismo constitui uma atividade de grande potencial económico no concelho criando sinergias entre as mais diversas áreas económicas, estimulando agentes regionais e locais na criação de mais serviços e infraestruturas, à medida que são criados mais serviços e valorizados os produtos endógenos.

O Turismo abrange um conjunto de setores assumindo um caráter multidisciplinar e transversal capaz de gerar benefícios na economia local.

O concelho de Ferreira do Zêzere, localizado no distrito de Santarém, fazendo parte da Região Centro, apresenta características que o tornam um local de visita e de potencialidade turística.

O Rio Zêzere e a albufeira da barragem de Castelo do Bode são dois grandes elementos patentes neste território e os grandes motores do turismo no concelho, ambos com enormes potencialidades no que toca a atividades de recreio e lazer, assim como de desportos náuticos.



O Turismo 2020 como o novo Plano de Ação para o Desenvolvimento do Turismo em Portugal que define objetivos e prioridades de investimento para o setor do Turismo no que respeita a projetos apoiados por fundos comunitários, pelo que apresenta como eixos prioritários os seguintes:

#### ATRAIR

A qualificação e valorização do território e dos recursos, retirando proveitos económicos;

#### COMPETIR

Reforço da competitividade e internacionalização dos agentes turísticos, fomentando o empreendedorismo e o desenvolvimento apoiado em questões de inovação e novas tecnologias de informação e comunicação (TIC);

#### CAPACITAR

Fomentar a formação dos agentes assim como o desenvolvimento da investigação no setor turístico. A modernização de infraestruturas e equipamentos de formação e a internacionalização das escolas de hotelaria;

#### COMUNICAR

Apostar na promoção e marketing (ex: digital) da oferta turística dos territórios. Captação e consolidação de rotas, bem como a promoção nos mercados emissores.

#### COOPERAR

Fomentar a cooperação internacional.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Importa referir que a Região Centro se encontra subdividida em polos de marca turística, nomeadamente: Polo Ria de Aveiro; Coimbra; Viseu/Dão Lafões; Serra da Estrela; Castelo Branco; Fátima/Tomar; Oeste e para os quais é elencado a oferta/recursos turísticos.

O concelho de Ferreira do Zêzere integra o polo turístico de “Leiria - Fátima - Tomar” embora esteja num território que recebe muitas influências dos polos de Coimbra e de Castelo Branco, à luz do Turismo 2020 e da oferta/recursos turísticos identificados para o Centro, elencamos seguidamente a oferta/recursos turísticos correspondentes para Ferreira do Zêzere.

No território de Ferreira do Zêzere, os principais recursos turísticos são:

- Património Arquitetónico (ex.: Património classificado)
- Património Natural (ex.: Paisagem, Albufeira de Castelo de Bode)
- Aldeias Ribeirinhas
- Atividades de ar livre (ex.: percursos pedestres, BTT)
- Desportos Náuticos
- Gastronomia e Vinhos
- Animação Desportiva e Cultural

O concelho de Ferreira do Zêzere apresenta grande potencialidade de desenvolvimento do turismo de natureza, para além dos recursos naturais existentes possui ainda uma parte do seu território (23%) classificada no âmbito da Rede Natura 2000.



O concelho de Ferreira do Zêzere possui condições naturais de exceção em muito conferidas pelos vales do Zêzere, associados a características muito marcadas da ocupação humana que este território foi tendo ao longo dos tempos. Estes elementos são potenciadores de vários tipos de produtos turísticos, tais como:

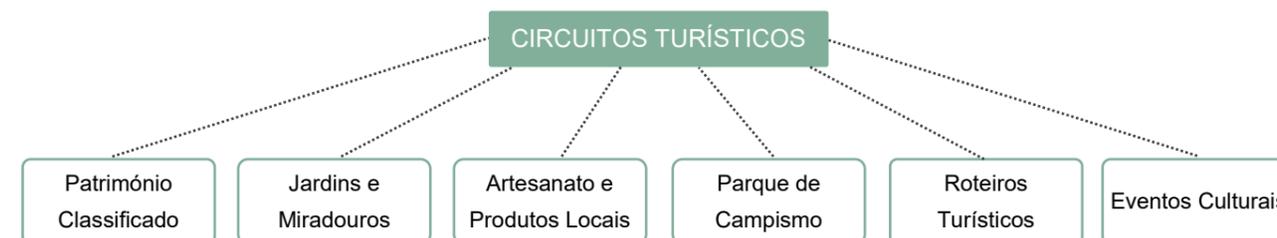
- 1 Circuitos Turísticos
- 2 Turismo de Natureza
- 3 Gastronomia e Vinhos.

### 1 | Circuitos Turísticos

Os circuitos turísticos são muito ligados a um turismo motivado pela busca de informações, de novos conhecimentos, de interação com outras pessoas, comunidades e lugares, da curiosidade cultural, dos costumes, da arquitetura, da tradição e da identidade cultural, estabelecendo o elo entre o passado e o presente, o contacto e a convivência com o legado cultural, com tradições que foram influenciadas pela dinâmica do tempo, mas que permaneceram.

Assim, a atividade turística passa muito pela manutenção e valorização do património cultural existente no território. Ferreira do Zêzere, para além de todo o seu espólio de património arquitetónico e arqueológico, tem ainda para oferecer as aldeias, a sua etnografia e o seu artesanato.

Desta forma, há que investir na competitividade territorial criando rotas temáticas, enriquecer a experiência nos principais locais de atração, melhorar as acessibilidades e horários dos principais bens culturais. No âmbito dos Circuitos Turísticos, devem considerar-se:



## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### Património Classificado

Designação	Imagem	Categoria de Proteção	Categoria Tipologia
Igreja Matriz do Beco		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa/Igreja
Pelourinho de Pias		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil/Pelourinho
Igreja de Dornes		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa/Igreja
Torre de Dornes		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil/Torre
Pelourinho de Águas Belas		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Civil/Pelourinho
Capela de S. Pedro de Castro		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa/Capela
Igreja Matriz da Freguesia de Areias		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Religiosa/Igreja
Ruínas da Torre do Langalhão ou Torre da Murta		Classificado como IIP - Imóvel de Interesse Público	Arquitetura Militar/Torre
Gruta de Avecasta		Classificado como SIP – Sítio de Interesse Público	Arqueologia/Gruta



Estas construções são elementos identitários da região, não só pela sua arquitetura e características construtivas, como também pela memória passada a que reportam. Desta forma, constituem um importante elemento de atratividade turística.

### Jardins e Miradouros

#### **Jardim da Praça Dias Ferreira em Ferreira do Zêzere**

Espaço simpático com bancos de jardim e árvores a oferecer sombra. Destaque para o lago com repuxo e para o fontanário

#### **Miradouro de Ferreira do Zêzere**

Deste local obtém-se magníficas panorâmicas sobre a albufeira de Castelo de Bode e os montes verdejantes ao redor.

### Artesanato e Produtos Locais

O artesanato enquanto forma de expressão cultural de carácter popular assume especial relevo no que diz respeito à identidade local das regiões. O artesanato envolve sempre padrões de cultura, formas de fazer, pensar e sentir os objetos bem como as matérias-primas que são utilizadas e sentido estético de cada artesão.

O fator “inovação” tem vindo a manifestar-se cada vez mais, dando origem a um artesanato renovado e com uma imagem país apelativa pela sua diferença.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Em Ferreira do Zêzere conta com um leque de artesão que se dedicam à cestaria, latoaria e produção de barcos.

Artesanato e produtos endógenos têm especial destaque em eventos locais, tais como festas e feiras gastronómicas com mostras regionais.

### Parques de Campismo e/ou Caravanismo



No que toca a Parques de Campismo, o concelho de Ferreira do Zêzere, tendo em conta a sua proximidade com o Rio Zêzere e com a barragem de Castelo de Bode, tende a ser um local muito apreciado turisticamente e procurado por um tipo de turista muito voltado para o Turismo de Natureza e também ligado ao desporto.



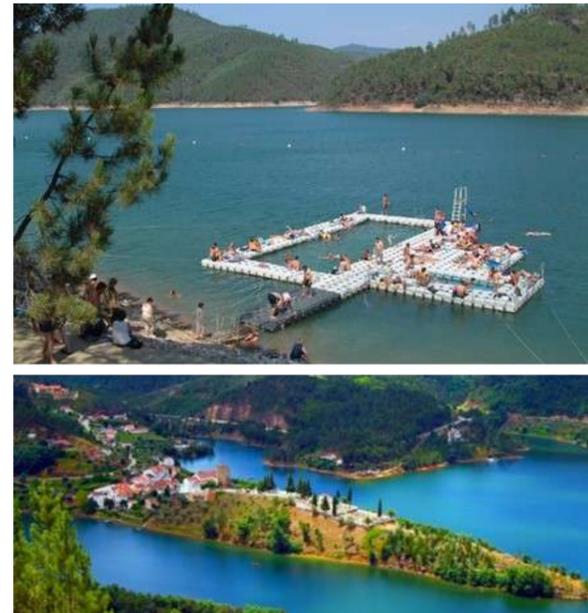
Por estas razões, os turistas que procuram este território para esta finalidade acabam por pernoitar no Parque de Campismo da Cerejeira, localizado num meio rural de grande beleza natural a cerca de 7km da albufeira de Castelo de Bode, onde podem acampar ou fazer caravanismo num contacto com a natureza.





### Roteiros Turísticos

Os roteiros turísticos são já em muitos locais um forte ponto de atração lúdica e desportiva e que promove um conhecimento mais aprofundado do visitante/ turista ao território.



122 | Algumas paisagens visíveis a partir de trilhos em Ferreira do Zêzere

Desta forma estão devidamente assinalados os percursos no terreno e divulgados online para consulta das diversas rotas. Para além das grandes rotas, existem trilhos, tais como:

- Trilho do Lagar Velho
- Trilho da Pombeira
- Trilho do Lago Azul
- Trilho do Castro
- Trilho de Domes

Os visitantes e/ou turistas mais aventureiros e com gosto pela descoberta de novas paisagens e desafios, procuram muitas vezes este tipo de programa no concelho de Ferreira do Zêzere, pelo que este é um fator de interesse turístico.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### Eventos Culturais

As feiras, festas e romarias refletem a cultura popular e tradicional deste concelho conferindo-lhe uma identidade muito própria. No quadro seguinte estão registados alguns desses eventos realizadas ao longo de todo o ano no concelho de Ferreira do Zêzere, focando-se maioritariamente no mês de julho e agosto.

### 2 | Turismo de Natureza

O Turismo de Natureza enfatiza a clara diferenciação dos espaços geográficos de relevante interesse paisagístico, os vários rios e os extensos espaços florestais, conferem excelentes condições para a prática do Turismo de Natureza / Ativo que se trata de um produto turístico muito vocacionado para o pedestrianismo, o BTT e a observação da fauna e flora, entre outros.

*“Ferreira do Zêzere é um concelho surpreendente, cheio de surpresas inesperadas, serras e vales verdejantes que escondem verdadeiros tesouros naturais no seu interior e inúmeros lugares e lugarejos pouco explorados que revelam vistas dignas de postais ilustrados. É um concelho que desperta curiosidade e que exige contemplação. São múltiplos os recursos turísticos de qualidade que tornam Ferreira do Zêzere único e inesquecível. Com uma variada oferta, poderá maximizar a sua visita, através das fragâncias puras das serras, do sorriso sincero de gentes locais, ou de experiências náuticas ou de lazer nas águas límpidas do Zêzere.” (CMFZ)*

Assim, as atividades inerentes ao turismo de natureza em Ferreira do Zêzere são essencialmente os Percursos Pedestres, Percursos de TT, Percursos de BTT, Percursos de Canoa e o Geocaching.



Todos eles estão devidamente assinalados e reconhecidos para que quem deles usufrui o possa fazer em plena segurança, disfrutando destas atividades em pleno e em harmonia com na natureza e paisagem envolventes.



PERCURSOS PEDESTRES



PERCURSOS TT



PERCURSOS BTT



PERCURSOS CANOA



GEOCACHING

123 | Atividades do Turismo de Natureza

As praias fluviais são também um fator de interesse e procura deste território. A Praia Fluvial da Castanheira, mais conhecida como Lago Azul, rodeada por área florestal. A Albufeira da Barragem de Castelo do Bode é também um local de visita e de lazer muito procurado neste território.

### **PRAIA FLUVIAL DA CASTANHEIRA**

Nesta praia fluvial existe uma plataforma flutuante de piscina assim como todos os serviços de apoio balnear: vigilância, posto de socorros, sanitários, bar e acesso a pessoas com mobilidade condicionada.



124 | Atividades do Turismo de Natureza

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Este é um local com ótimas características para lazer nos meses mais quentes e que muito tem sido procurado, não só por habitantes do concelho de Ferreira do Zêzere mas também por muitos turistas.

### **ALBUFEIRA DA BARRAGEM DE CASTELO DE BODE**

Esta barragem localiza-se no limite dos concelhos de Tomar e Abrantes, pertencendo ao conjunto de barragens da bacia do rio Zêzere, constituindo uma das mais importantes e maiores do país.

A albufeira desta barragem estende-se ao longo de 60 quilómetros, perdendo-se a paisagem entre vales, serras, pinhais e realidades de grande beleza natural, reunindo condições perfeitas para a realização das mais diversas atividades náuticas, desportivas, de lazer e turísticas. Esta gigantesca reserva de água abastece a região de Lisboa num total de aproximadamente 3 milhões de pessoas.

A meio da albufeira localiza-se a Ilha do Lombo, Aldeia do Mato – Abrantes, um local idílico, onde está inclusivamente situada uma agradável estalagem e também, mais a norte, a península de Dornes.

Associado à albufeira começa a emergir um novo seguimento turístico no concelho, o Turismo Náutico, Ferreira do Zêzere é um destino perfeito para a prática das atividades de lazer e de atividades náuticas de recreio/ competição, não só pelas suas características únicas, como também devido à sua excelente localização central. São cerca de 25 quilómetros de rio, que oferecem condições únicas para a prática de todo o tipo de desportos náuticos, como a canoagem, wakeboard, sky aquático, remo, mergulho, e para passear de barco com a garantia de encontrar ótimas condições, serviços e infraestruturas de apoio, como o caso do moderno Centro Náutico do Lago Azul.



125 | Desportos náuticos no Rio Zêzere



Estes dois locais, com fácil e rápido acesso, constituem duas das maiores atrações turísticas deste território, pelo que nos períodos de verão são zonas com forte afluência e que potencias as dinâmicas turísticas do concelho.

### **Aldeias Ribeirinhas**

No concelho de Ferreira do Zêzere são várias as povoações ribeirinhas que se estendem ao longo do Zêzere.

#### **Aldeia de Dornes**

A vila de Dornes é uma pequena península que em tempos foi Comenda da Ordem de Cristo. Atualmente é uma das mais belas paisagens portuguesas pela natureza do seu pequeno aglomerado edificado e ambiente pitoresco.

Apresenta um terreno um tanto ao quanto declivoso, sendo que no ponto mais alto está localizada a igreja matriz e o cemitério.



126 | Vista aérea na Vila de Dornes



127 | Torre Pentagonal na vila de Dornes

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Pela natureza que a envolve, pela calma que transmite e paisagem única, a vila de Dornes é um ponto de referência a visitar no concelho de Ferreira do Zêzere.

Para além da Vila de Dornes, outras vilas estão também colocadas no mapa referencial de locais ribeirinhos a visitar:

- Bairrada e Bairradinha
- Castanheira/ Lago Azul
- Martinela
- Maxial
- Pombeira
- Rio Cimeiro
- Rio Fundeiro
- São Pedro de Castro

Todas estas vilas mencionadas apresentam uma beleza paisagista inquestionável e um ambiente de tranquilidade ideal para quem procura momentos de relaxamento e de descontração em família, aliando estas qualidades à possibilidade de praticar alguns desportos náuticos ou de usufruir de um simples passeio de barco.

### 3 | Gastronomia

O Turismo Gastronómico está diretamente ligado ao prazer adquirido através da comida e da viagem, que ficam guardados na memória sensível. Através da gastronomia descobrem-se histórias de civilizações, ritos, modas e modos de uma região, permitindo manter a tradição e fomentar o desenvolvimento económico local. Todos os povos têm uma maneira própria, característica de comer e cozinhar os seus alimentos de acordo com especificidades como por exemplo o clima, as características culturais, históricas, o tipo de fauna e flora, etc.



Ferreira do Zêzere é atualmente reconhecida por ser a “Capital do Ovo”. Esta categorização deve-se ao facto de ser o concelho que mais produz ovos na Península Ibérica, com uma produção de cerca de 520 milhões de ovos por ano.

Este reconhecimento do município aliado ao ovo é comemorado num evento anual que se realiza em junho , o “Festival do Ovo”, onde se podem provar inúmeros pratos confeccionados com este ingrediente.

O título de “Capital do Ovo” tem vindo a levar longe o concelho, pelo que a partir desta temática muito tem sido feito dar mais visibilidade ao concelho.

Desta forma, Ferreira do Zêzere conseguiu já colocar o nome do concelho no Guinness World Records com uma iniciativa que veio a promover as empresas locais, com a confeção da maior omelete do mundo. Para tal foram necessários 160.000 mil ovos que serviram para fazer uma omelete com 4.401 quilos.



128 | Processo de confeção da maior omelete do mundo

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Para além do reconhecimento de Ferreira do Zêzere face ao ovo, existem outras mostras gastronómicas no município, tais como as famosas migas, o lagostim, fava e abóbora, produtos endógenos que têm vindo a dar origem a diversas feiras onde se podem degustar pratos típicos.

O peixe do rio é um dos pratos mais procurados na região, passando pelo javali e leitão, não deixando de parte os doces tais como as tigeladas ou os bolos regionais Bons Maridos e Boas Esposas.



129 | Gastronomia em Ferreira do Zêzere

A divulgação da gastronomia regional depende em grande parte da organização de eventos e de experiências associadas à produção e comercialização destes pratos e produtos.

Assim, são organizados no concelho os seguintes festivais gastronómicos:

- Festival Gastronómico de Lagostim de Rio
- Festival Gastronómico da Fava
- Festival Gastronómico das Migas
- Festival Gastronómico Coisas d'OVO Ferreira do Zêzere

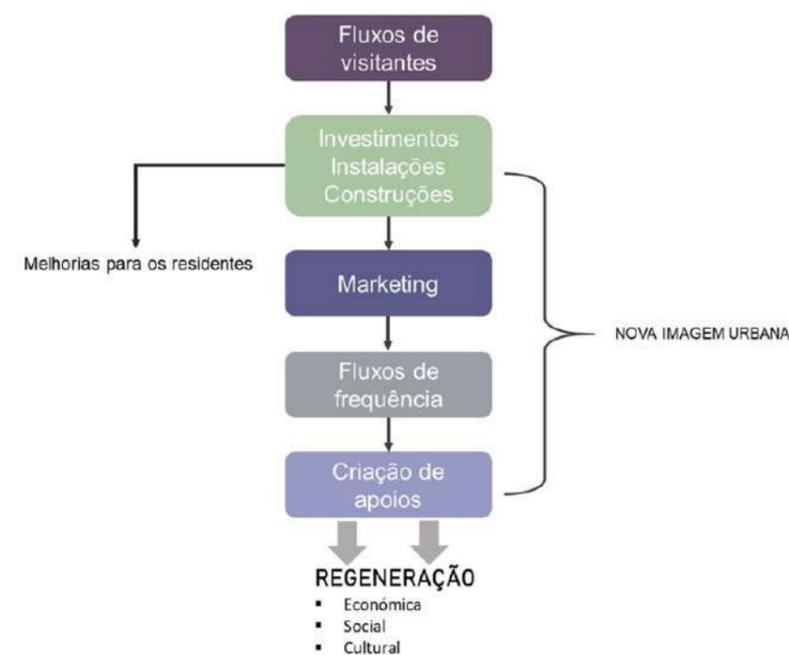
Em suma, o turismo é atualmente e deve ser cada vez mais uma aposta política coerente para um crescimento contínuo da atratividade de Ferreira do Zêzere.



Há, portanto, uma relação estreita entre o turismo como estratégia para o desenvolvimento do território e a própria regeneração na sustentabilidade do mesmo.

Os recursos existentes na região são os elementos chave para a construção de maior atração e consequente procura turística da região aliados a uma boa divulgação e exploração sensata para que não se caia num desvirtuar da sua identidade. O Turismo de Natureza, e Gastronómico assumem em Ferreira do Zêzere os principais setores do turismo potenciadores de dinâmicas urbanas e de reconhecimento do município enquanto destino a visitar.

Ainda assim, no contexto territorial em que se insere Ferreira do Zêzere, existem alguns destinos bastante competitivos nas proximidades, tais como Tomar – com forte atração turística devido ao Convento de Cristo; assim como Ourém e Sertã, também estes locais com boas condições para o desenvolvimento do turismo.



## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Assim, importa ter em consideração a análise SWOT relativamente ao Turismo neste território, ajudando esta a perceber quais as melhores formas de atuar eficazmente neste setor com vista ao seu contínuo crescimento sustentável e harmonioso no concelho.

FORÇAS	<p>Município com fortes potencialidades naturais – Rio Zêzere – potenciador de turismo ativo, turismo de natureza;</p> <p>Potencial de desenvolvimento turístico – do turismo de natureza – albufeira de castelo de bode, praia fluvial, aldeia de Dornes;</p> <p>Turismo Rural: várias unidades de alojamento complementadas por atividades na natureza e outras atividades de recreação e lazer.</p> <p>Município com forte dimensão Cultural, Histórica e Tradicional: Património Cultural, Arquitetónico e Arqueológico;</p> <p>Município de forte tradição gastronómica;</p> <p>Reconhecimento do Município “Capital do Ovo”.</p>	<p>Falta de um trabalho estruturado e sistematizado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do turismo;</p> <p>Sistema de informação turística ineficaz;</p> <p>Falta de articulação entre os atores turísticos que intervêm no território;</p> <p>Falta de integração vertical e horizontal dos produtos de Ferreira do Zêzere;</p> <p>Reduzida formação de pessoal no setor do turismo;</p> <p>Inexistência de uma rede de percursos pedestres devidamente classificados;</p> <p>Sazonalidade - Acontecimentos bastante concentrados nos meses de verão;</p> <p>Localização interior</p> <p>Reduzida densidade demográfica;</p>	FRAQUEZAS
OPORTUNIDADES	<p>Possibilidade de aposta em nichos de mercado – circuitos turísticos, turismo de natureza e gastronomia e vinhos;</p> <p>Procura crescente do produto turismo náutico;</p> <p>Beleza paisagística devido ao vale do rio Zêzere;</p> <p>Aldeia de Dornes pela sua paisagem – potenciadora de desenvolvimento turístico;</p> <p>Proximidade a outras localidades – Tomar, Ourém/ Fátima, Constância, Abrantes – com as quais pode estreitar parcerias e políticas comuns de turismo;</p> <p>Proximidade a Lisboa, zona de turismo internacional;</p>	<p>População envelhecida e fenómenos de desertificação</p> <p>Concorrência de outras regiões com maior tradição turística,</p> <p>Período de crise económica nacional e internacional;</p>	AMEAÇAS



A diversidade e condições naturais do concelho, aliado a um clima favorável, são de certa forma, a plataforma territorial que lhe confere toda uma série de potencialidades a nível turístico. A relação entre a floresta e o plano de água do Rio Zêzere são o símbolo máximo do município, capazes de gerar dinâmicas urbanas que contribuirão para o desenvolvimento económico da região.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### 7.4. Ações de iniciativa pública

O presente capítulo apresenta as principais intervenções públicas propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere, elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

É importante referir que algumas das áreas que se propõe requalificar já foram candidatas através de programas no âmbito do Portugal 2020. Também o Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere assim como o Plano de Urbanização, enquanto instrumentos de gestão e planeamento municipal, que visam estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identificam estratégias estruturantes que foram consideradas nas propostas apresentadas.

Ao nível das características dos espaços públicos da vila de Ferreira do Zêzere, estes apresentam algumas lacunas que importa ultrapassar, ou diminuir, nomeadamente a falta de arborização, para criar sombras no espaço público e a criação de soluções de tratamento dos espaços públicos que os tornem mais acessíveis a todos.

Salienta-se que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público e garantir a comodidade e segurança dos peões, sobretudo na área mais central da vila.

No entanto, o constante recurso ao automóvel para deslocação de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o aumento de aspetos menos positivos nos aglomerados urbanos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais.

É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável, especialmente tratando-se de aglomerados pequenos, como Ferreira do



## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Zêzere. Efetivamente, a Área de Reabilitação Urbana integra uma extensão que é possível percorrer, de forma pedonal, na sua totalidade.

Na imagem 123, pode observar-se alguns percursos possíveis, a pé, entre os limites da ARU de Ferreira do Zêzere. Verifica-se que estes trajetos demoram no máximo 20 minutos, demonstrando, desta forma, que esta área apresenta dimensões que são compatíveis e aceitáveis com a adoção de circuitos pedonais, e nesse sentido torna-se impreterível garantir as devidas condições para promover estas deslocações.

Salienta-se que diversos fatores influenciam a preferência do automóvel em detrimento das deslocações pedonais –pavimentos irregulares ou degradados, falta de sombra, falta de espaços de descanso, percursos inclinados. Para inverter esta tendência é urgente criar condições favoráveis à utilização do espaço público pelos peões, pelo que estas preocupações devem refletir-se nos projetos de intervenção relativos à qualificação do espaço público. A utilização do automóvel, de uma forma cada vez mais massiva, tem vindo a provocar, principalmente nos núcleos urbanos, estrangulamentos de circulação e a progressiva degradação dos espaços e da qualidade de vida das populações.

No âmbito das políticas de desenvolvimento sustentável da União Europeia, vêm sendo definidos novos conceitos de mobilidade que pretendem dar resposta às necessidades de acessibilidade das atuais e futuras gerações, considerando, gradualmente, fontes de energia saudáveis, contribuindo para um desenvolvimento e crescimento sustentável.

O uso do automóvel, visto até agora como sinal de desenvolvimento, começa a ser conectado com situações negativas, como o ruído, a poluição ambiental. Assim, é cada vez mais importante adotar novas culturas de mobilidade, criando condições, em particular nos centros urbanos, para a utilização de meios de transporte menos poluentes e com custos sociais e económicos mais viáveis para as populações.



Ainda em matéria de espaço público, verifica-se a necessidade de introduzir algum mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontra desatualizado e em alguns casos é inexistente, esta condição observa-se, particularmente, nas áreas mais afastadas da zona central da vila.

Salienta-se que é fundamental estabelecer diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo.

Também a nível do edificado, público e privado, é urgente uma intervenção, uma vez que se observa uma contínua degradação dos imóveis, nomeadamente no núcleo mais antigo da vila.

Neste sentido, apresenta-se um conjunto de intervenções na área de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere, procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados, através de ações de requalificação urbanística que confirmem condições de vivência e fruição dos espaços e edifícios públicos para a população em geral.

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

É importante sublinhar que os objetivos definidos no âmbito da operação de reabilitação urbana estão de acordo com os estabelecidos no plano diretor municipal, nomeadamente:

- Melhorar a qualidade do espaço urbano e ambiental no concelho por forma a potenciar uma relação

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

mais equilibrada entre a paisagem humanizada e a paisagem natural;

- Promover a coesão social e territorial e a qualificação urbana:
- Promoção de modos suaves de transporte;
- Dinamizar a economia e ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização;
- Renovação do modelo de crescimento económico, e valorização dos recursos endógenos;
- Potenciar as aptidões territoriais distintas num quadro de sustentabilidade ambiental e patrimonial:

Na prossecução dos objetivos já expressos, a Câmara Municipal elencou um conjunto de ações públicas prioritárias, no sentido de minimizar os constrangimentos observados, de melhorar a atratividade local e de forma a criar novas dinâmicas sociais, económicas e culturais para a vila.

As ações, seguidamente apresentadas, foram divididas em dois grupos: as ações intensivas e as ações extensivas. As primeiras, visam ações concretas, com uma área de implantação definida e uma proposta de programa, ainda que com diferentes estados de maturação. As segundas, integram ações com um horizonte temporal mais alargado, assim como intervenções de manutenção periódica nos espaços, e que na sua maioria são ações que se aplicam à totalidade da ARU.

Na página seguinte é apresentada a lista das ações públicas já definidas, ilustrada com a respetiva planta de localização. Sublinha-se que estas não possuem um carácter vinculativo, pelo que, poder-se-ão adaptar e alterar em função das necessidades, carências e potenciais ao longo do tempo de vigência da presente operação de reabilitação urbana.

Posteriormente à lista e planta de localização suprarreferidas, para uma melhor compreensão das ações é ainda apresentado de forma individual os respetivos objetivos programais e intenções operacionais de cada uma delas.



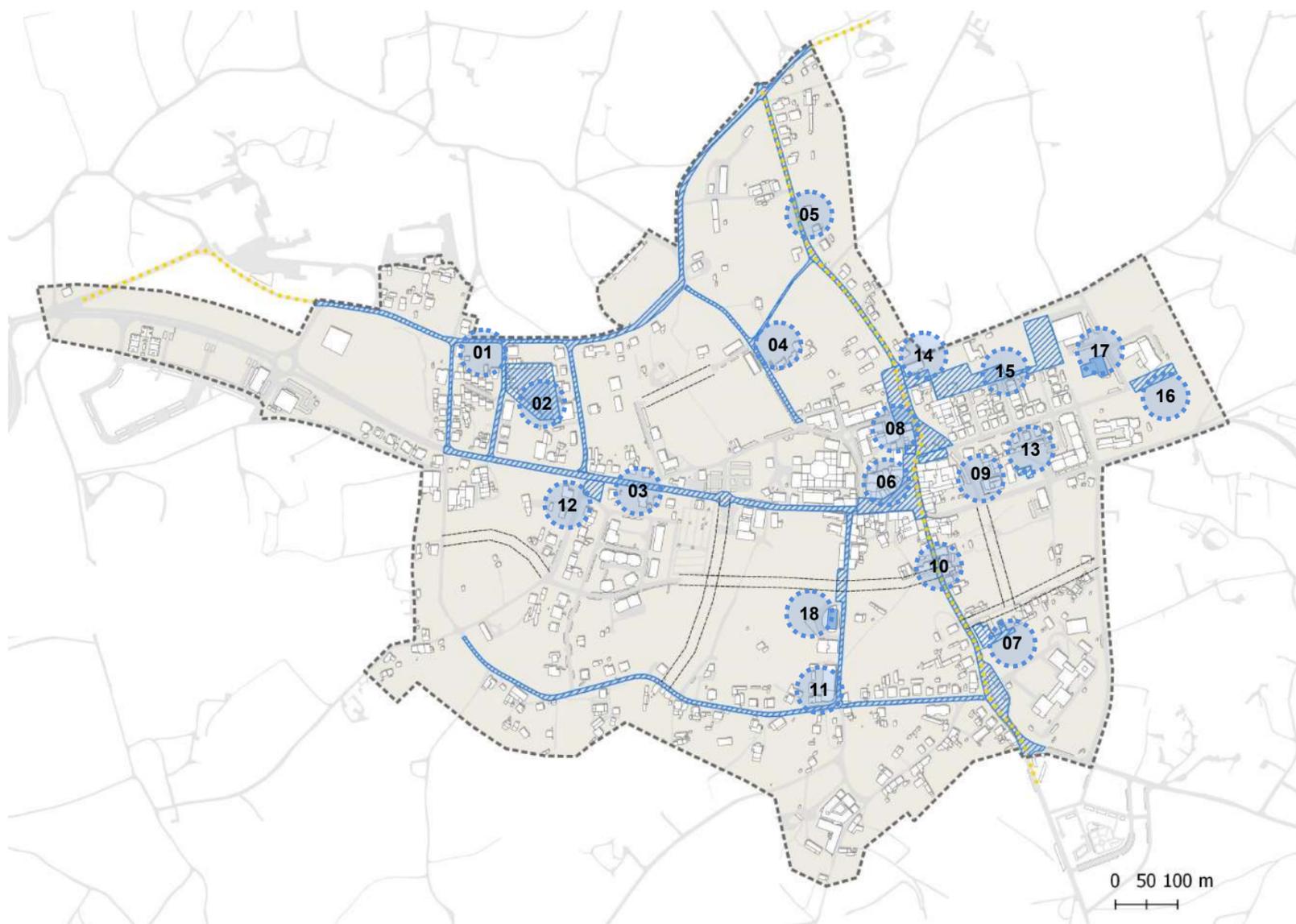
Foram definidas 17 ações intensivas, devidamente identificadas na planta representada na imagem 124, designadamente:

- 01 | Requalificação do Espaço Público na Rua Eduardo Mota e Transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol
- 02 | Regeneração do Parque Municipal da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere
- 03 | Requalificação da Rua Brg. Lino Valente e Avenida 13 de Junho
- 04 | Requalificação do Espaço Público da Rua Eng.º Lopo de Carvalho e da sua transversal, a Rua das Camélias
- 05 | Requalificação do Espaço Público da Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira
- 06 | Requalificação dos Jardins e Praças centrais
- 07 | Reabilitação do edifício dos Bombeiros Voluntários
- 08 | Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho
- 09 | Reabilitação do Edifício de Serviços da Câmara Municipal
- 10 | Requalificação da Rua Alfredo Keill
- 11 | Requalificação do Espaço Público na Rua Fonte da Prata, Rua Maria Vasques e Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista
- 12 | Requalificação do Jardim na Rua Portomar
- 13 | Reabilitação da Casa do Povo
- 14 | Requalificação do Adro da Igreja
- 15 | Requalificação do Parque da Quinta do Adro
- 16 | Reabilitação do Centro Cultural, incluindo a requalificação do seu espaço exterior
- 17 | Reabilitação das Piscinas Municipais, incluindo implementação de medidas de eficiência energética
- 18 | Reabilitação da Estação de Camionagem

Como ações extensivas foram definidas três intervenções, nomeadamente:

- A | Soterrar as infraestruturas da Vila de Ferreira do Zêzere
- B | Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos
- C | Requalificação global do espaço público da Vila de Ferreira do Zêzere

# 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS





01

## AÇÕES INTENSIVAS

### Requalificação do Espaço Público na Rua Eduardo Mota e Transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol



133 | Localização da ação

De modo a contribuir para a melhoria da atratividade e da qualidade do ambiente urbano do centro de Ferreira do Zêzere, é fundamental a requalificação da Rua Eduardo Mota e as suas transversais, a Rua Luís de Camões, a Rua do Campo de Futebol e Rua de Santo António.

Embora, mais periféricas relativamente ao centro da vila, todas estas ruas constituem uma área de grande afluência devido à localização de um conjunto de indústrias e do Campo de Futebol, pelo que é impreterível a sua manutenção e melhoria das condições de circulação pedonal, com comodidade e segurança para o seu desenvolvimento sustentável, valorizando os ativos existentes.

Em conjunto com algumas das suas transversais, a Rua Eduardo Mota, contígua ao centro histórico, integra um conjunto de espaços de passagem e de permanência que se encontram em gradual degradação.

Como se pode observar nas imagens 126, 127, 128 e 129, a Rua Eduardo Mota, é a que apresenta um perfil com maior dimensão, sendo também a que se desenvolve numa extensão maior, ao longo da zona menos edificada; as três ruas transversais, identificadas, possuem um perfil e extensão menores, sendo ruas de carácter essencialmente residencial.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



134 | Rua Eduardo Mota



135 | Rua de Santo António



136 | Rua Luís de Camões



137 | Rua do Campo de Futebol

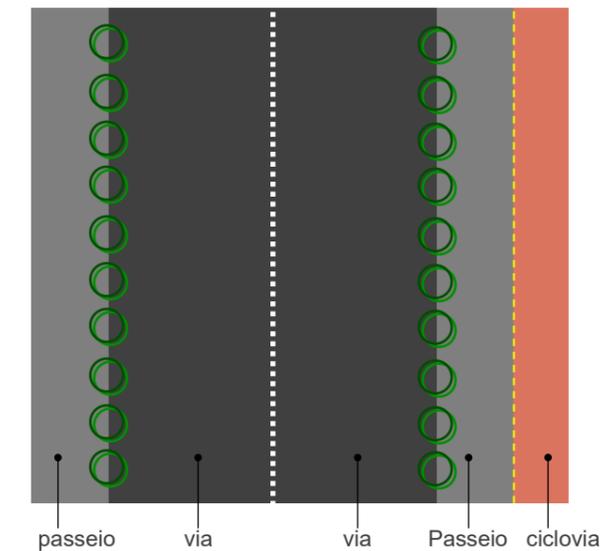
No sentido de responder adequadamente às necessidades deste conjunto de ruas, a presente ação propõe um projeto integrado, planeado de forma global, embora considerando as diferentes especificidades e, consequentemente preconizando duas opções de intervenção ligeiramente distintas.

Dada a dimensão e características da Rua Eduardo Mota, contígua ao campo de futebol, com um carácter mais distribuidor, mas, ao mesmo tempo bucólico, considera-se pertinente um projeto que redesenhe a rua



com um perfil de nível, composto por passeios, via automóvel com dois sentidos, bem como a integração de linhas de árvores. Para além disso, deve ainda ficar prevista uma faixa que possa, posteriormente, funcionar como uma ciclovia, em que a diferenciação dos canais poderá ser feita através da utilização de diferentes materiais.

Salienta-se que a presente ação não é uma intervenção estanque e para que faça sentido deve prolongar-se para além dos limites da ARU de Ferreira do Zêzere, ligando a zona industrial ao aglomerado mais próximo, Cubo.



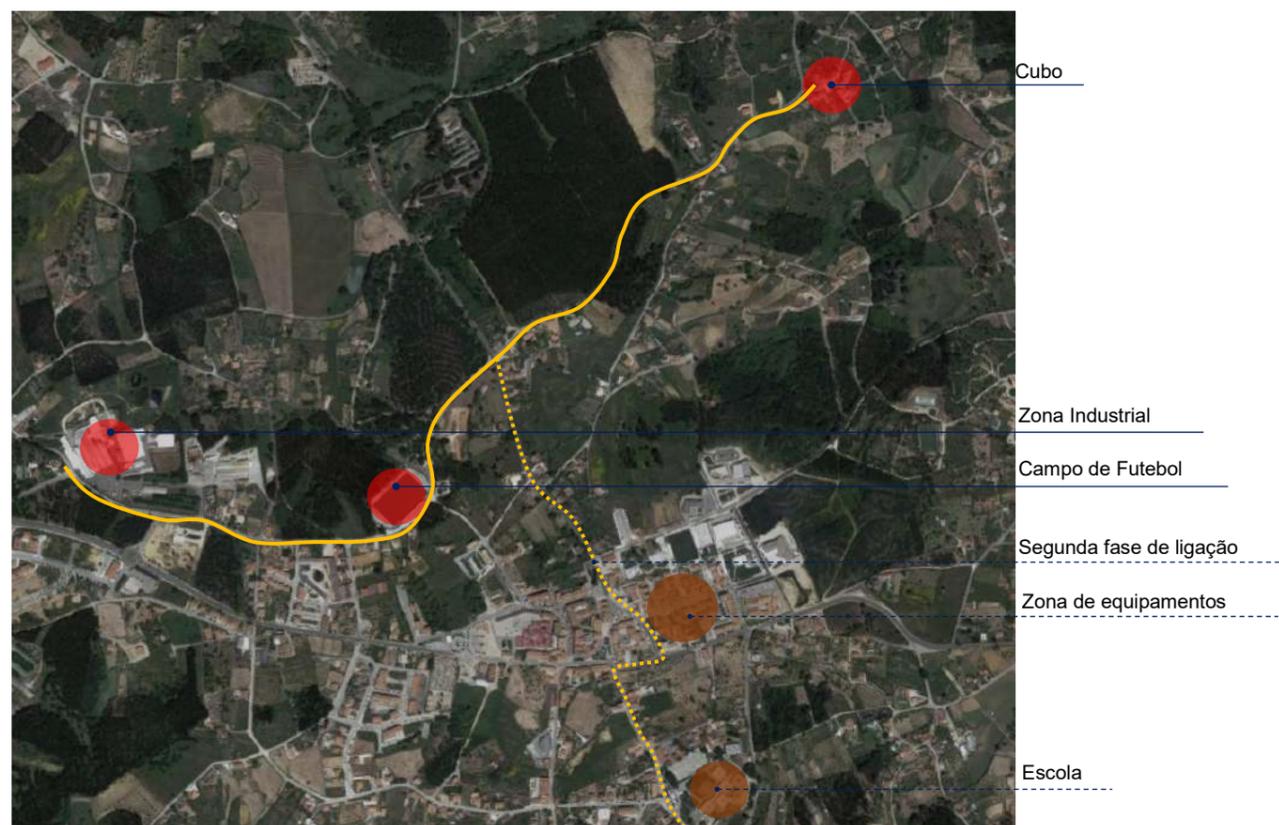
138 | Esquema de possível proposta

É ainda de referir que dada a dimensão do aglomerado de Ferreira do Zêzere é fundamental garantir condições favoráveis à circulação pedonal e ciclável, pela proximidade dos vários pontos de interesse, comércio, serviços e áreas residenciais.

Nesse sentido deve salvaguarda-se que numa fase posterior sejam criadas as necessárias condições à circulação da bicicleta e pedonal, na ligação à zona de equipamentos e à escola, tal como sugere o esquema da imagem 130. Sublinha-se que a ligação apresentada no esquema é apenas uma possível proposta, podendo criar-se ligações alternativas a esta.

Relativamente às transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol, por atravessarem essencialmente zonas residenciais, a presente ação visa a sua total requalificação, redesenhando o seu perfil, considerando a substituição dos pavimentos e criação de passeios .

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



139 | Esquema de principais pontos a ligar

Propõe-se ruas com perfil de nível, recorrendo à diferenciação de materiais passeio/via, de forma a criar melhores condições de acessibilidade e mobilidade para todos.

A ação propõe ainda a implantação de mobiliário urbano adequado ou reposicionamento do existente, incluindo papeleiras, bancos e implementação de iluminação energeticamente eficiente – LED, a qualificação e tratamento da arborização e vegetação existente, assim como a modernização das infraestruturas e a introdução de sinalização vertical.



02

Regeneração do Parque Municipal da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere



140 | Localização da ação



141 | 142 | Parque Municipal

O Parque Municipal da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere representa uma infraestrutura de dimensões significativas e cujo estado de conservação se encontra em gradual degradação.

Implantada numa área residencial, e uma vez que esta estrutura representa um conjunto com grande importância funcional para o município, considera-se urgente a sua realocização, com o objetivo de melhorar as suas condições e de requalificar a área onde atualmente se encontra.

Neste sentido, a presente ação pretende a demolição total das estruturas que integram o parque municipal, de forma a reconverter este espaço em lotes de habitação e espaço público.

A nível do espaço público pretende-se criar zonas de circulação e acesso aos novos lotes de habitação, assim como dotar o espaço linhas de árvores e mobiliário urbano, nomeadamente papeleiras e iluminação led.

O parque municipal será construído num local mais apropriado, garantindo a segurança dos seus trabalhadores e utilizadores, e libertando o atual espaço para um desenho urbano mais coerente e integrado.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

03

### Requalificação da Rua Brg. Lino Valente



143 | Localização da ação

A Rua Brg. Lino Valente é uma das principais artérias estruturantes da vila de Ferreira do Zêzere, onde se concentram uma diversidade de usos, nomeadamente equipamentos, edifícios administrativos, comércio, serviços e edifícios habitacionais.

A presente ação desenvolve-se no sentido da prossecução da regeneração da imagem e ambiente urbano de Ferreira do Zêzere, assegurando a melhoria das condições de mobilidade e reforço da coesão socio-territorial, bem como estimular o surgimento de novas atividades económicas com impacto sobre a atratividade urbana, com consequências positivas sobre a economia local.



144 | Rua Brg. Lino Valente



Operacionalmente, a intervenção prevê um redesenho do perfil do arruamento, melhorando as condições de mobilidade e acessibilidade para todos e, particularmente para cidadãos com mobilidade condicionada, através do alargamento de passeios, diminuição da faixa de rodagem e reorganização do estacionamento, criação de linhas arbóreas, assim como a implementação de iluminação energeticamente eficiente – LED, tendo sempre como prioridade a utilização de soluções e equipamento mais sustentáveis .

Consequentemente, prevê-se a substituição ou reparação dos pavimentos existentes, bem como a introdução/ recolocação de sinalização vertical ,de forma a não constituir obstáculos à circulação.

Prevê-se, também a introdução de mobiliário urbano contemporâneo, nomeadamente, papeleiras e bancos.



145 | Rua Brg. Lino Valente

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

04

### Requalificação do Espaço Público da Rua Eng.º Lopo de Carvalho e da sua transversal, a Rua das Camélias



146 | Localização da ação

147 | Rua Eng.º Lopo de Carvalho

A Rua Engenheiro Lopo de Carvalho, que liga a zona de equipamento desportivo, ao centro da vila, é essencialmente uma via de carácter habitacional, pelo que é fundamental dota-la de condições de mobilidade, que garantam melhor acessibilidade e segurança, aos seus utilizadores.

Transversalmente à Rua Engenheiro Lopo de Carvalho surge a Rua das Camélias que faz a ligação entre a primeira e a Rua da Fonte de Ferreira. Embora toda esta zona ainda apresente um carácter bastante rural, dada a sua localização, numa zona de grande proximidade do centro da vila, considera-se esta intervenção como determinante para a criação de conjunturas ideais ao aparecimento de novas atividades, fruição e lazer da referida área.

Em termos operacionais, a ação prevê a adaptação do espaço público a condições de mobilidade e acessibilidade para todos, bem como a definição de zonas de circulação pedonal/passeios, modernização das infraestruturas e implementação de mobiliário urbano contemporâneo e adequado á definição dos espaços, nomeadamente, papelarias, bancos de jardim e iluminação energeticamente eficiente.



05

## Requalificação do Espaço Público da Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira



148 | Localização da ação



149 | Rua da Fonte de Ferreira

A Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira, constituem um dos principais eixos de acesso ao centro histórico da vila de Ferreira do Zêzere. Estes arruamentos integram, ao longo da sua extensão, uma multiplicidade de usos, nomeadamente edifícios habitacionais, comércio e serviços.

Dada a importância da sua localização, principalmente, o troço que integra a zona mais central, junto à Câmara Municipal, zona de grande afluência diária, considera-se urgente uma intervenção de requalificação, sendo determinante para a criação de conjunturas ideais ao aparecimento de novas atividades, e dotação de condições para fruição e lazer da referida área.

Salienta-se ainda que, grande parte da extensão das ruas identificadas atravessa zonas predominantemente, residenciais, pelo que é imperterível criar soluções de desenho do espaço público que incentivem e fomentem a circulação pedonal, garantindo condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



150 | Rua de São Miguel

A execução da presente ação permitirá desenvolver o aproveitamento eficiente dos recursos locais, reforçando e reafirmando a atratividade e capacidade regenerativa de Ferreira do Zêzere, bem como a valorização das áreas construídas, estimulando a utilização dos espaços reabilitados, e constituindo ainda um incentivo aos privados para a reabilitação dos seus imóveis, através do aumento da autoestima enquanto moradores de uma vila requalificada.

Em termos operacionais, a ação prevê a adoção de soluções que permitam adaptar o espaço público existente, a melhores condições de mobilidade e acessibilidade para todos, bem como a criação de percursos de circulação pedonal.

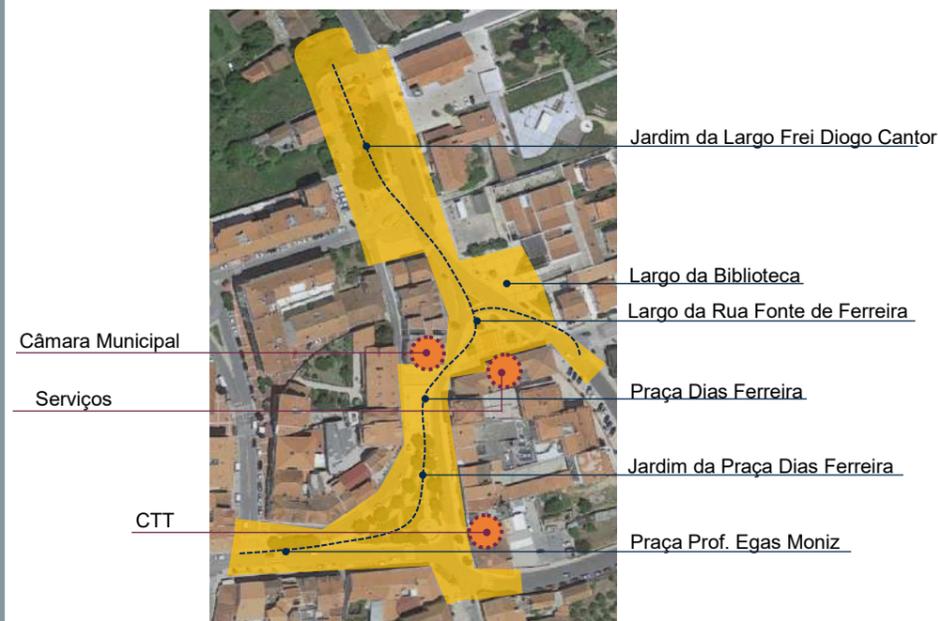
É ainda proposta a modernização das infraestruturas existentes e a implementação de mobiliário urbano contemporâneo e adequado ao desenho dos espaços, nomeadamente, papeleiras, bancos de jardim e ainda, implementação de iluminação energeticamente eficiente - LED.

Desta forma o Município de Ferreira do Zêzere propõe soluções sustentáveis e que privilegiam a economia local, incluindo um especial enfoque no uso de soluções com base na eficiente da energia, gestão otimizada de equipamentos, consolidação de espaços públicos e espaços verdes inovadores, adoção de mecanismos de mobilidade sustentável, assim como a promoção da criatividade e da produção cultural inovadora.



06

## Requalificação dos Jardins e Praças centrais



151 | Localização da ação

No centro da vila de Ferreira do Zêzere identificam-se um conjunto de Praças e Jardins que, embora com características muito distintas, contêm um grande potencial e que, de uma forma geral, se encontram em bom estado de conservação. No entanto, estes espaços não estão articulados entre si, e alguns apresentam constrangimentos, nomeadamente no que respeita à circulação automóvel.

Desses espaços destacam-se: o Jardim da Rua Dom Nuno Rodrigues, o Largo da Rua Fonte de Ferreira, a Praça Dias Ferreira, o Jardim da Praça Dias Ferreira, a Praça Prof. Egas Moniz e o Largo da Biblioteca. A presente justifica-se considerando a importância de unificar estes espaços, tornando-os mais fluidos e articulados entre si, contribuindo para a requalificação e modernização do centro da vila.

Considerando-se a centralidade destes espaços, onde se localizam diversos serviços e comércio, o que lhe confere uma maior afluência diárias, é importante a sua manutenção periódica, para que possibilite a sua plena fruição e sejam espaços cada vez mais atrativos.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS



152 | Jardim da Rua Dom Nuno Rodrigues



153 | Praça Dias Ferreira



154 | Largo da Rua Fonte de Ferreira



155 | Praça Prof. Egas Moniz

Em termos operacionais a presente ação preconiza uma reestruturação integrada dos diversos espaços, respeitando as suas especificidades. Na requalificação geral dos espaços, prevê-se a adoção de soluções construtivas que visem a uniformização dos materiais e mobiliário urbano, nomeadamente papeleiras, bancos e a implementação de iluminação LED, bem como a avaliação o tratamento da vegetação e árvores existentes, está ainda prevista a reorganização dos lugares de estacionamento.

O Largo da Rua Fonte de Ferreira, carece de uma reestruturação, sendo essencial a redefinição dos espaços de circulação automóvel, que prevalece com uma importância excessiva, em detrimento dos espaços destinados ao peão e da sua articulação com a Praça e Jardim Dias Ferreira. A ação visa ainda a manutenção da Praça Prof. Egas Moniz onde está instalada a Praça de táxis.



07

## Reabilitação do edifício de bombeiros



156 | Localização da ação



157 | Edifício dos Bombeiros

O edifício da Associação Humanitária de Bombeiros Voluntários de Ferreira do Zêzere encontra-se implantado na Rua Alfredo Keill, e apresenta uma dimensão considerável.

Atualmente este edifício encontra-se em gradual estado de degradação, apresentando várias patologias ao nível das fachadas, nomeadamente desagregações de argamassa, fissuras e condensações, marcas do tempo e falta de manutenção.

Em termos operacionais, a presente ação prevê a reabilitação deste edifício, contemplando intervenções na cobertura, fachadas e caixilharias de forma a solucionar as patologias detetadas e dotar o edifício de todas as condições necessárias ao seu pleno funcionamento.

É importante referir que a presente intervenção prevê que sejam adotadas medidas de eficiência energética, designadamente a introdução de isolamento térmico, quer nas fachadas quer na cobertura, assim como a substituição das caixilharias, caso se verifique necessário.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Para além da intervenção exterior, propõe-se ainda a intervenção dos interiores, com todas as reparações necessárias, integrando a reorganização funcional dos espaços, bem como a dotação de mobiliário e equipamentos adequados à sua nova função.

Salienta-se que a ação se deve alargar ao exterior, prevendo-se a requalificação do espaço envolvente ao edifício, com o tratamento do jardim, a dotação de novas espécies vegetais e a introdução de iluminação LED.



158 | Edifício dos bombeiros voluntários



08

## Reabilitação dos Edifícios dos Paços do Concelho



159 | Localização da ação

O edifício onde atualmente funciona a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere localiza-se em pleno centro da vila, na Praça Dias Ferreira, uma zona de elevada afluência diária.

É de salientar que esta infraestrutura é composto por dois edifícios, um mais antigo, onde se encontra a entrada principal, e outro mais recente cuja construção teve como objetivo a ampliação do primeiro e onde funcionam outros serviços, nomeadamente a Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ).

Apesar do edifício mais antigo já ter sofrido intervenções recentes, o mesmo apresenta algumas patologias, ao nível da fachada e cobertura, que embora não sejam graves, é determinante solucionar no sentido de melhorar a imagem do edifício.

Nesse sentido, e com o intuito de aumentar a atratividade de Ferreira do Zêzere, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de soluções de eficiência energética em edifícios públicos e privados, é necessária uma intervenção, particularmente ao nível das fachadas e da cobertura do edifício da Câmara Municipal.

De forma a ultrapassar os suprarreferidos problemas, propõe-se uma intervenção que dote o edifício de boas condições técnicas, melhorando o seu comportamento energético. A intervenção proposta considera a revisão das caixilharias, assim como a limpeza das telhas e substituição das que se encontrem em más condições, bem como a introdução de isolamento térmico na cobertura e fachadas.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Assim será possível assegurar a sustentabilidade térmica e energética do imóvel, o que consequentemente permitirá um melhor desempenho do mesmo, bem como uma redução nos recursos e nos custos de utilização, tornando-o mais sustentável.

A presente ação prevê ainda a revisão dos espaços interiores do edifício, através das reestruturações e reparações que se verifiquem necessárias, a par da modernização do mobiliário.



160 | Edifício da Câmara Municipal

A presente ação visa também todas as adaptações necessárias possíveis a nível exterior e interior no que respeita a acessibilidade e mobilidade para todos no edifício.



09

## Reabilitação do Edifício de Serviços da Câmara Municipal



161 | Localização da intervenção

Implantado junto à Praça da Liberdade, e adjacente ao edifício da Câmara Municipal, está implantado um edifício de planta retangular e dois pisos, que integra vários serviços, designadamente a Junta de Freguesia, o posto de turismo, o gabinete de inserção profissional (GIP), uma loja social, entre outros.

Dada a sua localização, numa zona de grande afluência diária, considera-se urgente uma intervenção no edifício que, embora não esteja degradado, apresenta algumas patologias, sinais do tempo e falta de manutenção periódica.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Em termos operacionais a presente ação visa resolver as patologias detetadas, através da sua devida reparação, bem como a limpeza e pintura de fachadas. Propõe-se ainda a revisão das caixilharias, guardas, cobertura e a respetiva manutenção e reparações, caso se verifique necessário

É de salientar a importância de implementar soluções sustentáveis e energeticamente eficientes, sempre que possível, nomeadamente no que respeita a isolamentos, painéis solares, bem como e a introdução de iluminação LED.

Para além disso, a ação prevê a modernização dos espaços interiores e a reorganização dos mesmos, no sentido de ocupar o piso um com os serviços com atendimento ao público, no sentido de facilitar e melhorar o acesso a todos aos mesmos, e no piso dois deverão ser considerados os serviços administrativos.



162 | Edifício a requalificar



163 | Edifício a requalificar



10

## Requalificação da Rua Alfredo Keill



164 | Localização da ação

A Rua Alfredo Keill, implantada em pleno centro da vila de Ferreira do Zêzere, é essencialmente delimitada por edifícios de carácter residencial, destacando-se a presença do edifício da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Ferreira do Zêzere e Escola básica 2º e 3º ciclo/secundário de Ferreira do Zêzere, assim como algum comércio e serviços.

Atualmente a Rua Alfredo Keill apresenta diversas patologias, nomeadamente a degradação dos pavimentos, lacunas ao nível do mobiliário urbano e passeios com dimensões desadequadas ou mesmo a inexistência destes.

Dada a grande afluência diária nesta rua, sobretudo devido aos equipamentos e habitações, considera-se urgente uma intervenção no sentido de criar conjunturas ideais ao aparecimento de novas atividades, fruição e lazer da referida área.

Em termos operacionais, a ação prevê a adaptação do espaço público a condições de mobilidade e acessibilidade para todos, bem como criação de zonas de circulação pedonal, modernização das infraestruturas e implementação de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente, papeleiras, bancos de jardim e iluminação energeticamente eficiente.



165 | Rua Alfredo Keill

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

11

### Requalificação do Espaço Público na Rua Fonte da Prata, Rua Maria Vasques e Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista



166 | Localização da ação

O conjunto da Rua Fonte da Prata, da Rua Maria Vasques e da Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista, implantadas em pleno centro da vila de Ferreira do Zêzere encontram-se, atualmente, em gradual estado de degradação. De modo a contribuir para a melhoria da atratividade e da qualidade do ambiente urbano considera-se fundamental a requalificação destas ruas.

É de salientar que embora a Rua Fonte da Prata e a Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista tenham um caráter predominantemente residencial, a Rua Maria Vasques destaca-se pela presença do terminal rodoviário, que constitui um ponto de grande afluência diária, sendo impreterível a sua manutenção e melhoria para o seu desenvolvimento sustentável, valorizando os ativos existentes e salvaguardando o património edificado.

Juntamente com as outras duas Ruas, esta área, contígua ao coração do centro histórico, integra um conjunto de espaços de passagem e de permanência que se caracterizam pela multiplicidade de usos, com edifícios de funções habitacionais e de comércio/serviços.



A presente ação visa, como principal objetivo, a adaptar os espaços às condições de mobilidade e acessibilidade para todos, no sentido de garantir as devidas condições de segurança e comodidade aos utilizadores.

Em termos operacionais, a ação integra o reperfilamento das ruas, desenhando passeios de dimensões adequadas e livres de possíveis obstáculos, assim como a introdução de mobiliário urbano adequado e contemporâneo, nomeadamente papeleiras, sinalética e iluminação pública energeticamente sustentável – LED.



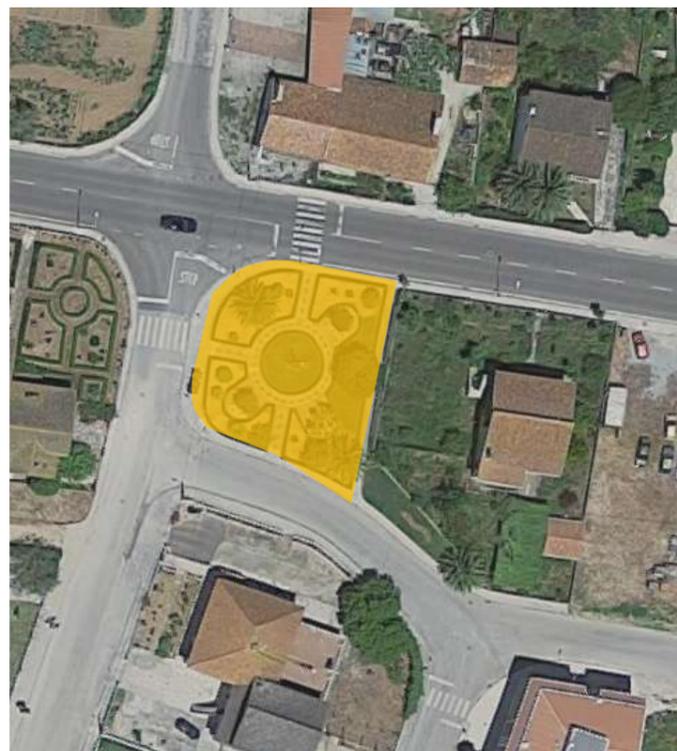
167 | Parque de estacionamento junto à estação de camionagem

Propõe-se ainda a qualificação e tratamento da arborização e vegetação existentes a par do reforço da mesma, sempre que possível, bem como a modernização de todas as infraestruturas.

Salienta-se ainda a particularidade da Rua Maria Vasques, que devido à presença da Estação de Camionagem integra, junto a esta, um parque de estacionamento que carece, igualmente, de ser requalificado, através da substituição de pavimentos e organização e marcação de lugares.

Objetiva-se contribuir para qualificação e modernização dos espaços e ambiente urbano, ou seja, melhorar o espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano, conforme estabelece o POR-CENTRO.

#### Requalificação do Jardim da Rua Portomar



168| Localização da ação

O Jardim sito na Rua Portomar, desenha o remate de um quarteirão numa via de entrada na vila de Ferreira do Zêzere - Rua Brg. Lino Valente.

Com uma dimensão média, este jardim apresenta espaços ajardinados desenhados e algumas árvores, ao centro é marcado por um elemento de água.

Dada a sua localização, numa zona muito frequentada diariamente, considera-se que este local deve ser alvo de uma requalificação no sentido de melhorar as suas condições de utilização, bem como aumentar a atratividade da vila, uma vez que se encontra numa das suas entradas e tem um forte impacto visual.

Nesse sentido, a presente ação visa a requalificação global do jardim, e como um dos principais objetivos, a adaptação do espaço às condições de mobilidade e acessibilidade para todos, no sentido de garantir as devidas condições de segurança e comodidade aos utilizadores.

Em termos operacionais, a ação integra o redesenho e reorganização dos espaços, de forma a eliminar os obstáculos existentes e evitar novos, assim como a introdução de mobiliário urbano adequado e contemporâneo, nomeadamente papeleiras, sinalética e iluminação pública energeticamente sustentável – LED.



Propõe-se ainda a qualificação e tratamento da arborização e vegetação existentes a par do reforço da mesma, sempre que possível, bem como a modernização de todas as infraestruturas.

Desta forma pretende-se contribuir para qualificação e modernização dos espaços e ambiente urbano, ou seja, melhorar o espaço público, permitindo quer a fruição do mesmo, quer a melhoria do ambiente urbano da vila de Ferreira do Zêzere.



169 | Jardim da Rua Portomar

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

13

### Reabilitação da Casa do Povo



170 | Localização da ação

O edifício da Casa do Povo de Ferreira do Zêzere, localiza-se na Rua Professor Dr. António Esperança Mendes Ferreira, junto ao Cine Teatro.

Embora o edifício não se encontre atualmente degradado carece de algumas obras, no sentido de evitar o avanço de patologias associadas ao tempo e falta de manutenção.

Desta forma, a presente ação visa a reparação das fachadas, e respetiva pintura, assim como a revisão e manutenção do telhado na ala mais pequena do edifício, ainda não intervencionado.

Salienta-se a importância de adotar medidas de eficiência energética, se possível, a nível da cobertura e das fachadas, no sentido de otimizar a sustentabilidade, melhorar o seu desempenho térmico e reduzir os custos de manutenção.



171 | Casa do Povo



14

## Requalificação do Adro da Igreja de São Miguel



172 | Localização da ação

A Igreja de São Miguel localiza-se próximo do centro histórico da Vila de Ferreira do Zêzere e é rodeada por um amplo adro no qual foi construída a casa paroquial.

Atualmente, a Igreja encontra-se em bom estado de conservação, e em termos arquitetónicos, este edifício obedece a uma planimetria de esquema longitudinal e nave única, dotada de cobertura em telhado de duas águas.

A fachada principal, de traço maneirista, é rematada por uma empena triangular desigual que apenas ostenta um portal de verga reta. Do lado direito, e saliente relativamente a esta fachada, foi adossada uma torre sineira.

Na lateral sul do templo, para além da torre sineira, destacam-se vários volumes, o primeiro dos quais corresponde a uma pequenina capela consagrada a Nossa Senhora de Fátima que abre para o interior da Igreja.

A nível do interior, a igreja de São Miguel apresenta cobertura madeirada e de três planos, sendo o pavimento lajeado. O acesso à capela-mor é realizado por intermédio de um arco cruzeiro de volta perfeita e desnível de dois degraus. Também este espaço é iluminado por meio de uma janela localizada na lateral direita. O pavimento é igualmente lajeado, mas a cobertura é em abóbada de caixotões.

Relativamente ao Adro da Igreja, este espaço integra várias áreas afetas a diferentes usos, nomeadamente estacionamento automóvel, zonas de estar e ainda um palco.

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

No sentido de aumentar a atratividade deste local, assim como de garantir a melhoria das condições de comodidade e segurança, a presente ação visa a requalificação do Adro da Igreja.

Em termos operacionais prevê-se tornar este espaço mais apelativo à estadia, propondo-se a reorganização dos lugares de estacionamento e a realocação do palco, de forma a desenhar o Adro com zonas de lazer dotadas de mobiliário urbano, nomeadamente bancos de jardim e papelarias.

A ação visa ainda o arranjo paisagístico e urbanístico do local, através do tratamento da vegetação existente e introdução de novas espécies, no sentido de aumentar a atratividade e conforto do Adro.



173 | Igreja de São Miguel



174 | Adro da Igreja de São Miguel



15

## Requalificação do Parque da Quinta do Adro



175 | Localização da ação

O Parque da Quinta do Adro, contíguo ao centro histórico da vila de Ferreira do Zêzere, é um espaço diferenciado, com dimensões significativas e características próprias. Implantando na proximidade de outros espaços e equipamentos relevantes, designadamente a Biblioteca, a Câmara Municipal, a Igreja de São Miguel e o Jardim do Largo Frei Diogo Cantor.

Não obstante o elevado potencial do Parque da Quinta do Adro, este encontra-se, de momento, subaproveitado. Embora tenha uma localização estratégica, este espaço não se encontra à face da rua, como tal não apresenta grande visibilidade, e para além disso, os acessos ao mesmo não estão sinalizados

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

tornando-o ainda mais isolado, pelo que se considera necessária uma intervenção que vise ultrapassar algumas fragilidades detetadas. Também a falta de manutenção periódica é visível e o Parque apresenta-se gradual estado de desqualificação.

Pretende-se com a qualificação e modernização do espaço, retomasse a natureza de espaço privilegiado de fruição e convívio. A presente proposta prevê a criação de linhas arbóreas, a colocação de informação sinalética, assim como a revisão de mobiliário urbano contemporâneo e adequado, nomeadamente papeleiras, bancos de jardim.



176 | Parque da Quinta do Adro



177 | Parque da Quinta do Adro



Visa-se também a substituição de materiais por outros com menor custo de manutenção, no sentido de garantir uma maior durabilidade e reduzir os custos de utilização.

A ação prevê ainda reforçar os acessos ao Parque, assim como as ligações entre o Parque e os equipamentos na sua envolvente, particularmente a Biblioteca, criando dinâmicas mais ativas entre os equipamentos e as atividades no espaço público. Ainda no âmbito desta ação propõe-se a manutenção do Parque Infantil e do Parque de Skate, bem como a requalificação da ligação entre estes espaços.

Parque Infantil



Parque Skate

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

16

### Reabilitação do Centro Cultural, incluindo requalificação do seu espaço exterior

Centro Cultural



179 | Localização da ação

Num dos limites da área de reabilitação urbana está implantado o edifício do Centro Cultural de Ferreira do Zêzere.

Embora a construção do edifício seja recente e o mesmo apresenta algumas patologias e o espaço público envolvente não está requalificado na sua totalidade.

A presente ação visa a reabilitação do edifício do centro cultural e a requalificação do espaço público atualmente em terra batida, através da sua pavimentação, marcação de lugares de estacionamento, colocação de árvores, mobiliário urbano e iluminação pública LED



180 | Espaço público envolvente ao Centro Cultural



17

## Reabilitação das Piscinas Municipais, incluindo implementação de medidas de eficiência energética

Centro Cultural



181 | Localização da ação

Em frente ao Centro Cultural, encontram-se as Piscinas Municipais, um equipamento com uma utilização frequente e que embora não apresenta patologias graves carece de uma intervenção com o objetivo de melhorar o seu desempenho térmico

Não obstante as piscinas interiores serem instalações onde se verifica um grande consumo de energia, para garantir os níveis de temperatura e humidade ambiente, para aquecimento da água da piscina e para iluminação, existem várias medidas de eficiência energética que podem ser implementadas para reduzir o consumo de energia sem comprometer o conforto dos seus utilizadores.



182 | Piscinas Municipais

A presente intervenção visa, essencialmente, dotar o edifício de fontes renováveis de energia, como a solar, aumentar a sua capacidade térmica, de isolamento, impermeabilizações, renovar a cobertura do edifício, bem como renovar os sistemas de desumidificação e de tratamento do ar. Pretende-se aumentar as potencialidades das infraestruturas públicas aproximando-as do cidadão, permitindo ainda uma considerável redução da fatura energética

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

18

### Reabilitação da Estação de Camionagem



181 | Localização da ação



181 | Estação de Camionagem de Ferreira do Zêzere

Na rua Maria Vasques encontram-se as Piscinas Municipais, um equipamento com grande afluência diária apresenta algumas patologias e por isso carece de uma intervenção com o objetivo de reabilitar o edifício e melhorar o seu desempenho térmico

A presente intervenção visa, essencialmente, dotar o edifício de fontes renováveis de energia, como a solar, aumentar a sua capacidade térmica, de isolamento, impermeabilizações, renovar a cobertura do edifício, bem como renovar os sistemas tratamento do ar.

Pretende-se assim melhores condições para as diferentes pessoas que utilizam diariamente os transportes públicos de passageiros.



A

## AÇÕES EXTENSIVAS

### Soterrar as infraestruturas da Vila de Ferreira do Zêzere

Um dos elementos que mais descaracteriza a paisagem urbana da Vila de Ferreira do Zêzere é a evidente presença de cabos aéreos das infraestruturas públicas.

Estas estruturas têm um forte impacto visual em toda a vila, assumindo-se como elementos dissonantes.

Embora parte das infraestruturas já tenha sido soterradas, existem ainda áreas da ARU que não foram alvo dessa intervenção.

Nesse sentido, a presente proposta visa a extensão desta intervenção à totalidade da ARU, a par das várias intervenções que irão ser desenvolvidas ao nível do espaço público.

Esta ação promove a requalificação da imagem urbana da vila, eliminando elementos dissonantes e perturbadores, principalmente da leitura do património edificado. Desta forma, a imagem geral da vila passará a ser mais atrativa e harmoniosa sem reste tipo de ruído visual.



183 | Exemplo de cabos aéreos

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

### B

#### Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos

Em complemento a todas as ações que incidem sobre o edificado e espaço público já descritas, é ainda fundamental reforçar e redefinir uma rede de corredores verdes e de continuidades pedonais que percorram as áreas mais centrais da ARU de Ferreira do Zêzere, funcionando como instrumentos de requalificação urbana e ambiental da vila.

Desta forma, propõe-se o reforço e a criação de ligações entre os diversos espaços verdes existentes da vila de Ferreira do Zêzere, através da requalificação de vias, estabelecendo continuidades “verdes”, físicas ou quando tal não é possível, por continuidades visuais.

A ação visa ainda a valorização da segurança e comodidade de circulação, reforçando a utilização de modos suaves, tornando-as mais apelativas para o peão, de forma a desincentivar o uso do automóvel.

Assim, simultaneamente com a valorização paisagística, pretende-se promover e incentivar medidas ecológicas, contribuindo para a valorização do ambiente urbano e as condições para o reforço de vivências sociais e urbanas.



184 | Exemplo de corredores verdes

É ainda de salientar as propostas apresentadas no Plano de Urbanização de Ferreira de Zêzere que sugerem já a conclusão da construção de ruas que estão apenas iniciadas, e reforço da estrutura verde ao longo das mesmas.



C

## Requalificação global do espaço público da vila de Ferreira do Zêzere

Cada vez mais, as boas práticas de reabilitação urbana procuram ter uma abordagem integrada e abrangente dos sítios, criando condições para desencadear novas dinâmicas de desenvolvimento socioeconómico e cultural que contribuam para a afirmação da sua competitividade.

Em complementaridade às ações intensivas propostas de forma individual, específicas para determinados espaços públicos presentes neste documento, esta ação, de carácter geral, engloba o espaço público da Área de Reabilitação Urbana de Ferreira do Zêzere na sua totalidade.

É importante reforçar a atratividade da vila turística, valorizando as suas potencialidades e condições de usufruto e utilização dos próprios habitantes, oferecendo melhores condições de acessibilidade, mobilidade, conforto e segurança, oferecendo melhores condições de apropriação dos mesmos.



183 | Ferreira do Zêzere - Fotografia Aérea Terceira Dimensão

## 7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Salienta-se ainda que é fundamental delinear uma gestão abrangente de espaços públicos - ruas, jardins, parques, edifícios públicos - cujo elemento central sejam as pessoas, procurando transformá-los em pontos de encontro que estimulem novas vivências e contribuam para a construção de comunidades mais felizes e saudáveis, orgulhosas dos seus lugares de origem.

Pretende-se, portanto, dotar na globalidade, a vila de um carácter renovado, modernizando o espaço público, requalificando de forma generalizada acessos, vias, passeios, iluminação e mobiliário urbano, sempre preservando os valores locais e o carácter histórico e patrimonial de Ferreira do Zêzere. Em termos operacionais, a presente ação visa colmatar os constrangimentos gerais do espaço público da ARU de Ferreira do Zêzere não identificado nas ações intensivas. Esta proposta incorpora, ainda, a manutenção do espaço de uma forma global e sempre que necessária.

Reitera-se a importância de pensar a vila como um todo, que embora constituída por zonas específicas e com características próprias deve ter uma leitura de continuidade. É crucial a coerência e articulação entre todos os projetos em curso e a desenvolver, não só no que concerne à estratégia definida, mas também na seleção de materiais, mobiliário urbano, arborização e iluminação.



ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Urbanos

- Edifícios degradados
- Edifícios em ruína
- Edifícios religiosos
- Imóveis notáveis
- I. Capela de Santo António
- II. Escola Conde Ferreira
- III. Chalet Flores
- IV. Casa da Família Cotrim
- V. Casa da Família Soeiro

Naturais

- Arborização
- Zonas Verdes Urbanas
- Áreas Verdes não estruturadas

TIPOLOGIA DE INTERVENÇÕES

Ações em espaço público

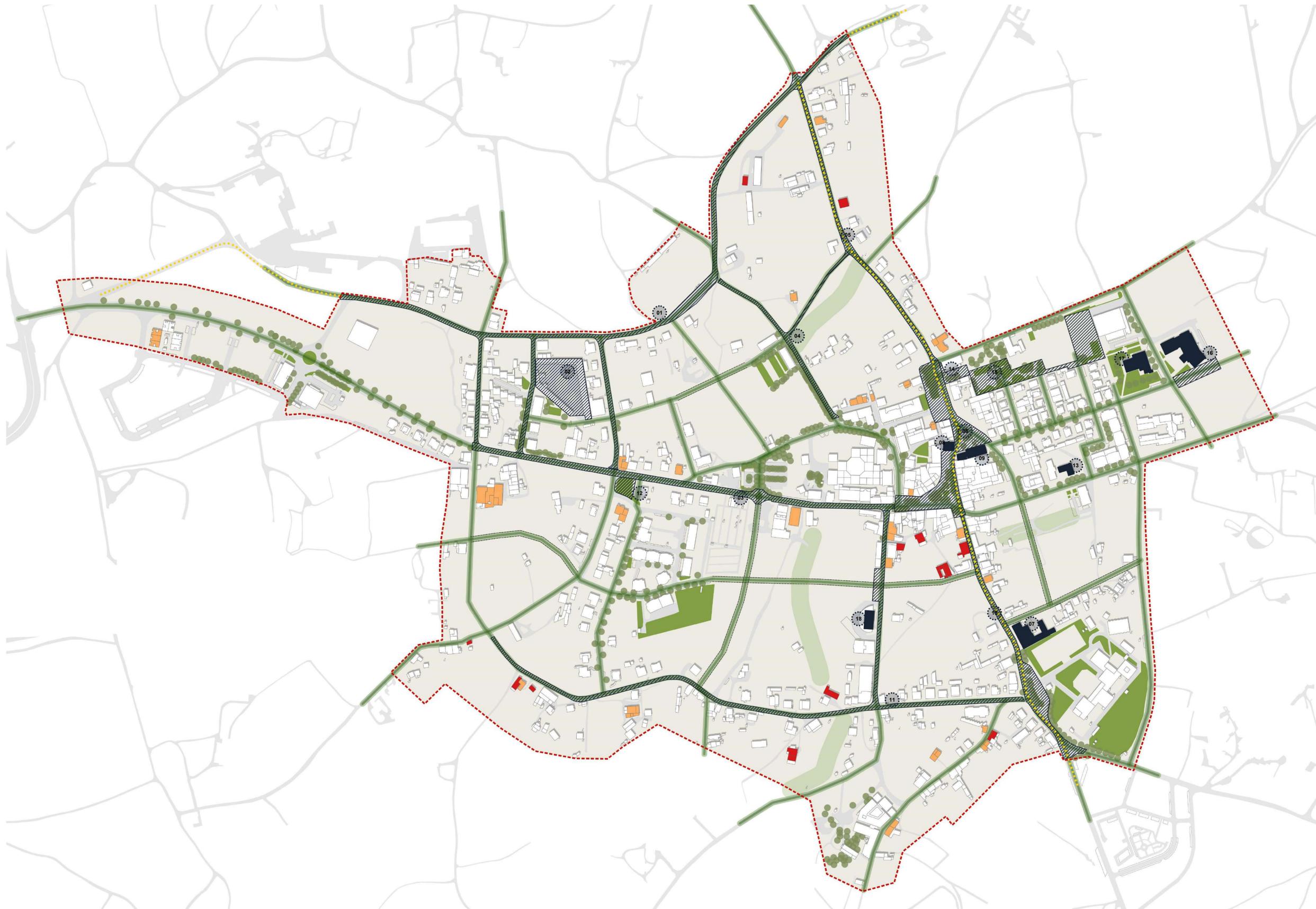
- Requalificação do espaço público na Rua Eduardo Mota e transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol
- continuação da ação (2ª fase)
- 01
- 03
- 04
- 05
- 06
- 10
- 11
- 12
- 14
- 15
- 17

Ações em edificado

- 02
- 07
- 08
- 09
- 13
- 16
- 18

Ações extensivas

- A. Soterrar as infraestruturas da vila de Ferreira do Zézere
- B. Corredores verdes - Reforço dos existentes e criação de novos
- Potenciais espaços verdes de recreio e lazer adjacentes a linhas de água
- C. Requalificação global do espaço público da vila de Ferreira do Zézere
- Vias propostas
- Limite do Plano de Urbanização para a vila de Ferreira do Zézere
- Limite da ARU de Ferreira do Zézere





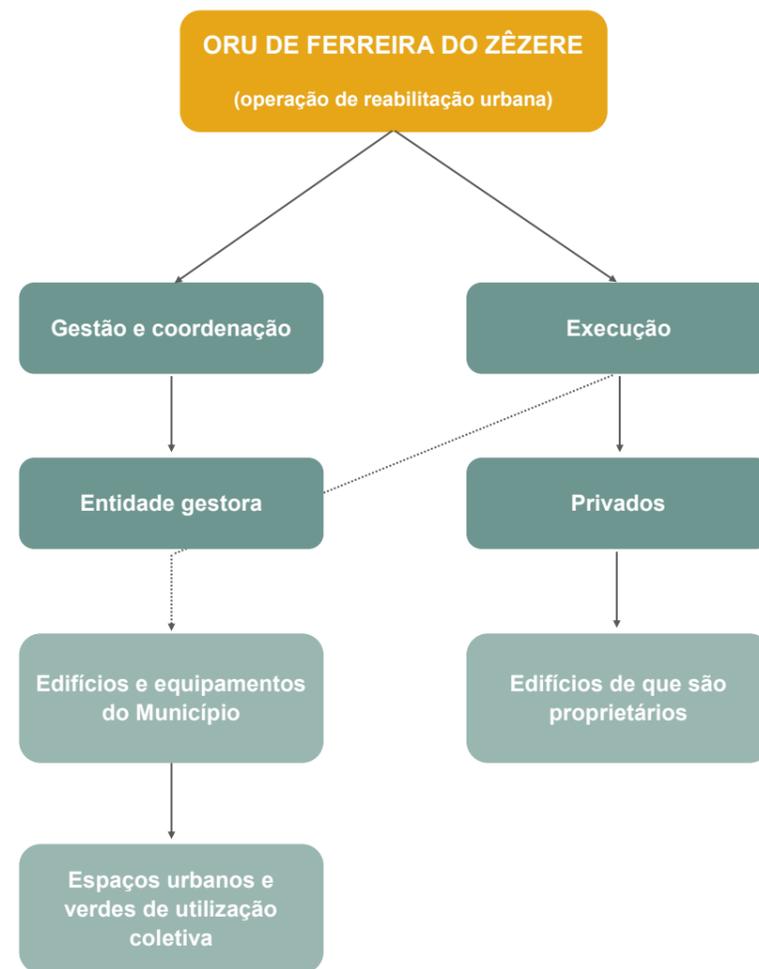
# 8 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

8.1   Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	278
8.2   Processo de gestão ativa da ORU	282
8.3   Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	286
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	291
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de Incentivo ao empreendedorismo	300
JESSICA	302
IFRRU	304
8.4   Instrumentos de execução	308
8.5   Prazo global e cronograma de execução do programa	319
8.6   Programa de investimento e financiamento da operação	321

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna



185| Esquema representativo da gestão da ORU



O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 88/2017, de 27 de julho, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.

Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime.

A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

A Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar



as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços.

Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 8.2 Processo de gestão ativa da ORU

#### Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os



## GESTÃO ORU

Pró-ativa  
Indutora  
Relacional  
Antecipadora  
Coordenadora  
Dinâmica

habitantes e agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a

186 | Esquema Gestão da ORU

financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana ou Gabinete de Gestão constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. Esta Unidade deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.
4. A missão desta Unidade é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:
  - 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
  - 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
  - 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
  - 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.
5. A Unidade deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.
6. A Unidade deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais,



dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

7. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que venham a ser definidas, a Unidade poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;

8. A existência e operação da Unidade poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

9. A Unidade deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;

10. À Unidade compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;

11. À Unidade compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para a vila de Ferreira do Zêzere, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Ferreira do Zêzere encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana. Nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Os benefícios fiscais, no âmbito do art.º 45º do EBF, para os prédios urbanos em ARU que sejam objeto de intervenção de reabilitação, incluem a redução para metade das taxas devidas pela avaliação do nível de conservação dos imóveis (1 unidade de conta processual (UC), calculada nos termos do n.º2 do artigo 5.º do Regulamento das Custas Processuais).

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela ARU, os seguintes benefícios fiscais:



#### **IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS**

Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano

#### **IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS**

Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão onerosa do prédio (ou fração autónoma) reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

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

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

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

#### **IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR**

- » Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500,00 (vd. n.º 4, do artigo 71º, do EBF).
- » Mais-Valias

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (vd. nº 5, do artigo 71º, do EBF); Rendimentos Prediais;

» Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (vd. nº 6, do artigo 71º, do EBF).

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

### IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

» Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

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

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



## 2. APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS EXISTENTES

Além dos incentivos fiscais enumerados a título exemplificativo, as intervenções de reabilitação podem usufruir das seguintes reduções e isenções de taxas em vigor:

- » Redução de 50% do valor das taxas inerentes aos processos de licenciamento ou comunicação prévia de outras intervenções de reabilitação realizadas nas ARU's;
- » Redução de 50% das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras de reabilitação de edifícios situados nas ARU's;
- » Redução de 50% do valor das taxas de ocupação da via pública para os estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

Para efeitos da atribuição das isenções supra mencionadas, devem as ações de reabilitação que resultem em operações urbanísticas ser precedidas de um processo de controlo prévio que permita aferir o enquadramento legal das intervenções e confirmar o resultado das obras no estado de conservação do imóvel.

## 3. CONDICIONANTES PARA A ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, revestimentos, elementos arquitetónicos, alinhamentos,

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

volumetria, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU's serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito do projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

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



### **Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação**

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidos a intervenções particulares.

No Portal de Habitação, encontram-se disponíveis os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da concessão de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada,

### Programa Porta 65 - Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;



## Prohabita

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais e o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa, sendo que, nestes casos, não será necessária a celebração de um Acordo de Colaboração

### Habitação a custos controlados (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho. Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infra-estrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.



### Mercado Social de Arrendamento

No âmbito do Programa de Emergência Social desenvolve-se a iniciativa governamental designada por **Mercado Social de Arrendamento**. São aderentes a esta iniciativa o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e várias entidades bancárias devidamente indicadas. Este programa encontra-se disponível ao público desde 26 de Junho de 2012. Os aderentes a esta iniciativa, disponibilizam em mercado de arrendamento um conjunto de frações habitacionais dispersas pelo País, com valores de renda mensais inferiores até 30% aos normalmente praticados em mercado livre.

### Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH).

Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

#### 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas.

As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Decreto-Lei n.º 37/2018



#### Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

#### Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

### Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

RCM n.º 56/2018, de 7 de maio



#### Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.

Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

#### Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### **Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo**

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

#### Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC , Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;



#### Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Apoios e incentivos à reabilitação urbana - JESSICA e IFRRU

Nos casos em que entidades, públicas ou particular, coletivas ou singulares, não se encontrem habilitados aos incentivos acima mencionados, podem obter financiamento a partir do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU), nomeadamente com o apoio da Iniciativa JESSICA.

#### Iniciativa JESSICA

A Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) consiste num instrumento de engenharia financeira promovido pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. Esta, visa apoiar todos os países membros da União Europeia na realização de investimentos em reabilitação urbana, recorrendo a fundos do QREN 2007-2013 através dos Programas Operacionais, alavancados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano e da Direção-geral de Tesouro e Finanças.

O JESSICA Holdins Fund Portugal (JHFP), consiste na operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações dotado de 132.5 milhões de euros, 102.5 milhões de euros FEDER e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

O JHFP visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, ficaram estabelecidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias: a reabilitação e regeneração urbana incluindo a regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas; a eficiência energética e energia renováveis; a revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras; a disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em área urbana (incluindo redes de banda larga e sem fios).



Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitem estimular os recursos privados, uma vez que a Iniciativa JESSICA garante condições atrativas para que os investidores privados invistam em FDU, apresentando soluções de engenharia financeira, com base em parcerias público-privadas, as quais viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado. Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA consistem entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, as quais promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável.

O acesso aos mesmos é realizado através de um FDU, o qual consiste em um instrumento financeiro que incide em projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano.

O financiamento pode ser sob a forma de participações no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias. A sua natureza pode ser muito diversificada, desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou fundo de investimento imobiliário.

Permitindo, a multiplicação de recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano, através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados. Por sua vez, os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, abrangidos na Iniciativa JESSICA têm o objetivo de apoiar a constituição dos FDU.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Ferreira do Zêzere PO Alentejo 2020 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.



O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo, composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 8.4 Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Ferreira do Zêzere para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas.

A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.



INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Controlo das operações urbanísticas

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Inspeções e vistorias.
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- Cobrança de taxas.
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Instrumentos de execução de política urbanística

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- Empreitada única.
- Demolição de edifícios.
- Direito de preferência.
- Arrendamento forçado.
- Servidões.
- Expropriação.
- Venda forçada.
- Reestruturação da propriedade.

Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação.
- Identificação de prédios ou frações devolutos.
- Taxas municipais e compensações.
- Fundo de compensação.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto nº3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. No casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.



#### Inspeções e vistorias

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

#### Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

#### Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

#### Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Ferreira do Zêzere, tais como:

### Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º



#### Arrendamento forçado

Após o termino das obras realizadas pela Câmara Municipal, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não preceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por uma prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a Câmara Municipal arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

#### Servidões

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61º .

### Expropriação

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados de presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte do proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.



#### Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

#### Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

Não fica prejudicada a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

### Direito de preferência

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Este direito da Câmara Municipal não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

### Venda forçada

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.



A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido, a Câmara Municipal pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

### Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- Faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes. Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.



Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

#### Determinação do nível de conservação

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

#### Fundo de compensação

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

#### Identificação de prédios ou frações devolutos

A Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere tem a competência de identificar os prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### Taxas municipais e compensações

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.



## 8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área. Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de treze anos, decorrendo entre 2018 e 2030.

No presente capítulo, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Seguidamente apresentam-se tabelas a que correspondem dois cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação (projetos de ações intensivas e ações extensivas) e dos instrumentos de política de reabilitação urbana.

# 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tipologia	AÇÕES INTENSIVAS	Calendarização												
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Espaço Público	01   Requalificação do Espaço Público na rua Eduardo Mota e transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol													
Edifício	02   Reabilitação do Parque Municipal da Câmara Municipal													
Espaço Público	03   Requalificação da Rua Brg. Lino Valente													
Espaço Público	04   Requalificação do Espaço Público da rua Eng. De Carvalho e da sua transversal, Rua das Camélias													
Espaço Público	05   Requalificação do Espaço Público da Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira													
Espaço Público	06   Requalificação dos Jardins e Praças Centrais													
Edifício	07   Reabilitação do edifício dos Bombeiros Voluntários													
Edifício	08   Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho													
Edifício	09   Reabilitação do Edifício de Serviços da Câmara Municipal													
Espaço Público	10   Requalificação da Rua Alfredo Keill													
Espaço Público	11   Requalificação do Espaço Público na Rua Fonte da Prata, Rua Maria Vasques e Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista													
Espaço Público	12   Requalificação do Largo da Rua Portomar													
Edifício	13   Reabilitação da Casa do Povo													
Espaço Público	14   Requalificação do Adro da Igreja de São Miguel													
Espaço Público	15   Requalificação do Parque da Quinta do Adro													
Espaço Público	16   Reabilitação do Centro Cultural, incluindo requalificação do seu espaço exterior													
Edifício	17   Reabilitação das Piscinas Municipais, incluindo a implementação de medidas de eficiência energética													
Edifício	18   Reabilitação da Estação de Camionagem													
Tipologia	AÇÕES EXTENSIVAS	Calendarização												
Espaço Público	Soterrar as infraestruturas da Vila de Ferreira do Zêzere													
Espaço Público	Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos													
Espaço Público	Requalificação global do espaço público da Vila de Ferreira do Zêzere													



## 8.6 Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Salienta-se que já foram indicados alguns valores estimados de cada ação proposta, quer para as prioritárias, quer para as complementares, bem como a sua fonte de financiamento, ao longo concretamente no capítulo oito.

No sentido de sistematizar toda a informação relativa aos investimentos previstos, seguidamente apresenta-se uma tabela resumo, que integra todas as ações intensivas e extensivas.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano da vila.

Pretende-se que ao aumentar a auto estima dos habitantes, o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado. Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir no centro da vila de Ferreira do Zêzere.

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Ferreira do Zêzere (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da imagem 168.

## 8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A estratégia de reabilitação urbana do Município de Ferreira do Zêzere assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Ferreira do Zêzere estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

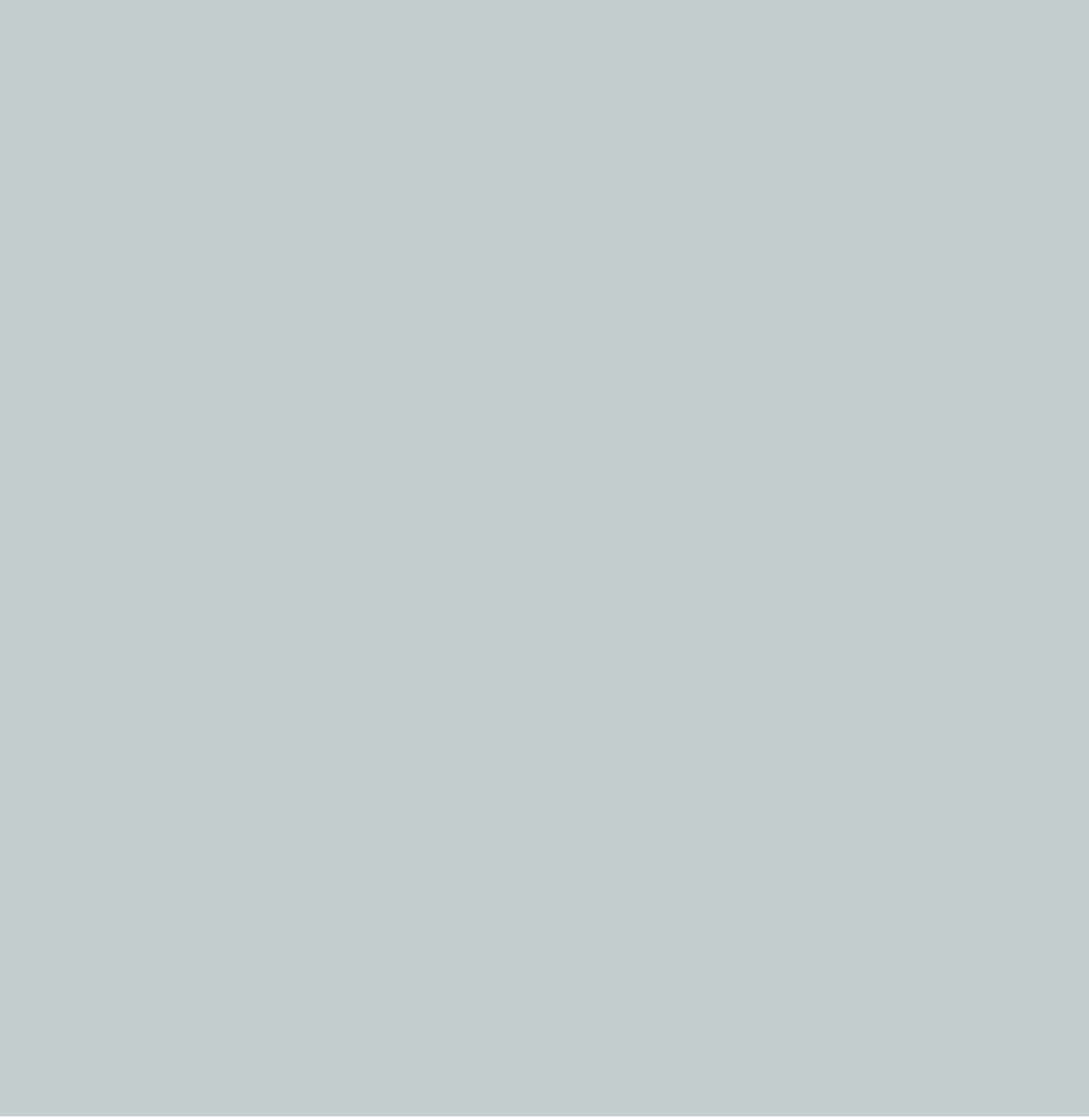
É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

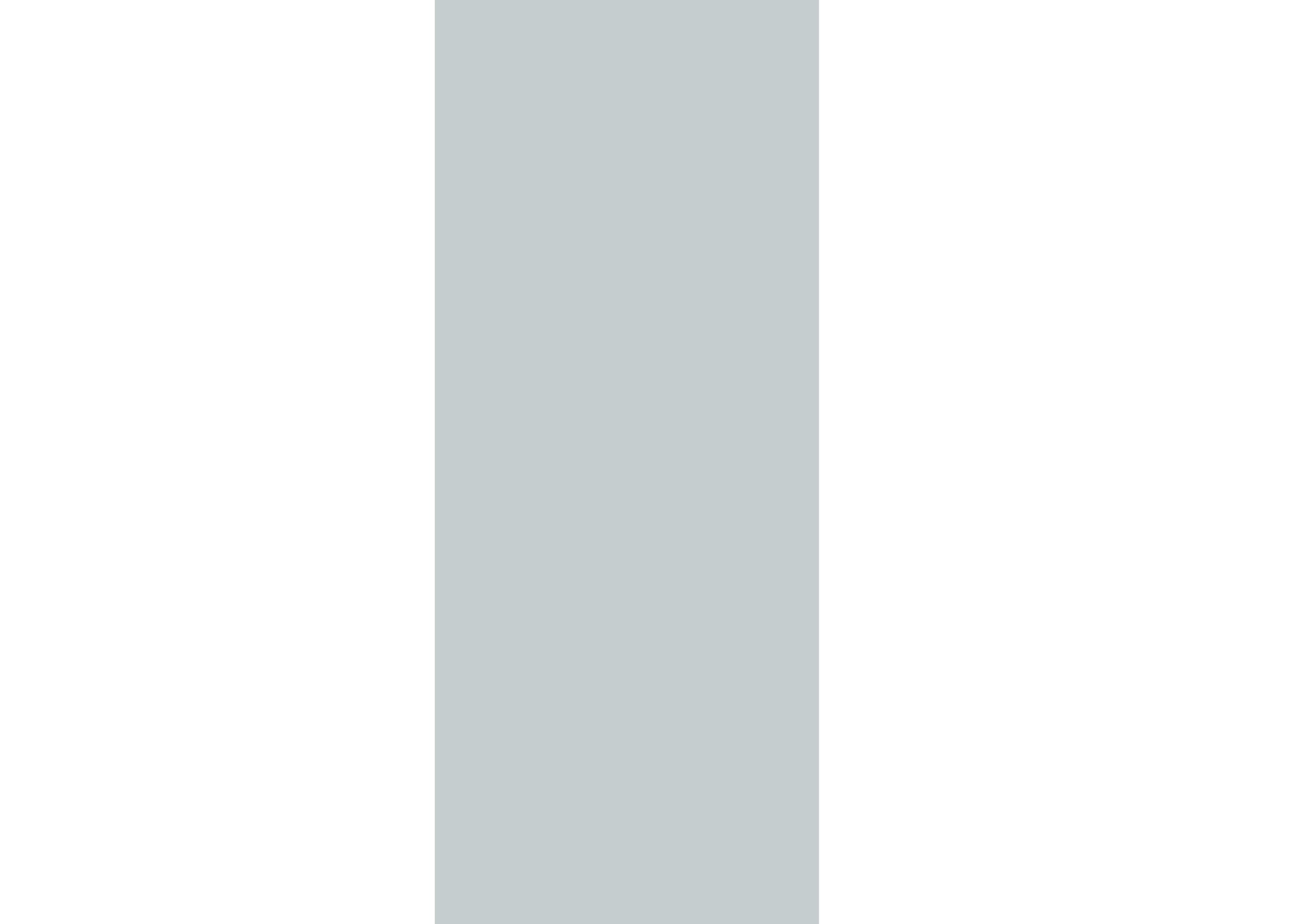


Tipologia	AÇÕES INTENSIVAS	Financiamento	Valor estimado
Espaço Público	01   Requalificação do Espaço Público na rua Eduardo Mota e transversais: Rua Luís de Camões, Rua de Santo António e Rua do Campo de Futebol	PORTUGAL 2020 + CMFZ	769.373,00 €
Edifício	02   Reabilitação do Parque Municipal da Câmara Municipal	A definir	A definir
Espaço Público	03   Requalificação da Rua Brg. Lino Valente	PORTUGAL 2020 + CMFZ	99.500,00 €
Espaço Público	04   Requalificação do Espaço Público da Rua Eng. De Carvalho e da sua transversal, Rua das Camélias	PORTUGAL 2020 + CMFZ	329.256,57 €
Espaço Público	05   Requalificação do Espaço Público da Rua de São Miguel e Rua da Fonte de Ferreira	PORTUGAL 2020 + CMFZ	224.190,00 €
Espaço Público	06   Requalificação dos Jardins e Praças Centrais	A definir	A definir
Edifício	07   Reabilitação do edifício dos Bombeiros Voluntários	A definir	A definir
Edifício	08   Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	A definir	A definir
Edifício	09   Reabilitação do Edifício de Serviços da Câmara Municipal	A definir	A definir
Espaço Público	10   Requalificação da Rua Alfredo Keill	PORTUGAL 2020 + CMFZ	173.381,54 €
Espaço Público	11   Requalificação do Espaço Público na Rua Fonte da Prata, Rua Maria Vasques e Rua Dr. Rui Pena Monteiro Batista	PORTUGAL 2020 + CMFZ	711.579,72 €
Espaço Público	12   Requalificação do Largo da Rua Portomar	A definir	A definir
Edifício	13   Reabilitação da Casa do Povo	A definir	A definir
Espaço Público	14   Requalificação do Adro da Igreja de São Miguel	A definir	A definir
Espaço Público	15   Requalificação do Parque da Quinta do Adro	A definir	A definir
Espaço Público	16   Reabilitação do Centro Cultural, incluindo requalificação so seu espaço exterior	A definir	A definir
Edifício	17   Reabilitação das Piscinas Municipais, incluindo a implementação de medidas de eficiência energética	A definir	A definir
Edifício	18   Reabilitação da Estação de Camionagem	A definir	A definir
Tipologia	AÇÕES EXTENSIVAS	Financiamento	Valor estimado
Espaço Público	Soterrar as infraestruturas da Vila de Ferreira do Zêzere	A definir	A definir
Espaço Público	Corredores verdes - reforço dos existentes e criação de novos	A definir	A definir
Espaço Público	Requalificação global do espaço público da Vila de Ferreira do Zêzere	A definir	A definir



## 9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO





## 9.1. Siglas

**ACRRU** - Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística  
**ARU** - Área de Reabilitação Urbana  
**CM** - Caminho municipal  
**DGT** - Direção Geral do Território  
**EM** - Estrada municipal  
**EN** - Estrada nacional  
**ER** - Estrada regional  
**ERU** - Estratégia de Reabilitação Urbana  
**FDU** - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano  
**FEE** - Fundo de Eficiência Energética  
**GTL** - Gabinete Técnico Local  
**IF** - Instrumento Financeiro  
**IFRRU** - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana  
**IHRU** - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana  
**IMI** - Imposto Municipal sobre Imóveis  
**IMT** - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis  
**INE** - Instituto Nacional de Estatística  
**IP** - Itinerário principal  
**IPPAR** - Instituto Português do Património Arquitetónico  
**IRS** - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares  
**IVA** - imposto sobre o Valor Acrescentado  
**MODCOM** - Incentivos à Modernização do Comércio  
**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana  
**PAMUS** - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável  
**PARU** - Plano de Ação de Regeneração Urbana  
**PERU** - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana



**PDM** - Plano Diretor Municipal

**PME** - Pequenas e Médias empresas

**PNPOT** - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

**PO** - Programa Operacional

**POSEUR** - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

**PP** - Plano de Pormenor

**PROCOM** - Programa de apoio à modernização do comércio

**PROT OVT** - Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo

**RJIGT** - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

**RJRU** - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

**RJUE** - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

**SIC** - Sítio de Importância Comunitário

## 9.2. Glossário

### Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

### Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

### Alojamento familiar clássico

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (Censos)

### Analfabeto

Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)

### Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utili-



zação coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

#### **Atividade económica**

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

#### **Contrato de renda social ou apoiada**

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS . Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (Censos)

#### **Densidade populacional**

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

#### **Edifício clássico**

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos. (Censos)

#### Entidade gestora

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

#### Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)

#### Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

#### Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

#### Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)



#### **Operação de reabilitação urbana**

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

#### **Reabilitação de edifícios**

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

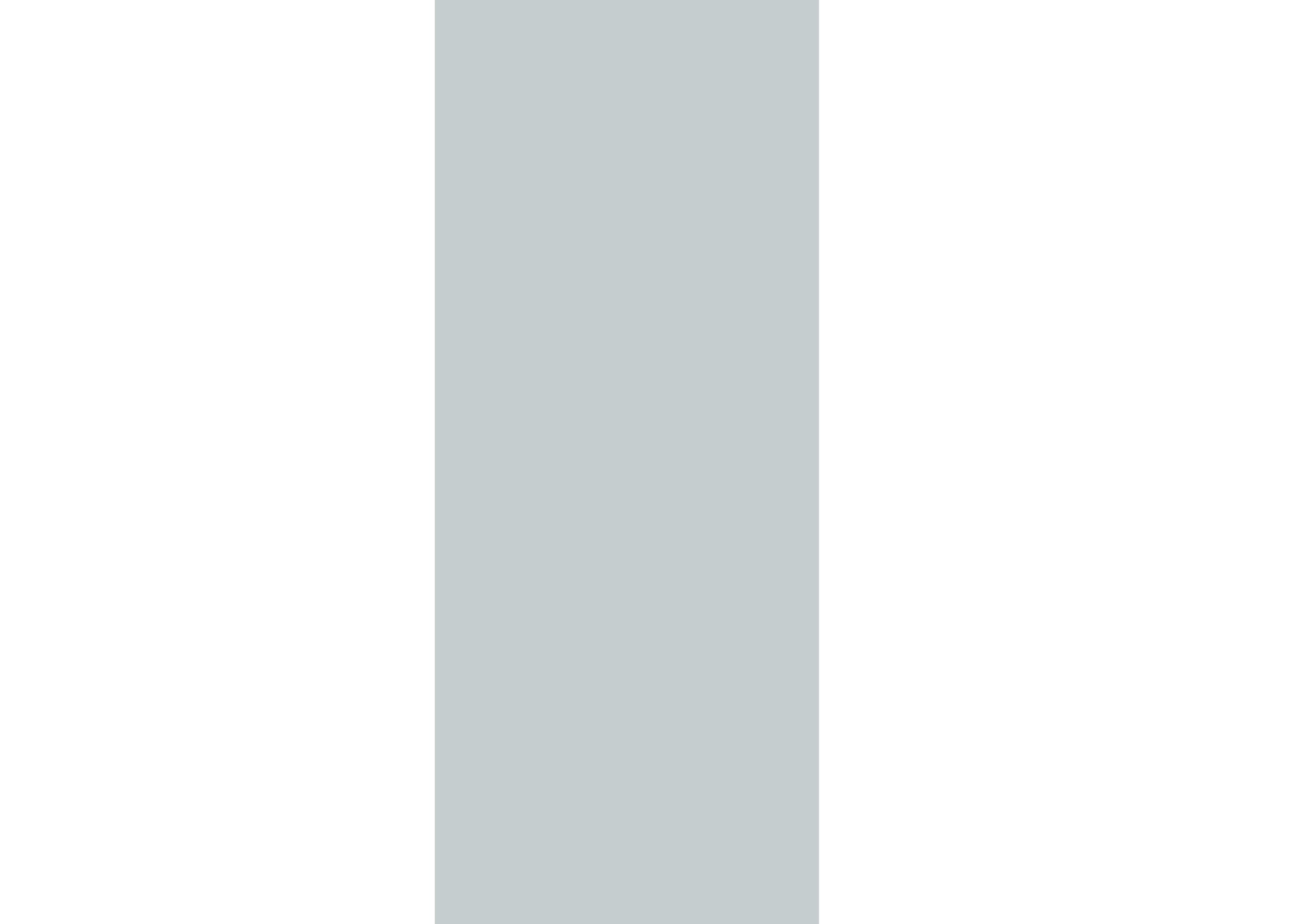
#### **Reabilitação urbana**

A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]









### 10.1. IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

Programa Regional de Ordenamento do Território de Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT)

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF R)

Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere (PDM) – Relatório e Regulamento

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Ferreira do Zêzere (PARU)

Plano de Urbanização de Vila de Ferreira do Zêzere (PU)

### 10.2. Legislação

**Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro** - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (MAOTE).

**Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro** - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

**Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril** - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.



**Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

**Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

**Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro** - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

**Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho** - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

**Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro** - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

**Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro** - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

**Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro** - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

**Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio** - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

**Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho** (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

**Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro** (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

**Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto** - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

**Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015** - Cidades Sustentáveis 2020.

**Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015** - Estratégia Nacional para a Habitação.

### 10.3. Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.



BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa

CALVINO, Italo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – **Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

GUERRA, I., Seixas, J., Freitas, M., Moura, D., Afonso, J., Almeida, M., Caleira, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo**. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana**. LNEC, Lisboa.

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano. O fenómeno urbano**. Zahar, Rio de Janeiro

PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta**. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças**. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico

PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços**. Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana**. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa



PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita**. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades**. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos**. Faculdade de Letras da Universidade do Porto

SANTOS, Jorge Miguel Neves. [2017], **Estratégias Locais de Regeneração Urbana: o caso de estudo da cidade de Póvoa do Varzim**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

TRANCARRUAS, Patricia Alexandra. [2015], **Relatório de estágio - Mestrado em Arquitetura Paisagista**. Universidade de Évora

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto**, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu**. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto



#### 10.4. Sites Consultados

<http://www.cm-ferreiradozezere.pt/>, acedido em julho de 2018

<http://www.monumentos.pt>, acedido em julho de 2018

<https://www.ine.pt>, acedido em julho de 2018

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em julho de 2017

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em julho de 2018

<http://www.ccdr-lvt.gov.pt/>, acedido em julho de 2018

<https://www.jf-ferreiradozezere.pt>, acedido em julho de 2018

[https://issuu.com/cmzf/docs/roteiro\\_tur\\_\\_stico\\_de\\_fz\\_\\_09.05.201](https://issuu.com/cmzf/docs/roteiro_tur__stico_de_fz__09.05.201), acedido em julho de 2018

<https://www.jn.pt/local/noticias/santarem/ferreira-do-zezere/interior/omolete-de-ferreira-do-zezere-entra-no-guinness-2716330.html>, acedido em julho de 2018

<http://www.guinnessworldrecords.com/world-records/largest-omelette>, acedido em julho de 2018