



**Galveias**

**Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana**

**Montargil**



documento elaborado em março de 2017

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	2
2.	CARACTERIZAÇÃO.....	4
2.1.	ENQUADRAMENTO CONCELHIO.....	4
2.2.	GALVEIAS.....	5
2.3.	MONTARGIL.....	7
3.	FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	9
3.1.	ARU DE GALVEIAS.....	9
3.2.	ARU DE MONTARGIL.....	10
4.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	11
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14

## ANEXO – PEÇAS DESENHADAS

- A.01 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GALVEIAS SOBRE BASE TOPOGRÁFICA;
- A.02 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE GALVEIAS SOBRE ORTOFOTOMAPA.
  
- B.01 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE MONTARGIL SOBRE BASE TOPOGRÁFICA;
- B.02 PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE MONTARGIL SOBRE ORTOFOTOMAPA.

## 1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma povoação, face ao paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Embora lenta, a inversão desta tendência está a ocorrer um pouco por todo o país e de que são exemplo os investimentos que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana, tendo como objetivo principal a qualificação do tecido urbano consolidado.

A regeneração urbana dos núcleos históricos é assim incontornável, contribuindo a recuperação do parque edificado para a diversificação de usos, revitalização do comércio tradicional, aumento de capacidade de captação de novas atividades económicas, instalação de equipamentos sociais e culturais e rejuvenescimento económico.

Em termos nacionais o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana, apoiando entidades públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Neste quadro, a reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, passando a operacionalização destas ações pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

Foi assim, ciente de que o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais como forma de por cobro à significativa degradação das nossas áreas urbanas antigas, que o Município de Ponte de Sor começou por delimitar, em 2014, uma área de reabilitação urbana (ARU) para a Cidade de Ponte de Sor, encontrando-se em fase final de conclusão o correspondente Projeto de Implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Pretende agora e dando-lhe continuidade, proceder de igual modo para os aglomerados do concelho que hierarquicamente se seguem à sede concelhia, **Galveias** e **Montargil**, ambos sede de freguesia, mas que até já foram em tempos sede de concelho, e que

dispõem de relevantes núcleos históricos em crescente e preocupante despovoamento e degradação.

Conforme decorre do n.º 3 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), “*A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.*”.

É, pois, com esse propósito que se dá assim início ao procedimento com vista à **Delimitação das ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DE GALVEIAS E MONTARGIL**, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação destas delimitações e nos termos do mesmo regime (artigo 15.º), o Município do Ponte de Sor disporá de três anos para aprovar as respetivas Operações de Reabilitação Urbana, identificando e priorizando as subáreas mais sensíveis a intervir.

## 2. CARACTERIZAÇÃO

### 2.1. ENQUADRAMENTO CONCELHIO

Ponte de Sor é o concelho de maior dimensão do distrito a que pertence, Portalegre, integra a Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo, é um concelho de fronteira com as CIM do Médio Tejo, da Lezíria do Tejo e do Alentejo Central e é limitado a nordeste pelos concelhos de Gavião e Crato, a leste por Alter do Chão, a sueste por Avis, a sul por Mora, a sudoeste por Coruche e a noroeste por Chamusca e Abrantes.

É um município com uma área total de 839,2 km<sup>2</sup>, com uma população de 16.722 habitantes (INE, 2011) e com uma densidade populacional aproximada de 20 hab/km<sup>2</sup>. Após a reorganização administrativa de 2013 ficou constituído por 5 freguesias – União das Freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor, Foros de Arrão, Galveias, Longomel e Montargil (Figura 1).



Figura 1. Freguesias do concelho de Ponte de Sor  
Fonte: CIMAA/MuniSIG

No plano económico, o concelho de Ponte de Sor é atualmente uma referência para a indústria corticeira mundial, integrando ainda empresas ligadas aos ramos aeronáutico, de transformação de produtos agrícolas, e de construção civil, entre outros

Em termos de hierarquia urbana, a sede concelhia é considerada um aglomerado de nível I, dada a sua importância administrativa e a sua função polarizadora do território municipal. No nível II encontram-se os aglomerados de Montargil e Galveias, que se destacam, o primeiro pela sua proximidade à barragem de Montargil e o segundo pela sua importância histórica. No nível III, estão Foros do Arrão, Longomel, Tramaga e Vale de Açor, que são aglomerados de menor dimensão, mas que por serem ou terem já sido sede de freguesia, ainda possuem dimensão e equipamentos para gerar dinâmicas relevantes no território.

## 2.2. GALVEIAS

Galveias é um aglomerado que foi sede de concelho autónomo até 1836, data em que este foi extinto e anexado, como freguesia, ao de Ponte de Sor.

Segundo os últimos censos do INE (2011), a freguesia de Galveias possui um total de 1.061 habitantes, quase todos concentrados no respetivo lugar, sede de freguesia, com 1.009 residentes distribuídos por um parque edificado composto por 837 edifícios.

Localiza-se junto à ER 244 que liga Ponte de Sor a Avis e implantou-se numa colina gozando de desafogadas vistas panorâmicas, tendo como centro a Praça da Igreja, a partir da qual irradiam as principais ruas do aglomerado. Numa 1.ª fase desenvolveu-se para nascente e só mais recentemente para norte, constituindo a antiga estrada nacional uma barreira à sua expansão, sendo por isso pouco expressiva a ocupação a poente desta.

Galveias é o aglomerado urbano do Concelho com maior interesse no que respeita ao património arquitetónico e urbanístico, onde se destaca a arquitetura religiosa dos séculos XVII e XVIII e cujo expoente máximo é a Capela da Santa Casa da Misericórdia, classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 129/77, de 29 de setembro. Existem também alguns pontos de vista panorâmicos que contribuem para a valorização do conjunto.

O núcleo central do aglomerado é denso e consolidado e onde a circulação é, por vezes, dificultada pela dimensão reduzida das vias, sendo, no entanto, esta a característica que,



Em geral, os espaços públicos apresentam um estado de conservação médio, existindo, porém, problemas a resolver, nomeadamente no que se refere a:

- Estacionamento desorganizado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- Largura de passeios insuficiente, e a existência de arruamentos sem passeios.

### 2.3. MONTARGIL

Em 1332, o concelho de Montargil, que se terá constituído a partir do desmembramento do de Santarém, encontrava-se já instituído e, provavelmente tendo em conta a conjuntura favorável de Quinhentos, Montargil foi elevada a vila nas primeiras décadas do século, contando já com 85 fogos no tempo de D. Manuel (1495-1521), o que corresponderia a um total de 350 a 400 habitantes. Porém, no quadro da reforma administrativa liberal, o concelho de Montargil foi extinto em 1855 e integrado no de Avis e só em 1871, na sequência de um pedido dirigido ao Governo pela maioria dos eleitores da freguesia, passaria a depender de Ponte de Sor.

Assim, Montargil é atualmente um aglomerado, sede de freguesia, que se localiza numa situação privilegiada, a sul de Ponte de Sor, nas proximidades (a poente) da albufeira com o mesmo nome.

De acordo com os últimos censos do INE (2011), a freguesia de Montargil possui um total de 2.316 habitantes, dos quais 1.400 residem no respetivo lugar, sede de freguesia, que engloba um parque edificado composto por 832 edifícios.

Sobre um território acidentado, o aglomerado desenvolveu-se a poente da EN 2 ao longo de linhas de cumeada que desencadearam um povoamento linear / orgânico orientado no sentido este-oeste. Montargil beneficia assim de interessantes pontos de vista sobre a albufeira, associados por vezes a elementos arquitetónicos locais que permitem a existência de alguns recortes de rara beleza.

O núcleo mais antigo e consolidado situa-se na zona nascente do aglomerado, tendo-se desenvolvido linearmente para poente. As ruas são estreitas, o edificado implanta-se em bandas contínuas ao longo dos arruamentos e, como é comum acontecer na maioria dos



casos, é nele que se denota um maior grau de degradação e/ou de desocupação, assim como algumas dissonâncias.

Também para o aglomerado de Montargil, o PDM vigente instituiu uma UOPG englobando a sua zona urbana mais antiga: a *U7 – zona nascente de Montargil*. Só que neste caso e para além dela, onde deve ser tido o mesmo espírito de salvaguarda e valorização, abarca ainda uma área de urbanização programada com uma localização privilegiada de vistas sobre a albufeira e particularmente exposta visualmente a partir desta e das suas margens, sensível por isso do ponto de vista paisagístico e que entendeu assim dever ser tratada a um nível de planeamento mais detalhado – plano de pormenor.



Figura 2. Aglomerado de Montargil  
Fonte: <https://www.bing.com/maps>

Relativamente aos espaços públicos de Montargil, a situação e os problemas que revelam são em tudo idênticos aos verificados em Galveias e já anteriormente referidos.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

#### 3.1. ARU DE GALVEIAS

A proposta de delimitação da ARU de Galveias, permite implementar um conjunto de intervenções integradas, englobando nomeadamente a salvaguarda do património edificado, entre os quais se destacam a Capela da Santa Casa da Misericórdia, classificada como imóvel de interesse público e a Capela de Santo António, que embora não se encontrando classificada, assume particular importância no âmbito do património concelhio, isto a par do reforço da identidade do local, bem como da revitalização das infraestruturas.

A área de reabilitação urbana delimitada, incide sobre o espaço urbano que em virtude da degradação ou de intervenções dissonantes ou menos adequadas, imprimiram uma imagem descaracterizada à vila de Galveias, justificando assim, uma ação mais abrangente, incluindo para tal a totalidade da área sobre a qual incide a unidade operativa de planeamento e gestão, instituída pelo PDM de Ponte de Sor para a zona centro de Galveias (UOPG 6), prolongando-se a mesma na continuidade do edificado contido na malha urbana consolidada, com exceção da zona localizada a norte, abrangida por várias operações de loteamento de iniciativa particular e municipal, sem necessidade urgente de ser intervencionada.

Assim, no caso concreto da ARU de Galveias, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado, como do espaço e dos imóveis públicos, criando uma dinâmica geradora de iniciativas de novos usos e funções, contribuindo para melhorar as condições de habitabilidade do parque imobiliário urbano e simultaneamente fomentar a vitalidade do espaço público.

Em fase de desenvolvimento do estudo, a delimitação poderá sofrer ajustes com a aferição dos limites prediais.

O território que assim se propõe integrar a **ARU DE GALVEIAS** tem uma superfície aproximada de 29 hectares e cujos limites são os que constam das plantas A.01 e A.02 em anexo ao presente documento que dele faz parte integrante.

### 3.2. ARU DE MONTARGIL

A proposta de delimitação da ARU de Montargil, tem como base fundamentalmente razões de ordem urbanística, nomeadamente a mancha de edifícios devolutos, áreas carentes de intervenção e requalificação, bem como a revitalização das infraestruturas.

Após análise da situação atual do tecido urbano da vila de Montargil, e de ponderação acerca das estratégias urbanas em que a ARU será enquadrada, decidiu-se incluir na sua delimitação todo o espaço urbano contido dentro do perímetro urbano do aglomerado, classificado de área urbana consolidada, com exceção de duas zonas a norte, periféricas ao núcleo urbano, “Senhor das Almas” e “Peralta”, e uma outra zona a sul “Fonte de Ferro”, abrangida por duas operações de loteamento, uma de iniciativa particular e outra municipal. Para além das áreas urbanas consolidadas, foram ainda incluídos nesta delimitação alguns equipamentos, Escola Primária e Casa do Povo, bem como uma zona afeta a indústria e armazéns “Quinta”, com necessidade de ser requalificada.

A demarcação da ARU corresponde á área existente que desempenha funções de centralidade, com concentração de funções residenciais e terciárias. São objetivos genéricos para estes espaços a preservação das características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, a qualificação do espaço público, e o incremento das funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da permanência da função habitacional.

Assim, relativamente à ARU de Montargil, verifica-se que esta integra um conjunto urbano que carece de ser intervencionado, de forma a que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Em fase de desenvolvimento do estudo, a delimitação poderá sofrer ajustes com a aferição dos limites prediais.

Assim, os limites propostos para a **ARU DE MONTARGIL** cobrem uma superfície de, aproximadamente, 30 hectares e são os que constam das plantas B.01 e B.02 em anexo ao presente documento que dele faz parte integrante.

## 4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A delimitação de uma área de reabilitação urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Pretende-se que o ajustamento a novos desempenhos dos espaços do centro urbano dos aglomerados, através da sua qualificação, crie uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio lojista e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades.

A aprovação da delimitação das ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Estas ações devem assim contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos [artigo 3.º do Decreto-lei n.º 307/2009, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto]:

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

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

Ao promover a delimitação das ARU o Município compromete-se com o objetivo de valorizar o património urbano existente.

A opção estratégica passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana simples, tendo como entidade gestora o próprio Município que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção temporária de IMI e IMT, aquando de uma ‘ação de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

Ao particular será assegurado um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e

assegurando a monitorização dos respetivos processos, não só na fase de instrução e implementação, mas também *a posteriori* durante a vigência da operação de reabilitação.

## 5. BENEFÍCIOS FISCAIS

Por via da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Deste modo, nos termos estabelecidos nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Galveias e Montargil, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período máximo de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação;
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado nas «Áreas de Reabilitação Urbana».

Para fins de benefícios fiscais, quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação das ARU só abranja parte deste.

## ANEXO – PEÇAS DESENHADAS