



<http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

Ponte de Sor

Projeto de Implementação da
Operação de Reabilitação
Urbana (ORU) de Ponte de Sor

RELATÓRIO 2: PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU-ORU DE PONTE DE SOR

PR-03277 | novembro 2016



Sociedade Portuguesa de Inovação

RELATÓRIO 2:
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ARU-ORU DE PONTE DE SOR

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03277 | novembro 2016

ÍNDICE

1	Introdução.....	5
1.1	Enquadramento do trabalho	5
1.2	Pressupostos para a delimitação da ARU	5
1.3	Enquadramento Legal.....	6
1.4	Breve retrato do concelho	8
2	ARU da cidade de Ponte de Sor.....	13
2.1	A cidade de Ponte de Sor	13
2.2	Delimitação Territorial da ARU	14
2.3	Objetivos estratégicos.....	20
2.4	Caraterização e diagnóstico.....	22
3	Quadro de Benefícios Fiscais	29
3.1	Benefícios fiscais.....	29
3.1.1	Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património.....	29
3.1.2	Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	30
3.1.3	Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação ..	32
3.2	Outros estímulos à reabilitação urbana.....	33
3.2.1	Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros	33
3.2.2	Potenciais medidas a adotar pelo Município	35

ANEXOS – PEÇAS DESENHADAS

Anexo 1 | Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2 | Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor.....	8
Figura 2. Freguesias do concelho de Ponte de Sor.....	9
Figura 3. Principais aglomerados urbanos do concelho.....	10
Figura 4. Acessibilidades de Ponte de Sor.....	11
Figura 5. Vista aérea da zona antiga de Ponte de Sor.....	13
Figura 6. Comparação entre os limites da ARU aprovada e os novos limites propostos.	15
Figura 7. Esquema territorial da ARU de Ponte de Sor proposta.....	16
Figura 8. Delimitação da ARU de Ponte de Sor – base topográfica.....	18
Figura 9. Delimitação da ARU de Ponte de Sor – ortofotomapa.....	19
Figura 10. Parque junto à ribeira de Sor.....	22
Figura 11. Vista aérea da zona de expansão noroeste de Ponte de Sor.....	23
Figura 12. ARU de Ponte de Sor e subsecções estatísticas de 2011.....	24
Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.	28

Índice de tabelas

Tabela 1. Número total de empresas presentes e volume de negócios por setores de atividade, dados de 2013.....	12
Tabela 2. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	25
Tabela 3. População residente, em 2001 e 2011.	25
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.	25
Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	26
Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011.....	26
Tabela 7. Data de construção dos edifícios.	27
Tabela 8. Tipologias dos edifícios.	27
Tabela 9. Tipologias dos alojamentos.	27

1. Introdução

1.1 Enquadramento do trabalho

O município de Ponte de Sor tem vindo a conduzir um reconhecido esforço no domínio do desenvolvimento territorial, com especial enfoque para as questões da reabilitação urbana e da integração social. Neste âmbito, destaca-se a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte de Sor, aprovada em 2014, assim como o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Ponte de Sor, desenvolvido e aprovado em 2015.

O presente documento (Relatório 2 – Proposta de delimitação da ARU-ORU de Ponte de Sor) enquadra-se na fase preliminar de desenvolvimento do trabalho (fase 0 – Diagnóstico e Caracterização da ARU), e implica a reanálise dos limites territoriais da ARU aprovada em 2014, tendo em conta uma perspetiva atualizada das dinâmicas urbanas, as necessidades de reabilitação urbana na área de estudo, e a garantia de uma coerência territorial que confira as condições necessárias para a concretização, com sucesso, da ORU.

A proposta de redelimitação da ARU de Ponte de Sor, que seguidamente se apresenta, fundamenta-se nos critérios legais estabelecidos Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹, prosseguindo um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços e elementos que integram a ARU.

1.2 Pressupostos para a delimitação da ARU

A delimitação da ARU de Ponte de Sor tem como objetivo principal o reforço da centralidade da cidade de Ponte de Sor, sede do concelho, no contexto regional, sendo, para tal, necessária uma efetiva valorização do ambiente urbano, reforçando as condições para a captação e fixação de população e a atração de novas atividades.

O equilíbrio na composição da ARU é fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana que, pela sua própria natureza integrada, se destina a produzir efeitos, tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, como também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Neste sentido, na delimitação da ARU de Ponte de Sor são considerados os seguintes pressupostos:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana da cidade de Ponte de Sor;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal (PDM) de Ponte de Sor;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação do espaço público sejam acompanhados por um programa de estímulos à reabilitação urbana por parte da iniciativa privada;
- Integração dos elementos estruturantes da malha urbana da cidade de Ponte de Sor, essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana, incluindo a zona ribeirinha;
- Integração dos principais elementos do património histórico e arquitetónico presentes na área de intervenção;
- Delimitação de uma área contínua e com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e perpetuar a estratégia de regeneração urbana;
- Integração das principais áreas funcionais e dinâmicas da cidade, que poderão contaminar positivamente as áreas mais degradadas e desvitalizadas.

1.3 Enquadramento Legal

Como referido antes, a delimitação da ARU prossegue os princípios e objetivos estabelecidos no RJRU para esse efeito.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana é definida como sendo uma "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 utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação

de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (art.2.º).

Uma ARU poderá abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” (art.12.º). Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Por sua vez, pode justificar-se a inclusão de áreas urbanas adjacentes em relativas boas condições, desde que estas, pelas relações físicas e sócio funcionais que estabelecem ou podem vir a estabelecer, se afigurem determinantes para viabilizar e potenciar a operação de reabilitação integrada e a consequente reabilitação das áreas urbanas contíguas mais degradadas e desqualificadas.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da nova delimitação da ARU de Ponte de Sor e, consequentemente, para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem o território de intervenção.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU². A delimitação de uma ARU confere ao Município poderes acrescidos, quando sobre ela é promovida uma ORU Sistemática, como a que se preconiza para a ARU de Ponte de Sor. A aprovação da ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão. Para além de conferir estes poderes, a delimitação da ARU permite, aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana, aceder a benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a outros apoios a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, apresentados mais à frente neste documento.

² RJRU, Artigo 13.º

1.4 Breve retrato do concelho

Situado na região do Alentejo, sub-região do Alto Alentejo (NUT III), num território de charneira entre o Alentejo e o Médio Tejo, o concelho de Ponte de Sor possui uma superfície de 839,2 km² e uma população de 16.722 habitantes (INE, 2011). Constitui hoje, na região, um elemento polarizador pela dinâmica industrial e relação com o Vale do Tejo.

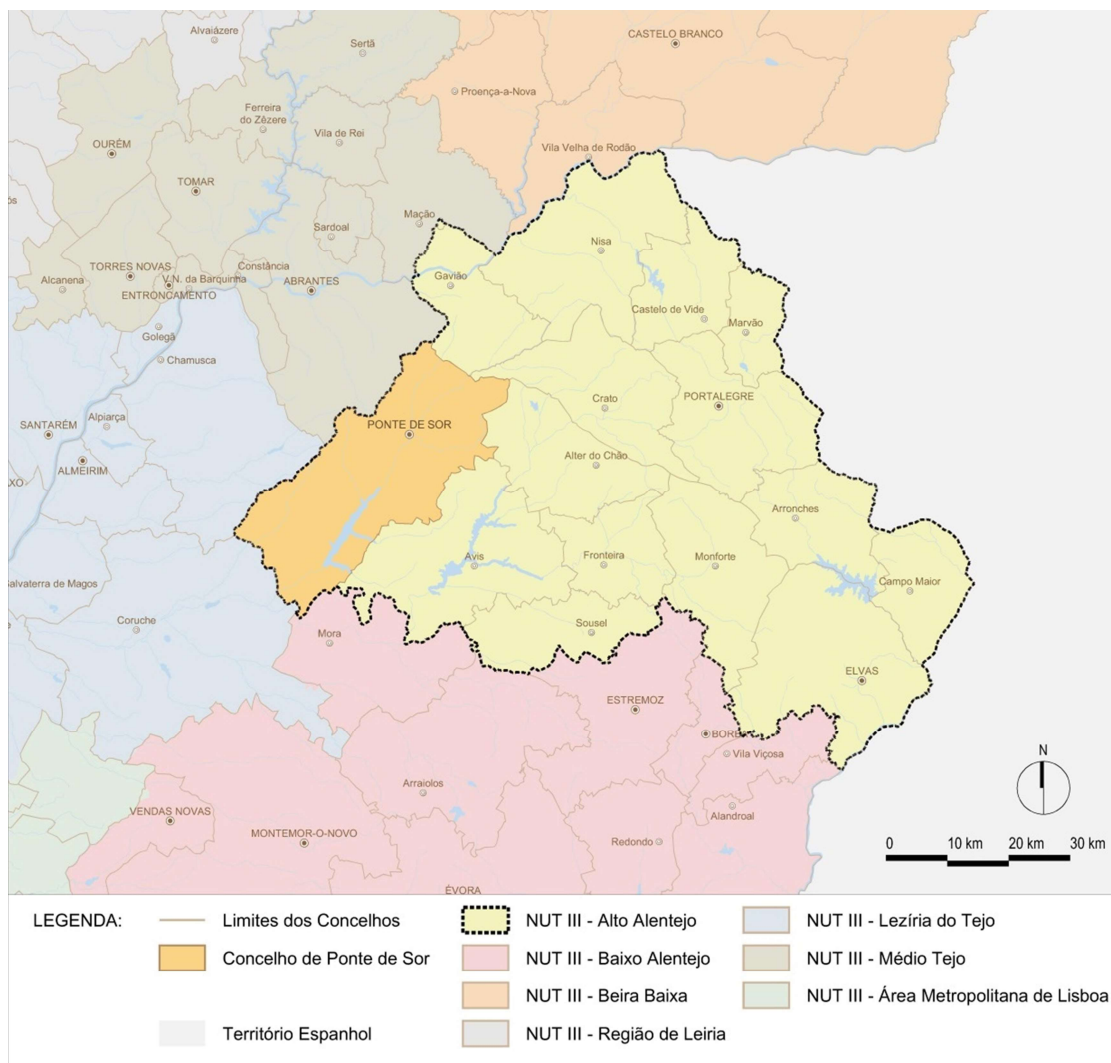


Figura 1. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor

Fonte: SPI, 2016

O concelho de Ponte de Sor é atualmente constituído por 5 freguesias³ (Figura 2). As freguesias de Foros de Arrão, Galveias, Longomel e Montargil formam um território com características rurais, em torno do principal núcleo urbano, a união das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor.

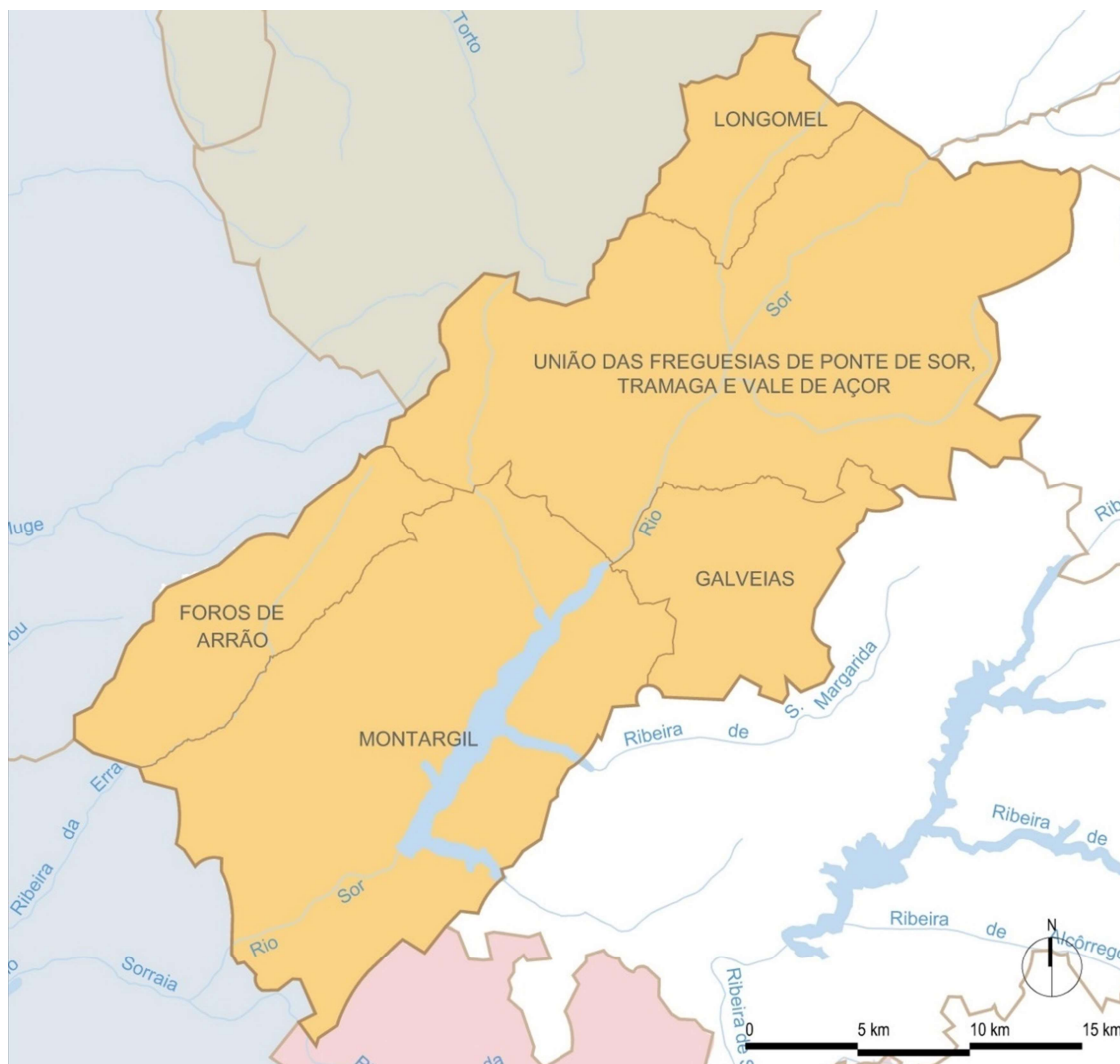


Figura 2. Freguesias do concelho de Ponte de Sor
Fonte: SPI, 2016

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, destacam-se Vale do Açor, Tramaga, Foros de Arrão e Longomel, que são aglomerados de menor

³ Existiam 34 freguesias antes da reorganização administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro

dimensão, mas que ainda possuem dimensão e equipamentos para gerar dinâmicas relevantes no território.

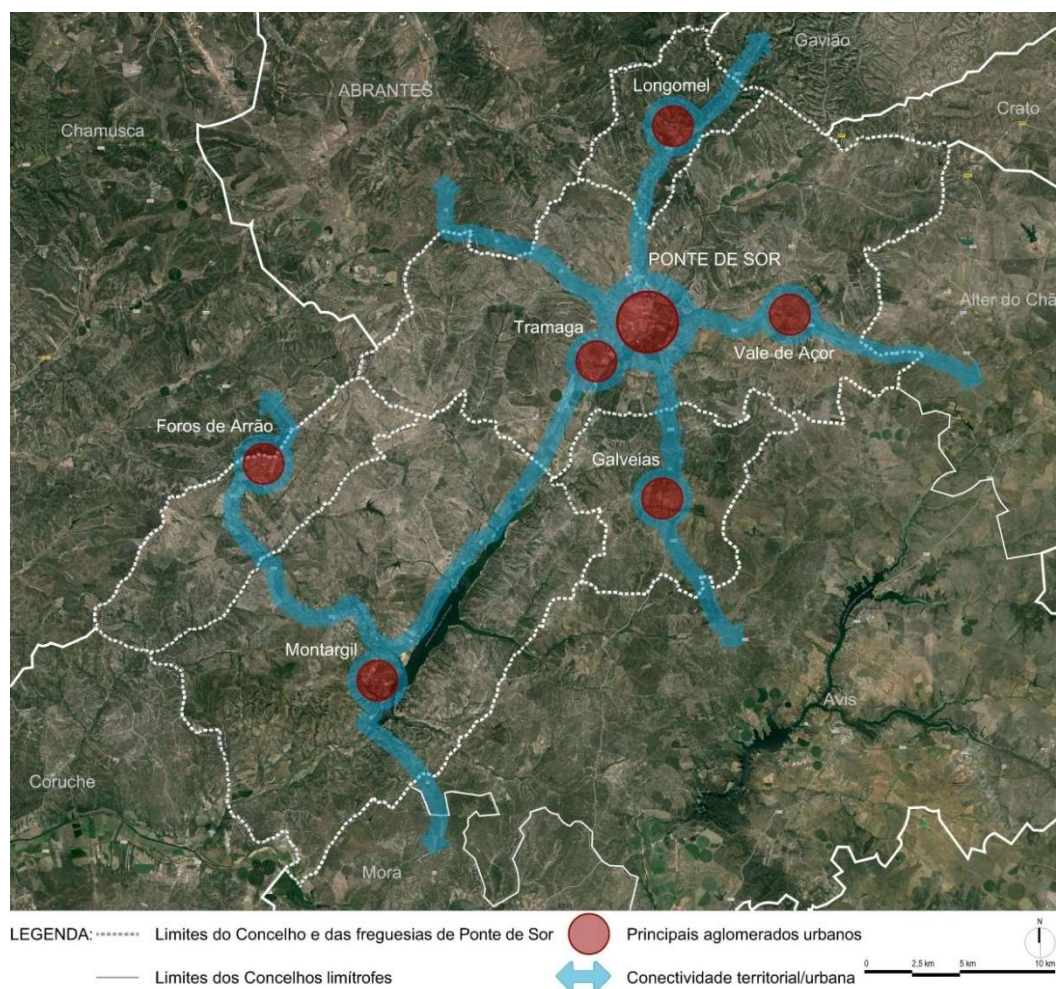


Figura 3. Principais aglomerados urbanos do concelho
 Fonte: SPI, 2016

Ponte de Sor localiza-se, aproximadamente, no epicentro geográfico entre Santarém (76 km) e Portalegre (62 km), posição geoestratégica que, associada ao seu tecido produtivo, faz deste território um elemento importante para a consolidação do corredor Lisboa – Ponte de Sor – Alter do Chão – Portalegre – Mérida/Cáceres. Esta proximidade relativa a Lisboa e ao Vale do Tejo está consagrada na inserção de Ponte de Sor no Arco Metropolitano de Lisboa (sistema interativo e interdependente relativamente a instituições, pessoas, empresas e lugares), que corresponde a um dos motores essenciais do crescimento, da modernização e da internacionalização do país.

No plano das acessibilidades (Figura 4), o concelho de Ponte de Sor encontra-se num cruzamento com alguma relevância da rede viária nacional, a N2 (Chaves – Faro), a N244 (Sertã – Avis) e a N119 (troço Ponte de Sor – Alter do Chão), sistema fundamental na estruturação do sistema regional e

na hierarquização da rede local. Esta rede permite ligações rápidas a Lisboa, a norte, pela A23 e através da A1, e, a sul, pela A6, através da ponte de Vila Franca e da ponte Vasco da Gama, beneficiando de uma proximidade relativa às infraestruturas aeroportuárias e marítimas existentes.

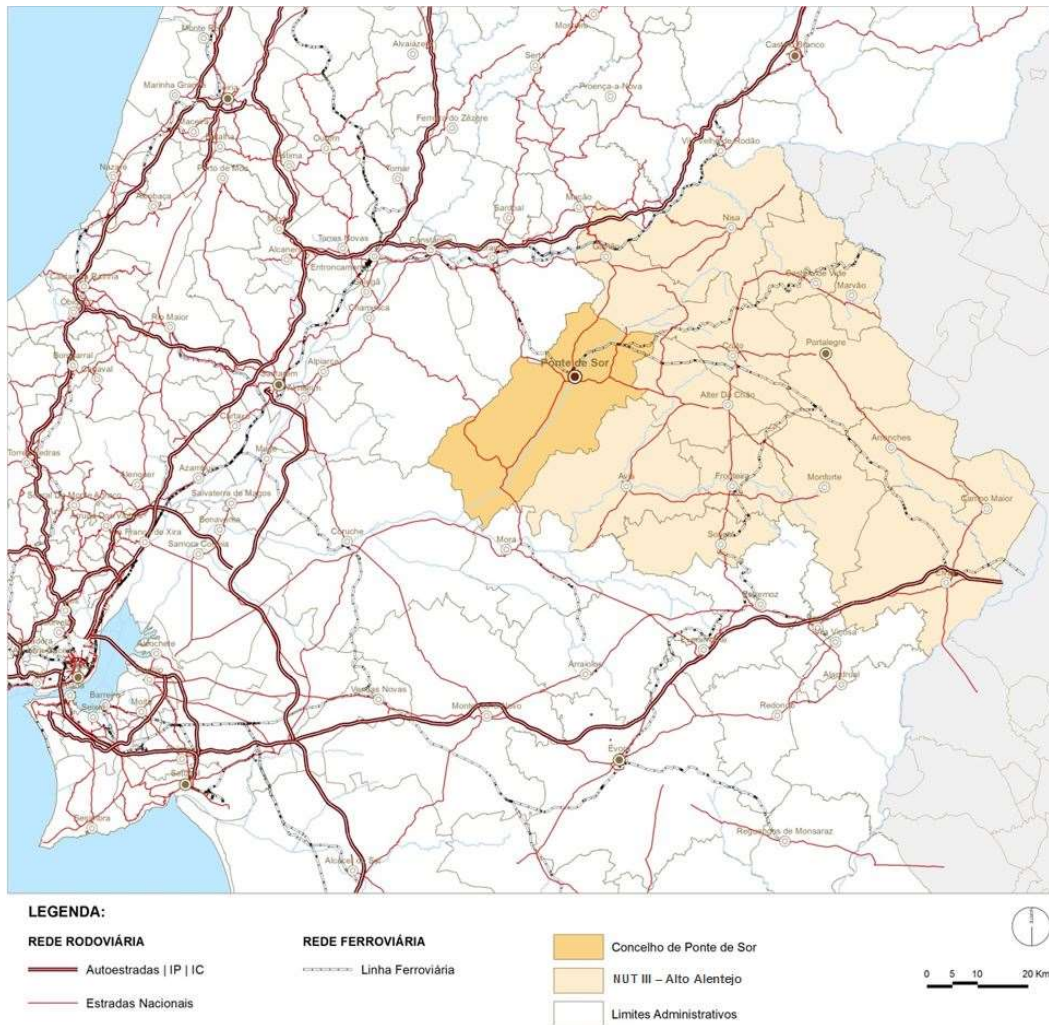


Figura 4. Acessibilidades de Ponte de Sor

Fonte: SPI, 2016

Atualmente, a economia do concelho assenta, predominantemente, no setor terciário, que emprega grande parte da população ativa (66% do número de empresas e 50% do volume de negócios em 2011), um pouco à imagem da tendência nacional. Contudo, apresenta algumas características interessantes e que o distinguem do panorama nacional. Segundo os dados⁴ do INE (Anuário Estatístico 2014), existe, quando comparada com o panorama nacional, uma percentagem considerável de empresas ligadas ao sector primário (22% das empresas estão ligadas a esse

⁴ Em alguns sectores de atividade económicas não são apresentados valores relativos aos volumes de negócio por motivos de confidencialidade, prejudicando uma análise mais aproximada da realidade.

sector de atividade), tendo o sector secundário (que apresenta a menor percentagem do n.º de empresas) contribuído com mais de 40% do volume de negócios locais, o que representa um valor superior à média nacional (Tabela 1).

Tabela 1. Número total de empresas presentes e volume de negócios por setores de atividade, dados de 2013
Fonte: INE, 2014

Escala	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	% n.º de empresas	% volume de negócios	% n.º de empresas	% volume de negócios	% n.º de empresas	% volume de negócios
Portugal	10%	1,7%	14%	39,3%	76%	59,0%
Alentejo	22%	10,9%	12%	40,4%	66%	48,7%
Alto Alentejo	23%	7,6%	11%	5,6%	66%	51,7%
Ponte de Sor (concelho)	22%	7,1%	12%	43,4%	66%	49,4%

A Câmara Municipal tem dado uma particular atenção ao apoio e desenvolvimento da atividade económica e à atração de novas empresas para o concelho. A refuncionalização e alargamento do Aeródromo Municipal de Ponte de Sor, a construção do Ninho de Empresas em parceria com a Associação Comercial e Industrial de Ponte de Sor e a construção da ZAE – Zona de Acolhimento Empresarial de Ponte de Sor, são exemplos marcantes deste desígnio que a Câmara Municipal pretende potenciar.

Em 2011, o concelho possuía um total de 16.722 indivíduos residentes⁵, tendo enfrentado nas últimas décadas uma redução da população residente. Entre 2001 e 2011, este concelho registou um decréscimo populacional de -8%, valor inferior ao valor observado para a sub-região do Alto Alentejo (-7%). A este esvaziamento populacional acresce uma estrutura da população muito envelhecida, comprovada pelo elevado índice de envelhecimento do concelho de Ponte de Sor, fixado nos 200 (número de pessoas idosas (65 e mais anos) por cada 100 jovens (0-14 anos)).

⁵ De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, INE.

2. ARU da cidade de Ponte de Sor

2.1 A cidade de Ponte de Sor

A união das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor, constituída em 2013, possui, segundo os últimos censos do INE (2011), 11.198 habitantes, abrangendo cerca de 2/3 da população do concelho (16 722 habitantes). A cidade de Ponte de Sor, sede de concelho e de freguesia, possui 7752 habitantes⁶ e engloba um parque edificado composto por 2939 edifícios.

A origem de Ponte de Sor encontra-se ligada a uma ponte que atravessava a ribeira de Sor e que possivelmente fazia parte de um dos caminhos, usados durante o Império Romano, que ligava *Olissipo* (Lisboa) a *Emerita Augusta* (Mérida). Dessa ponte não restam vestígios, mas, no século XVII, foi construída outra ponte no seu lugar, a qual se encontra parcialmente preservada e faz parte do património de Ponte de Sor. Os primeiros vestígios da urbe estão associados ao cruzamento entre a referida via, situada no prolongamento da ponte para poente (atual rua Vaz Monteiro), e uma outra via que faz a ligação para norte (atual avenida da Liberdade). O desenvolvimento da cidade ter-se-á verificado para norte e para poente, sempre estruturado por estes dois eixos, verificando-se a presença de áreas de malhar urbana progressivamente mais regular, à medida que nos afastamos do núcleo tradicional.



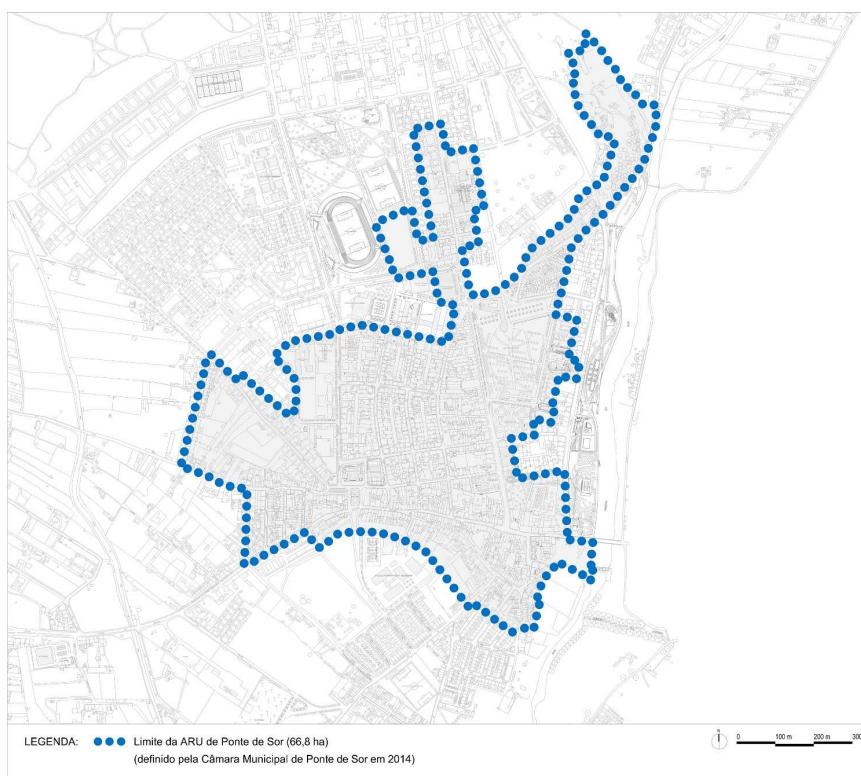
Figura 5. Vista aérea da zona antiga de Ponte de Sor
Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

⁶ De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, INE.

A implementação da linha de caminho-de-ferro, na década de 1860, condicionou, de certa forma o crescimento urbano para norte, no entanto, a importância desta infraestrutura no desenvolvimento do território de Ponte de Sor é relevante, e a estação ferroviária, localizada a 2 quilómetros do centro tradicional é considerada um elemento de referência para a cidade.

2.2 Delimitação Territorial da ARU

Conforme o referido anteriormente, a Câmara Municipal procedeu à delimitação do território a incluir na ARU, em 2014. Com base nessa proposta, e tendo em consideração a importância da presença da ribeira de Sor e da sua relação com a cidade, a presente proposta de delimitação prevê a inclusão do território localizado entre o limite da ARU definido pela Câmara Municipal e a ribeira de Sor (Figura 6). Este território estende-se por, aproximadamente, 27 hectares, abrangendo os limites do Plano de Pormenor da Margem Direita da Ribeira do Sor e a margem esquerda da ribeira de Sor até à Estrada do Arneiro, a avenida Marginal e os quarteirões que fazem a transição da zona ribeirinha para o centro da cidade, delimitados a nascente pela avenida Manuel Pires Filipe e pelo jardim do Campo da Restauração. Nesta área a integrar, é de destacar o parque ribeirinho, recentemente intervencionado, que se apresenta hoje como uma das imagens de marca da cidade, constituindo um espaço público de elevada qualidade cuja integração nas dinâmicas urbanas do centro da cidade deverá ser fortalecida.



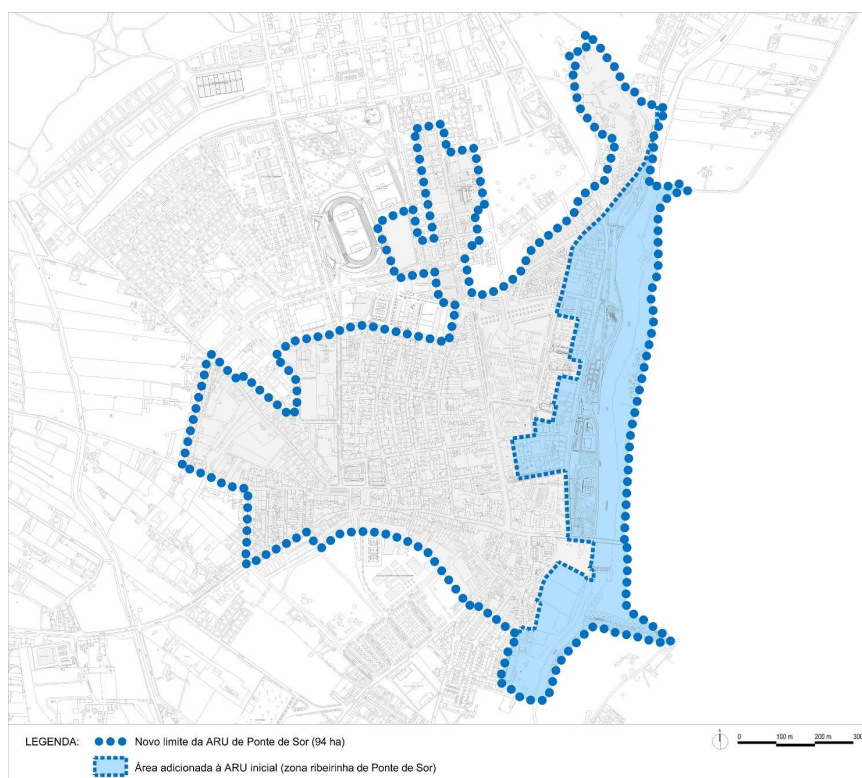


Figura 6. Comparação entre os limites da ARU aprovada e os novos limites propostos.
 Fonte: SPI

A delimitação da ARU de Ponte de Sor assenta numa abordagem suficientemente abrangente do território de estudo, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana integrada que aprofunde e consolide as relações físicas e funcionais deste território (Figura 7).

O equilíbrio compositivo na formalização da ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar, produza não só efeitos ao nível da requalificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. A intenção é criar condições para o desenvolvimento, no futuro, de uma operação de reabilitação urbana com ‘massa crítica’ e capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana da cidade.

Com estes pressupostos, a delimitação formal da ARU visa assegurar uma maior integração do centro urbano da cidade de Ponte de Sor, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional com o tecido urbano envolvente.

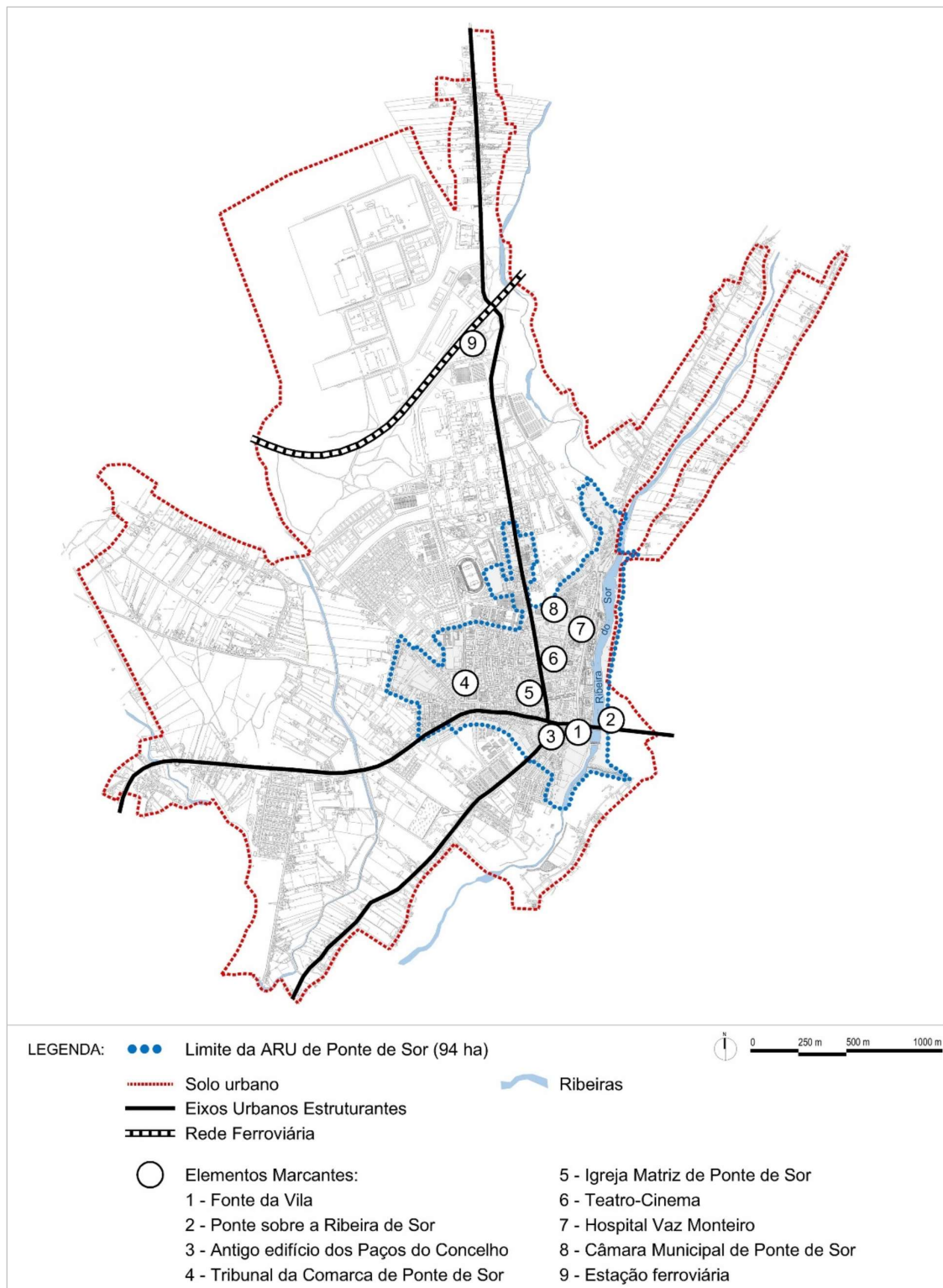


Figura 7. Esquema territorial da ARU de Ponte de Sor proposta.
Fonte: SPI

Neste sentido, os novos limites propostos para a ARU de Ponte de Sor cobrem uma superfície de, aproximadamente, 94 hectares, inserida integralmente no perímetro urbano definido no PDM. Com uma configuração irregular, a delimitação da ARU de Ponte de Sor integra grande parte dos elementos de referência da cidade, incluindo elementos do património arquitetónico, parte do qual com necessidades de reabilitação. Abarca a globalidade do núcleo antigo, assim como o centro tradicional e, a norte e poente, integra os eixos de expansão da cidade (avenida da Liberdade, rua Vaz Monteiro/rua Alexandre Herculano/estrada de Abrantes), a nascente está incluída a ribeira de Sor e as suas margens, onde se localiza o parque de lazer, e inclui parte das zonas de equipamentos localizadas a norte e a poente do centro.

Grosso modo, os limites propostos para a ARU de Ponte de Sor são definidos: a nascente pela margem esquerda da ribeira de Sor (até ao eixo da via Estrada do Arneiro); a sul pela rua Aquilino Ribeiro e pelos terrenos da escola 2º/3º CEB – João Pedro de Andrade; a poente pela rua Dom Duarte e pela rua José Mundet, que fazem a transição para áreas não consolidadas da cidade; a noroeste pela rua Cardeal Dom António Ribeiro e pelo passeio Garibaldi de Andrade, que fazem a transição para a zona de expansão de média densidade e para a zona de equipamentos; a norte confina com os limites do Plano de Pormenor da Zona Nordeste da Cidade de Ponte de Sor, que abarca áreas não consolidadas junto à ribeira de Longomel.

As figuras seguintes ilustram os novos limites da ARU de Ponte de Sor.

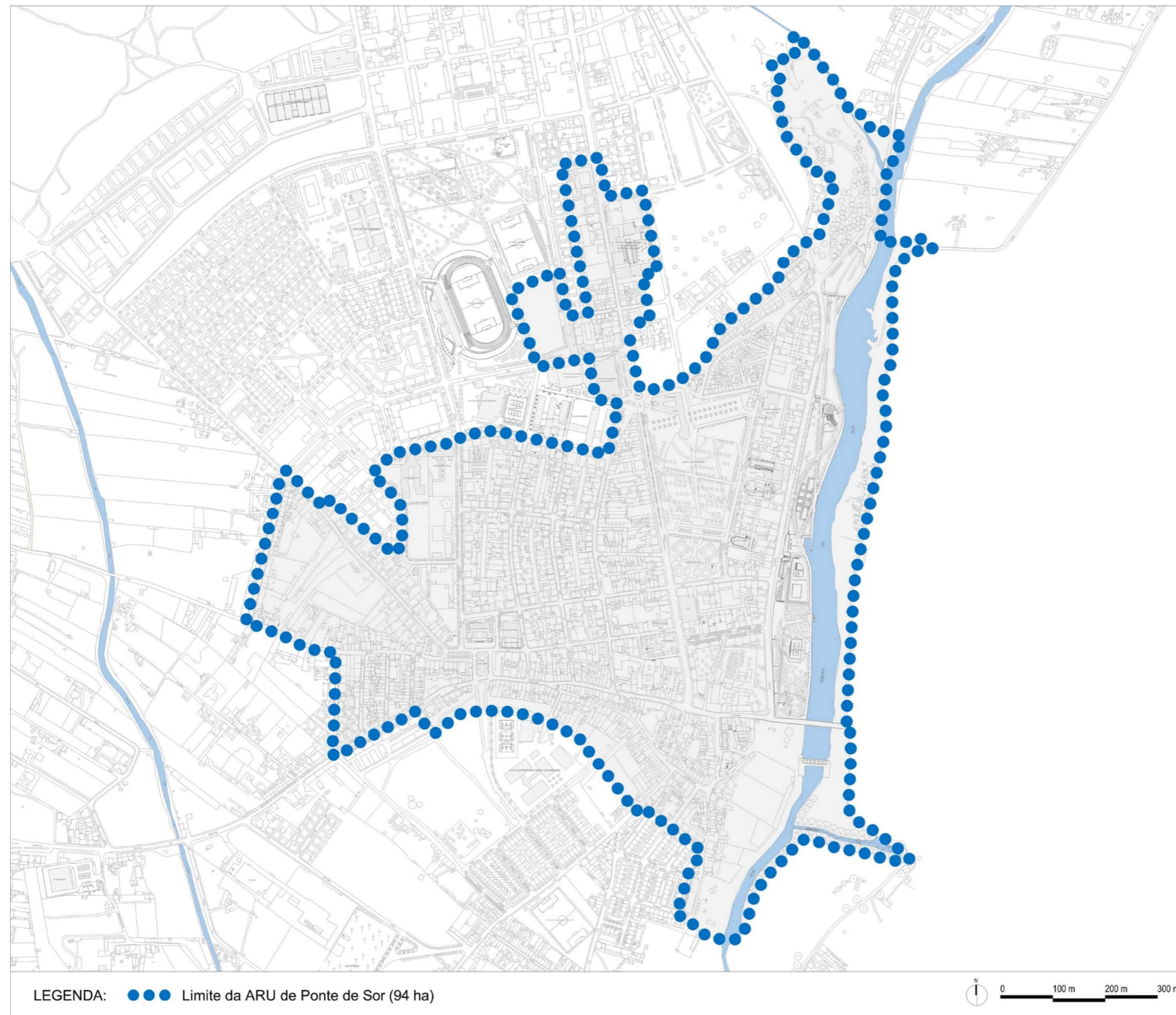


Figura 8. Delimitação da ARU de Ponte de Sor – base topográfica
Fonte: SPI



Figura 9. Delimitação da ARU de Ponte de Sor – ortofotomapa
Fonte: SPI

2.3 Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU de Ponte de Sor visa enquadrar a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), de natureza sistemática. Esta operação permitirá promover, a curto-médio prazo, a reabilitação física e funcional das componentes urbanas básicas e, consequentemente estimular um processo de revitalização socioeconómica do território. Com este objetivo primacial, pretende-se criar um espaço urbano globalmente mais integrado e qualificado, regido por parâmetros de elevada qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções e atividades e, na medida possível, novos residentes.

Neste sentido, elegem-se cinco objetivos estratégicos a prosseguir que, com as necessárias adaptações e aprofundamento, deverão ser desenvolvidos no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) a elaborar posteriormente:

➤ Objetivo 1. Estimular a multifuncionalidade

A multifuncionalidade potencia a atração de pessoas e de investimentos, sendo um ingrediente fundamental à vitalidade urbana. A melhoria generalizada da qualidade do ambiente urbano e o reforço das relações físicas e das lógicas de complementaridade funcional entre as diferentes áreas que compõem a ARU – tecido urbano consolidado e a consolidar, centro tradicional, áreas de expansão e zona ribeirinha – concorrem para proporcionar uma maior atratividade do espaço urbano e, também, para uma maior apropriação deste pela população em geral. Assim, há que prosseguir uma estratégia que privilegie a concentração e diversidade funcional no centro da cidade e que promova novas e melhores condições para valorizar as funções já instaladas e atrair novas funções, proporcionando uma mais diversificada e qualificada oferta funcional, estimulando a atividade económica e a criação de emprego, e gerando um acréscimo na qualidade de vida dos atuais e dos novos residentes.

➤ Objetivo 2. Revitalizar o núcleo tradicional e reforçar o seu papel nas dinâmicas urbanas

Face à perda de importância funcional que tem afetado o núcleo tradicional, com reflexo na degradação do espaço físico e do ambiente urbano, a delimitação da ARU deve contribuir, na linha do esforço que tem vindo a ser encetado pela Câmara Municipal para a inversão destes fenómenos negativos, para requalificar e revitalizar esta área, reforçando o seu papel e as suas dinâmicas urbanas.

Este objetivo contempla a promoção de uma maior integração entre o núcleo tradicional de Ponte de Sor e as novas centralidades do tecido urbano, através da valorização do património edificado e do espaço público, reforçando as continuidades físicas e funcionais.

➤ **Objetivo 3. Promover a valorização dos elementos singulares**

A cidade de Ponte de Sor possui um conjunto de elementos singulares e distintivos, vestígios da sua história e identidade, que importa valorizar, garantindo, a par de um espaço público qualificado, uma oferta diversificada e cuidada de equipamentos e infraestruturas. Importa, pois, estimular a reabilitação do edificado em conjunto com a requalificação coerente do espaço público, equipamentos e infraestruturas através de uma abordagem integrada que envolva os proprietários no processo de reabilitação física do edificado mais degradado, articulado com as iniciativas de cariz público respeitantes à reabilitação, requalificação e refuncionalização do espaço público, equipamentos e infraestruturas urbanas, valorizando o património cultural e os elementos identitários existente. Complementarmente, devem ser promovidas e incentivadas as iniciativas e eventos sociais e culturais, aspeto que configura um importante contributo para o reforço da identidade local e dinamização dos espaços públicos e equipamentos coletivos.

➤ **Objetivo 4. Incrementar as soluções de mobilidade**

A promoção da mobilidade urbana sustentável, facilitando a circulação de pessoas neste território, sobretudo através dos modos suaves (pedonal e ciclável), aumenta a qualidade urbana e promove a integração das diferentes áreas que compõem a ARU. Importa, pois, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave e reduzam o impacto no meio urbano gerado pelo transporte automóvel, com intervenção na melhoria do espaço público reservado ao peão, procurando aqui suprimir as barreiras arquitetónicas e eliminar os pontos críticos de sinistralidade, no sistema de circulação automóvel, no estacionamento e nos transportes coletivos.

➤ **Objetivo 5. Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência energética**

Para o desenvolvimento sustentável da cidade, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica, que se apoia fundamentalmente na ribeira de Sor. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação e articulação com o meio natural envolvente ao tecido urbano, através do reforço e valorização de uma rede contínua de espaços e corredores verdes. Por outro lado, é relevante promover iniciativas que contribuam para uma maior eficiência energética do espaço público e dos edifícios públicos e privados.

2.4 Caracterização e diagnóstico

Atualmente, a morfologia urbana de Ponte de Sor apresenta uma matriz diversificada, destacando-se o traçado característico da zona antiga da cidade, situada junto à Ribeira e à ponte, em torno do edifício dos antigos Paços do Concelho e da primitiva Igreja Matriz, composto por quarteirões de traçado irregular e algumas ruas estreitas, assim como o traçado mais regular da zona habitacional central, composta por quarteirões relativamente regulares e edificações de um ou dois pisos, delimitada, aproximadamente, pela avenida da Liberdade e pela avenida Garibaldi de Andrade, respetivamente a nascente e a poente, e pela rua Alexandre Herculano/Vaz Monteiro e Avenida do Colégio, respetivamente a sul e a norte.

Na zona do núcleo tradicional destaca-se a presença do antigo edifício dos Paços do Conselho, o Mercado Municipal e a praça da República, onde se situava a antiga Igreja Matriz. A sul desta área, destaca-se também a presença do Jardim do Rossio, uma praça arborizada que inclui um parque infantil. No núcleo central de características predominantemente habitacionais, destaca-se a presença da atual Igreja Matriz, junto à avenida da Liberdade, do Tribunal da Comarca de Ponte de Sor e da Casa do Povo, ambos localizados junto ao largo 25 de Abril, que, por sua vez, se destaca como espaço público de referência desta zona.

Do lado nascente da cidade, junto à ribeira de Sor, é de assinalar a presença do parque urbano, recentemente intervencionado, que se encontra equipado com um anfiteatro, parque infantil e piscina descoberta, e constitui uma referência a nível regional. Junto ao referido parque e fazendo a transição para o núcleo central da cidade, encontra-se uma frente urbana predominantemente habitacional, com edificações de 2 e 3 pisos, que inclui, como elementos de referência, o antigo Teatro-Cinema e o Hospital Vaz Monteiro.



Figura 10. Parque junto à ribeira de Sor
Fonte: SPI

Na margem nascente da ribeira de Sor destaca-se a presença da galeria ripícola que, em algumas situações, se encontra relativamente comprometida, registando a presença de construções que se aproximam do plano de água, contribuindo para a desqualificação da paisagem ribeirinha.

Na zona central da cidade, verifica-se a presença de uma área verde de dimensões consideráveis, constituída pelo jardim do Campo da Restauração, onde se situam atualmente as instalações da Câmara Municipal, que também foi alvo de uma intervenção relativamente recente e se posiciona no território como um espaço público de qualidade e referência.

No limite noroeste da zona habitacional central, verifica-se a presença de um quarteirão de equipamentos, onde se destaca o centro de saúde e um jardim infantil, ambos confinados a norte pelo passeio Garibaldi de Andrade. A sudoeste e a poente do centro destaca-se a presença de quarteirões não consolidados, que fazem a transição da zona urbana para a zona rural limítrofe à cidade.



Figura 11. Vista aérea da zona de expansão noroeste de Ponte de Sor

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

Os dados gerais, seguidamente apresentados, correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU de Ponte de Sor, abrangendo 59 subsecções estatísticas, maioritariamente integradas no lugar estatístico de Ponte de Sor. A subsecção estatística que abrange a margem nascente da ribeira Sor não foi incluída nesta análise devido à sua dimensão, englobando áreas que desvirtuam por completo a análise estatística dessa realidade.

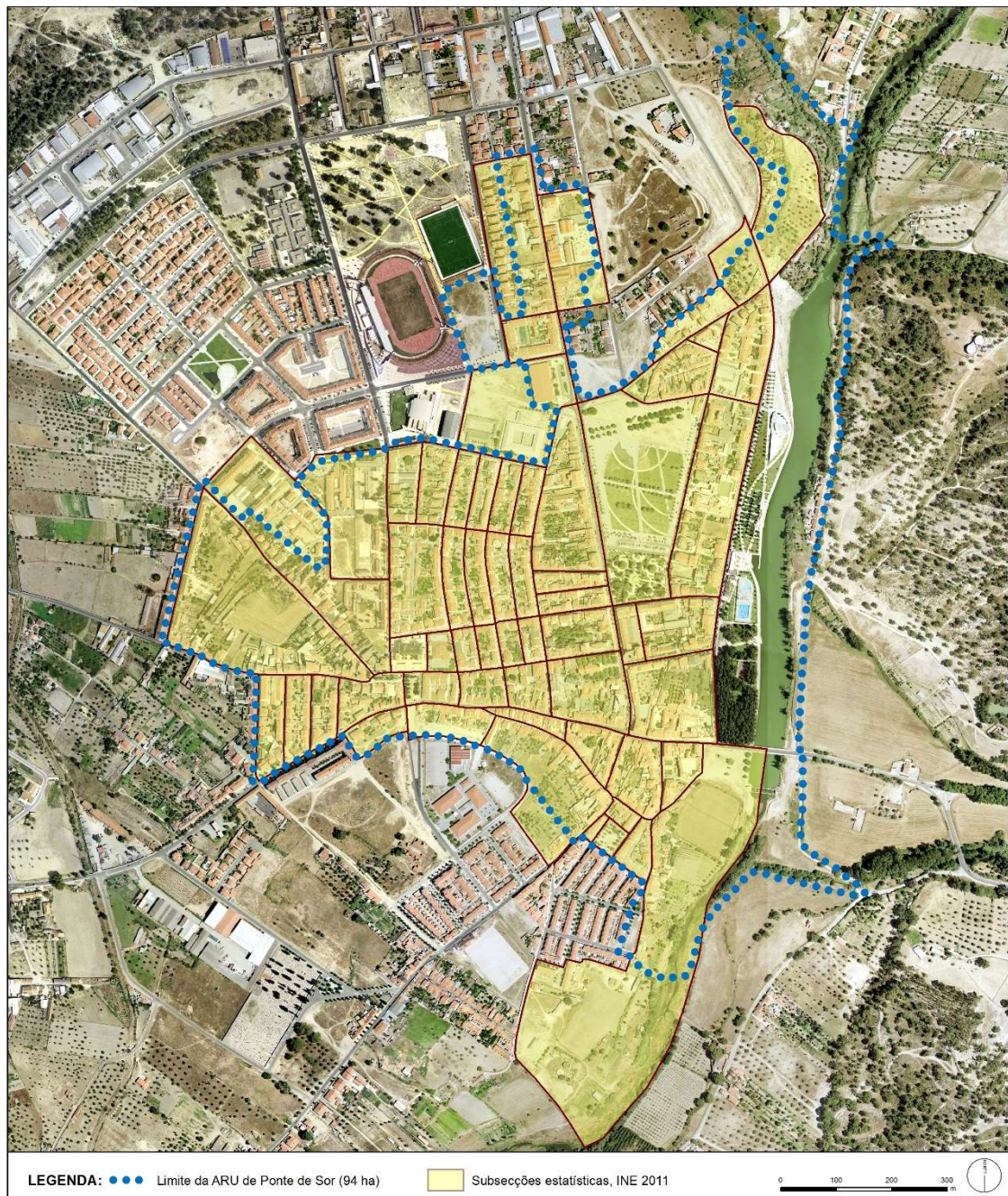


Figura 12. ARU de Ponte de Sor e subsecções estatísticas de 2011
 Fonte: SPI, 2016

O conjunto de subsecções estatísticas que integram esta ARU, à data dos Censos de 2011, abrangia um total de 2955 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 37 hab./ha. A ARU de Ponte de Sor engloba um conjunto de 1155 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (84,1% dos edifícios são exclusivamente residenciais e 14,3% dos

edifícios são principalmente não residenciais) e um total de 1615 alojamentos, dos quais 16,7% se encontravam vagos (Tabela 2).

Tabela 2. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

ARU	Superfície (ha)	Habitantes (Nº)	Densidade populacional (hab/ha)	Edifícios (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (%)
Ponte de Sor	94	2955	31	1155	1615	16,7

Em 2011, na ARU de Ponte de Sor residiam 2955 indivíduos, que representam 6,9% do total da população concelhia. Verificou-se uma redução populacional de -2,3% face a 2001, traduzindo uma tendência coincidente, embora menos acentuada, com a observada no total do concelho, onde se registou uma diminuição do número de habitantes (de -7,2%), em igual período. (Tabela 3).

Tabela 3. População residente, em 2001 e 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2001 e 2011

Unidade territorial	População residente 2001	População residente 2011	Variação populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho de Ponte de Sor	18 031	16722	-7,2%
ARU de Ponte de Sor	3024	2955	-2,3%

A análise da estrutura etária da população residente na ARU de Ponte de Sor revela características semelhantes ao conjunto do concelho. Em 2011, a população idosa residente na ARU de Ponte de Sor correspondia a 25%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 13% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 11% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU de Ponte de Sor era de 192, um valor ligeiramente inferior ao que se verificava ao nível do concelho (201) (Tabela 4).

Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	0 -14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		Mais de 65 anos		Índice de envelhecimento
	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	N.º	(%)	
Concelho de Ponte de Sor	2113	12,6	1713	10,2	8650	51,7	4246	25,4	201
ARU de Ponte de Sor	380	12,9	313	10,6	1531	51,8	731	24,7	192

Quanto ao nível de escolarização, verifica-se que a população residente na ARU de Ponte de Sor tem uma escolarização semelhante ao conjunto da população do concelho (Tabela 5). Cerca de 26% dos habitantes na ARU apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 15% da população completou o 2º ciclo, 15% concluiu o 3º ciclo e 14% possuía, à data dos Censos de 2011, o ensino secundário completo. Cerca de 11% da população residente na ARU de Ponte de Sor possuía um grau de ensino superior, percentagem que no concelho é de 7%.

Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁷.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Pop. residente (Nº)	Não sabe ler / escrever (%)	E.B. 1ºciclo (%)	E.B. 2ºciclo (%)	E.B. 3ºciclo (%)	Ensino Secundário (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho de Ponte de Sor	16722	11,2	29,2	13,4	14,3	11,7	0,5	6,5
ARU de Ponte de Sor	2955	6,3	26,0	15,0	14,7	13,7	0,7	10,7

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, 75% da população ativa da ARU de Ponte de Sor estava empregada, maioritariamente no setor terciário (77% da população empregada). O secundário empregava 17% da população empregada residente na ARU e o setor primário apenas 6%. (Tabela 6). Destaca-se que 84% da população residente empregada de Ponte de Sor trabalha no concelho.

Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	População ativa	População empregada		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Concelho de Ponte de Sor	7409	5859	79	773	13	1221	21	3685	66
ARU de Ponte de Sor	1324	996	75	62	5,8	172	17,3	766	76,9

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011, a ARU de Ponte de Sor é composta por um total de 1115 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente no período de 1946 a 1980 (622 edifícios, 56%) (Tabela 7). Os edifícios contemplavam 1 ou 2 alojamentos e, maioritariamente, 1 ou 2 pisos (cerca de 91%) (Tabela 8).

⁷ A tabela apenas considera a população residente com níveis de ensino completos, pelo que o somatório das várias categorias não totaliza 100%.

Tabela 7. Data de construção dos edifícios.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Antes 1919		1919 - 1945		1946 - 1960		1961 - 1970		1971 - 1980		1981 - 1990		1991 - 2000		2001 - 2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Ponte de Sor	245	2,7	856	9,3	1404	15,3	1486	16,2	1413	15,4	1164	12,7	1517	16,5	1109	12,1
ARU de Ponte de Sor	14	1,3	118	10,6	196	17,6	229	20,5	197	17,7	128	11,5	129	11,6	104	9,3

Tabela 8. Tipologias dos edifícios.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos	Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos		Edifícios clássicos construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou mais alojamentos		Edifícios com 1 ou 2 pisos		Edifícios com 3 ou 4 pisos		Edifícios com 5 ou mais pisos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Ponte de Sor	9194	8799	95,7	201	2,2	8994	97,8	176	1,9	24	0,3
ARU de Ponte de Sor	1115	1012	90,8	97	8,7	1015	91,0	97	8,7	3	0,3

O parque edificado apresentava, nesta mesma data, um forte cariz habitacional (84% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 1141 alojamentos familiares de residência habitual (72% do total). Destes, destaca-se o facto de 17% se encontrarem vagos, o que representa um valor 1,3 vezes superior ao verificado no concelho (Tabela 9).

Tabela 9. Tipologias dos alojamentos.
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho de Ponte de Sor	10281	63,7	6554	1304	12,7	
ARU de Ponte de Sor	1595	71,5	1141	269	16,7	

Seguidamente apresenta-se um breve e sintético diagnóstico do território da ARU de Ponte de Sor, apresentado num conjunto de pontos fortes e pontos fracos.

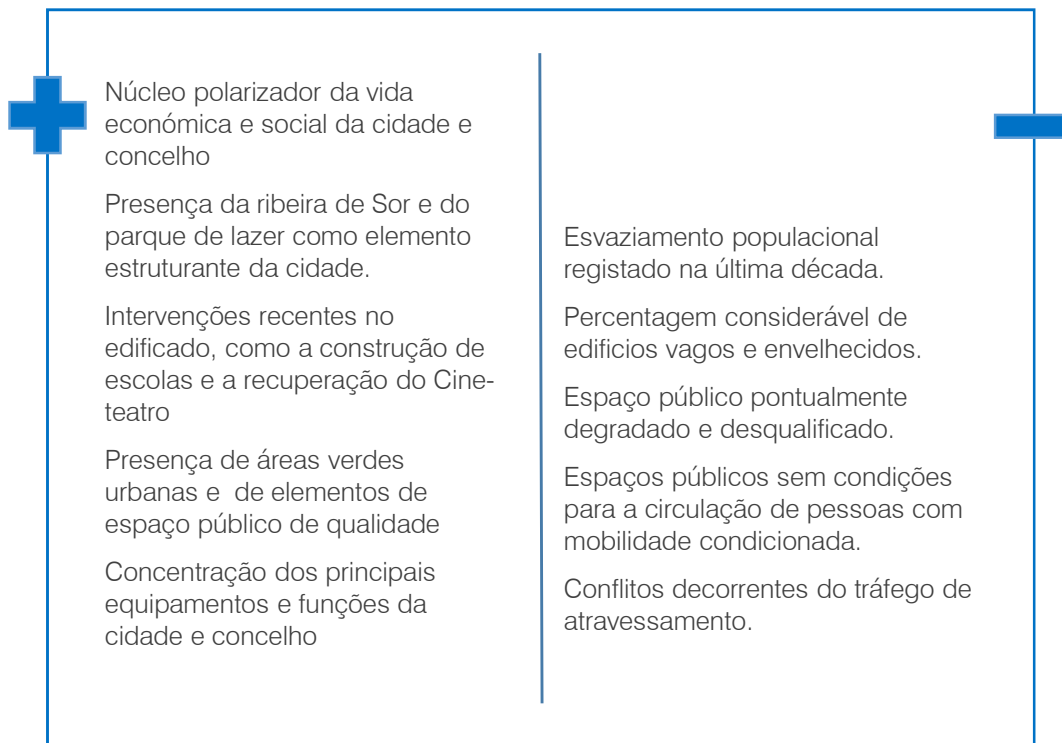


Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.
Fonte: SPI

Este breve diagnóstico não substitui uma análise mais aprofundada a desenvolver numa fase posterior, que permitirá fundamentar com rigor o conjunto de opções, iniciativas e ações a desenvolver no âmbito do PERU.

3. Quadro de Benefícios Fiscais

3.1 Benefícios fiscais

3.1.1. Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o patrimônio

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF). Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve de forma sucinta, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o patrimônio, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação.

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

Assim, 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 ARU de Ponte de Sor, os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Ponte de Sor e

que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 (eventualmente prorrogável por mais 5 anos).

- Isenção do IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, localizado na ARU de Ponte de Sor.

3.1.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU de Ponte de Sor confere 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

O conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no EBF visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA - Imposto sobre o valor acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Informação adicional: Código do IVA

IRS - Imposto sobre o rendimento singular

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - Fundos de investimento imobiliário

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

3.1.3. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão das isenções de IMI e IMT, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF, que se transcrevem:

- a) 'Ações de Reabilitação' – As intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.
- b) 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 - Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal será a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à

Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registro predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

Seguidamente especifica-se os procedimentos para reconhecimento das isenções:

Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (D.L. n.º 118/2013, de 20 de agosto), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir da data de aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

3.2 Outros estímulos à reabilitação urbana

3.2.1. Simplificação administrativa, programas e instrumentos financeiros

Além do quadro de benefícios fiscais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, quadro no qual se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos.

Regime Excepcional da Reabilitação Urbana

O Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana foi aprovado através do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. Contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitem os alinhamentos e cêrceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”

Este programa, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. O IFRRU 2020 ainda não se encontra regulamentado.

3.2.2. Potenciais medidas a adotar pelo Município

O Município poderá ainda vir a disponibilizar um conjunto adicional de medidas de estímulo à reabilitação urbana. Este conjunto de potenciais medidas será consolidado aquando da formalização da ORU, através do respetivo instrumento próprio (Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), sem prejuízo da sua eventual antecipação, após ponderação, com a aprovação da ARU.

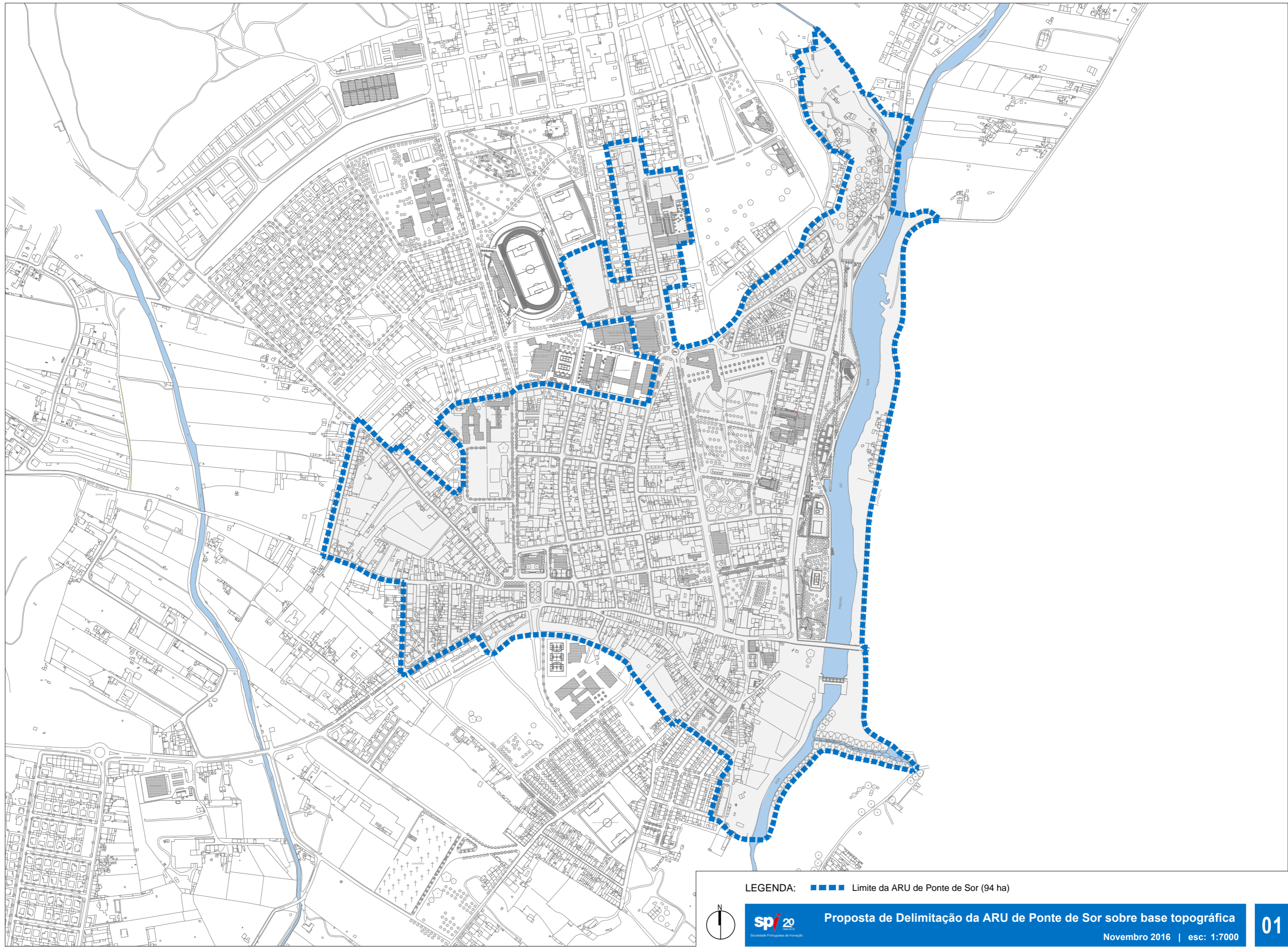
Seguidamente elencam-se algumas das medidas que poderão vir a ser adotadas pelo Município de Ponte de Sor:

- Isenção ou redução do pagamento da taxa de ocupação de domínio público.
- Isenção ou redução das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município para os prédios urbanos degradados ou em ruína para os quais a Câmara Municipal tenha determinado a execução de obras de conservação necessárias à correção das más condições de segurança e de

salubridade, ao abrigo do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (n.º 2, artigo 89.º).

- Majoração da taxa de IMI fixada anualmente pelo Município nos casos dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e dos prédios em ruínas, nos termos do n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, na redação dada pelo artigo 141.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.
- Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana.

ANEXO - PEÇAS DESENHADAS



LEGENDA: ■■■ Limite da ARU de Ponte de Sor (94 ha)



Proposta de Delimitação da ARU de Ponte de Sor sobre base topográfica

Novembro 2016 | esc: 1:7000



LEGENDA: ■■■■ Limite da ARU de Ponte de Sor (94 ha)



Proposta de Delimitação da ARU de Ponte de Sor sobre ortofotomapa

Novembro 2016 | esc: 1:7000

