



Ponte de Sor

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Definição da Operação de Reabilitação Urbana da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

RELATÓRIO 1. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

PR-03752 | janeiro 2018

PontedeSor

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e Definição da Operação de Reabilitação Urbana da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor

Relatório 1. Proposta de delimitação da ARU

Este documento corresponde à primeira entrega referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor, que suportará a definição da Operação de Reabilitação Urbana, de natureza sistemática, a implementar neste território. É aqui apresentada e fundamentada a proposta de delimitação da ARU, em todos os aspetos exigidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Sociedade Portuguesa de Inovação

PR-03752 | janeiro 2018

ÍNDICE

1. Introdução	6
1.1. Enquadramento do trabalho	6
1.2. Enquadramento legal	8
1.3. Enquadramento territorial	9
2. Critérios de delimitação da ARU	17
3. Objetivos estratégicos	22
4. Breve caracterização da ARU	26
4.1. Unidades territoriais homogéneas	26
4.2. População e parque edificado	33
4.3. Síntese conclusiva	37
5. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana	39
5.1. Benefícios fiscais	39
5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana	44

ANEXOS | PEÇAS DESENHADAS

Anexo 1. Delimitação da ARU sobre base topográfica

Anexo 2. Delimitação da ARU sobre ortofotomapa

Índice de figuras

Figura 1. Enquadramento da futura ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor.....	7
Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor.....	10
Figura 3. Freguesias do concelho de Ponte de Sor.....	11
Figura 4. Principais aglomerados urbanos do concelho.....	12
Figura 5. Acessibilidades de Ponte de Sor.....	13
Figura 6. Vista aérea da zona antiga de Ponte de Sor.....	15
Figura 7. Vista aérea da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor.....	16
Figura 8. Esquema territorial da ARU Zona Norte da cidade de Ponte de Sor proposta.	18
Figura 9. Limites da ARU proposta sobre base cartográfica.	20
Figura 10. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.....	21
Figura 11. ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor – Unidades Territoriais Homogéneas.....	27
Figura 12. ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor - subsecções estatísticas de 2011	33
Figura 13. Síntese do diagnóstico ao território da ARU.	38

Índice de tabelas

Tabela 1. Número total de empresas presentes e volume de negócios por setores de atividade, dados de 2013.....	14
Tabela 2. Caracterização estatística da ARU – área territorial de referência.	34
Tabela 3. População residente, em 2001 e 2011.	34
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.	34
Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011.	35
Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011.	35
Tabela 7. Data de construção dos edifícios.	36
Tabela 8. Tipologias dos edifícios.	36
Tabela 9. Tipologias dos alojamentos.	36

Lista de acrónimos

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMPS – Câmara Municipal de Ponte de Sor

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre os Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre os Rendimentos Coletivos

IRS – Imposto sobre os Rendimentos Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PP – Plano de Pormenor

RCM – Resolução de Conselho de Ministros

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

SPI – Sociedade Portuguesa de Inovação

1. Introdução

1.1. Enquadramento do trabalho

O Município de Ponte de Sor tem vindo a promover a implementação de uma estratégia de reabilitação urbana no concelho, com destaque para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte de Sor, focada no seu centro tradicional, aprovada em 2017¹ (Figura 1), o correspondente Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em aprovação final, e também para o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), definidor da estratégia que fundamenta e enquadra o conjunto de intervenções a candidatar a financiamento comunitário no âmbito do Portugal 2020, nos domínios da mobilidade urbana sustentável, regeneração urbana e comunidades desfavorecidas.

O presente documento (Relatório 1 – Proposta de Delimitação da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor) enquadra-se na primeira fase do desenvolvimento do trabalho (Fase 1 – Elaboração da Proposta de ARU) e fundamenta-se nos critérios legais estabelecidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)², prosseguindo um princípio de coerência na relação entre os diferentes espaços e elementos que integram a ARU e criando as condições necessárias para a concretização, com sucesso, da ORU.

A definição da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor, que deverá abranger uma área com 69,7 hectares contigua à ARU do centro da cidade, para além de ter em conta a criação de continuidades com o centro e reforço das dinâmicas urbanas presentes, pretende enquadrar um conjunto de funções relevantes e complementares ao centro tradicional, que atualmente se encontram desarticuladas – zonas industriais, elementos habitacionais e elementos naturais (ribeira de Longomel) –, valorizando o ambiente urbano e reforçando a centralidade de Ponte de Sor, no contexto regional.

¹ Aviso n.º 4067/2017, publicado no Diário da República n.º 75/2017, Série II de 17 de abril.

² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

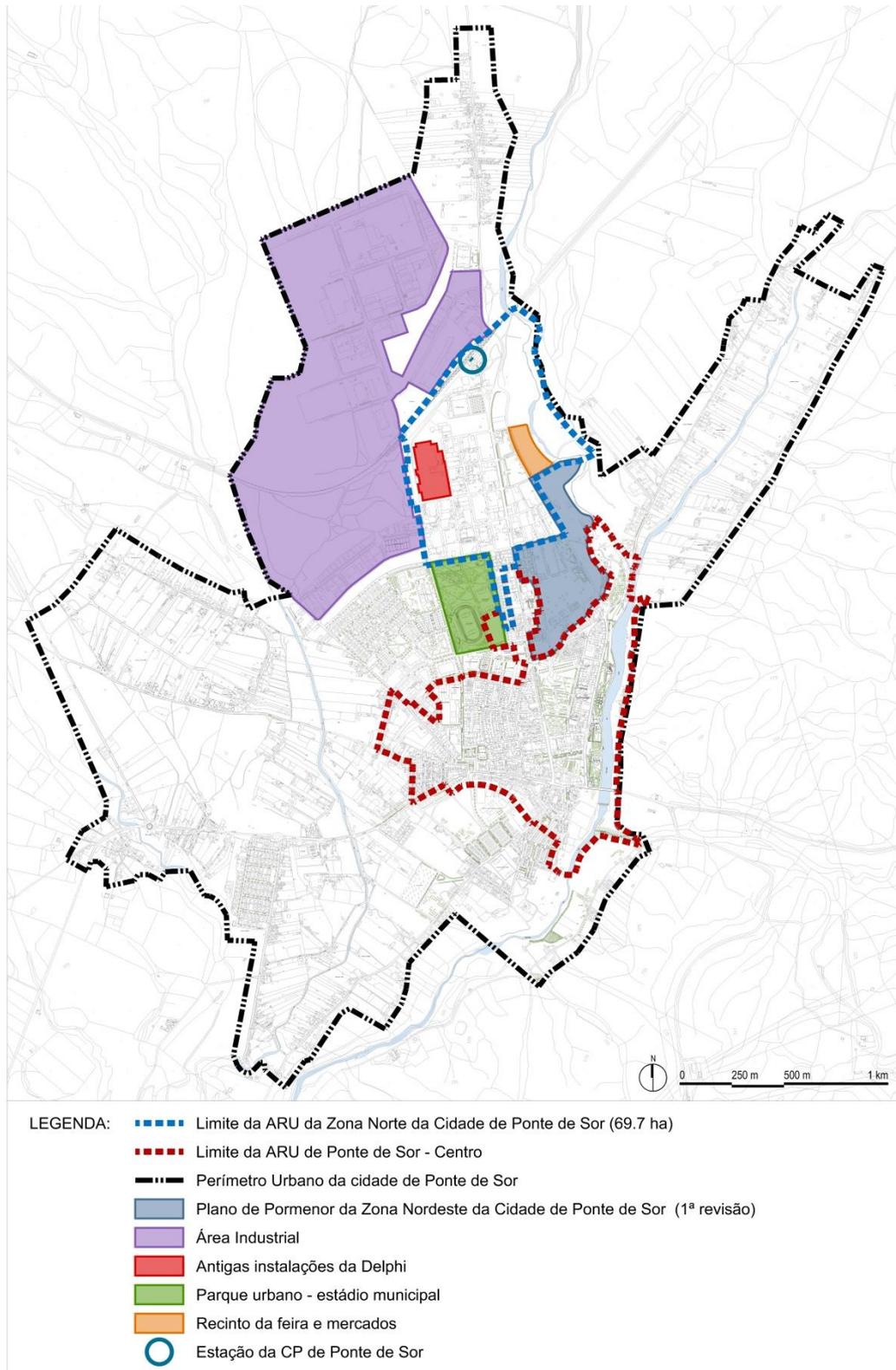


Figura 1. Enquadramento da futura ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor

Fonte: SPI

1.2. Enquadramento legal

Conforme o referido anteriormente, a delimitação da ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor prossegue os princípios e objetivos estabelecidos no RJRU para esse efeito.

De acordo com o estabelecido no RJRU, uma ARU 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 ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor e, conseqüentemente, 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 ARU³.

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 da Zona Norte da cidade 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.

1.3. Enquadramento territorial

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), constituindo hoje, na região, um elemento polarizador pela dinâmica industrial e relação com o Vale do Tejo.

³ RJRU, Artigo 13.º.

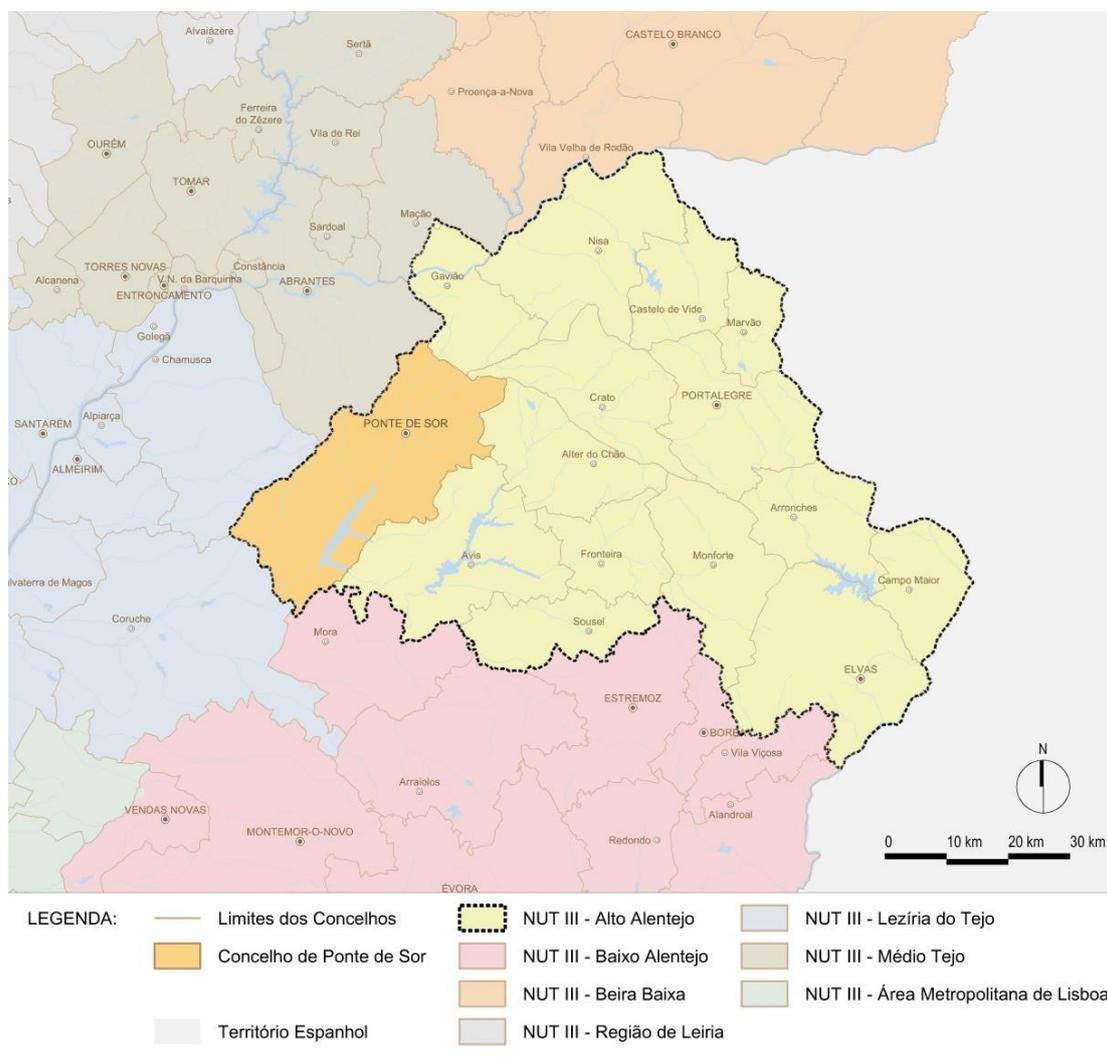


Figura 2. Enquadramento regional do concelho de Ponte de Sor
Fonte: SPI

O concelho de Ponte de Sor é atualmente constituído por 5 freguesias⁴ (Figura 3). 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.

⁴ Existiam 7 freguesias antes da reorganização administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro

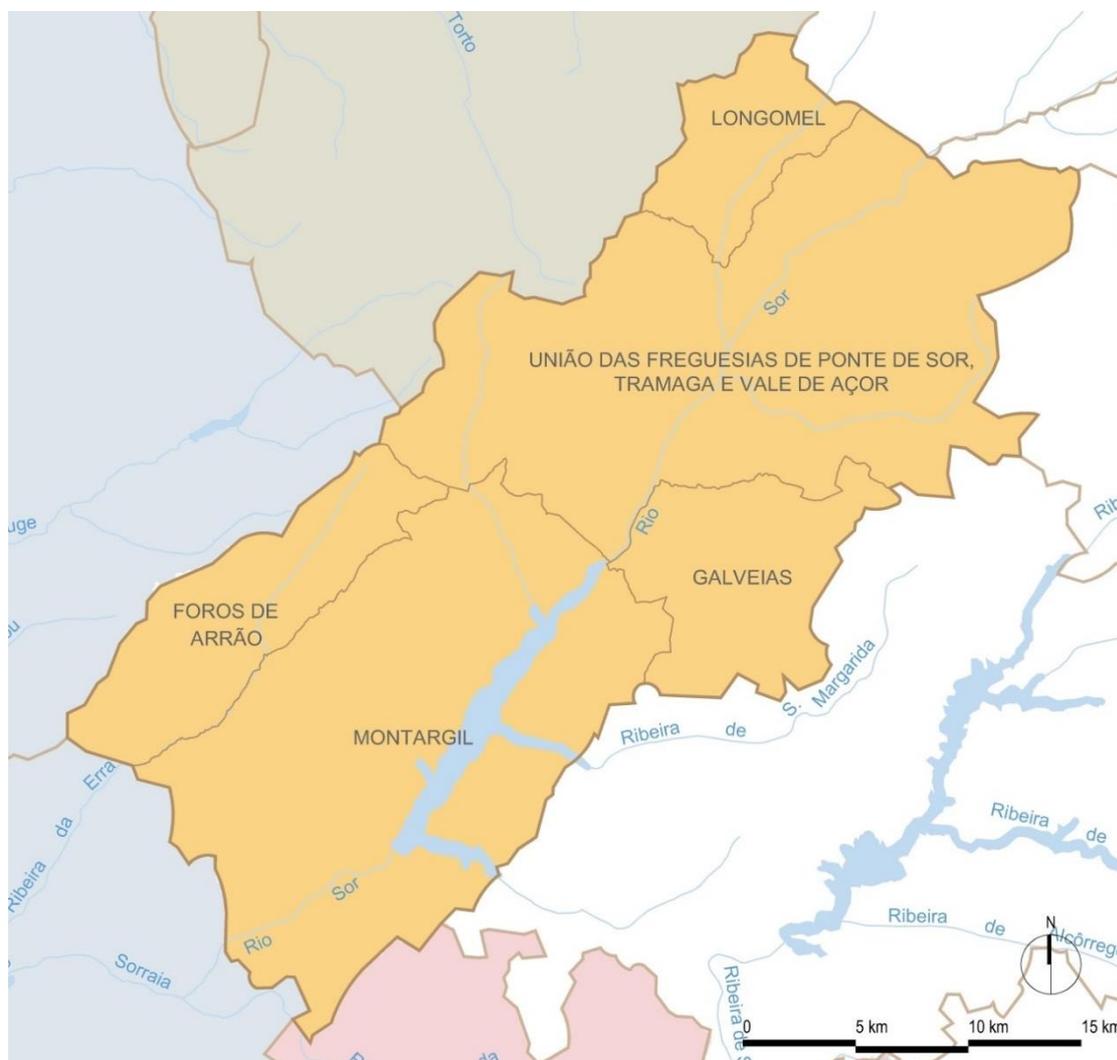


Figura 3. Freguesias do concelho de Ponte de Sor
Fonte: SPI

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 dimensão, mas que possuem escala e funções passíveis de gerar dinâmicas relevantes no território.

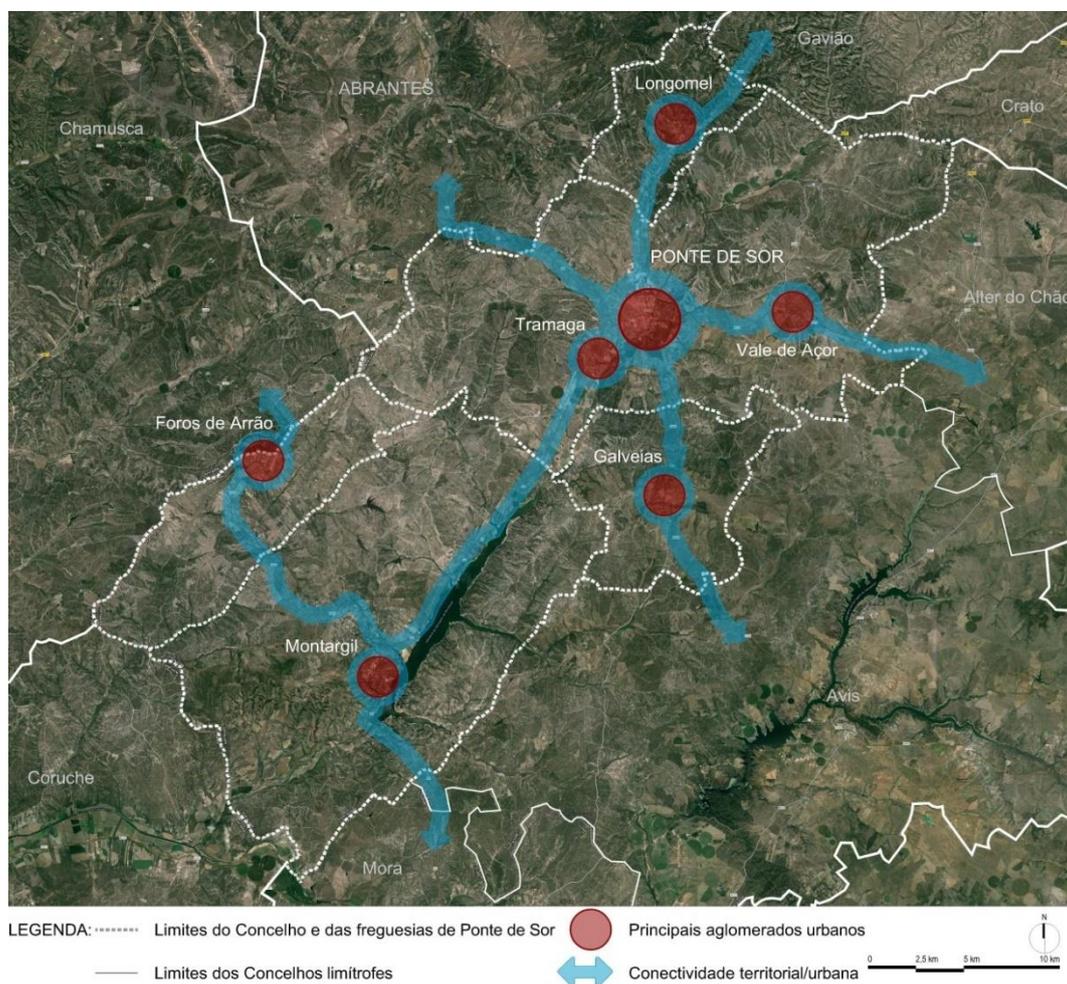


Figura 4. Principais aglomerados urbanos do concelho
Fonte: SPI

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 5), o concelho de Ponte de Sor encontra-se num cruzamento com alguma relevância da rede viária nacional, nomeadamente entre 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 presentes.

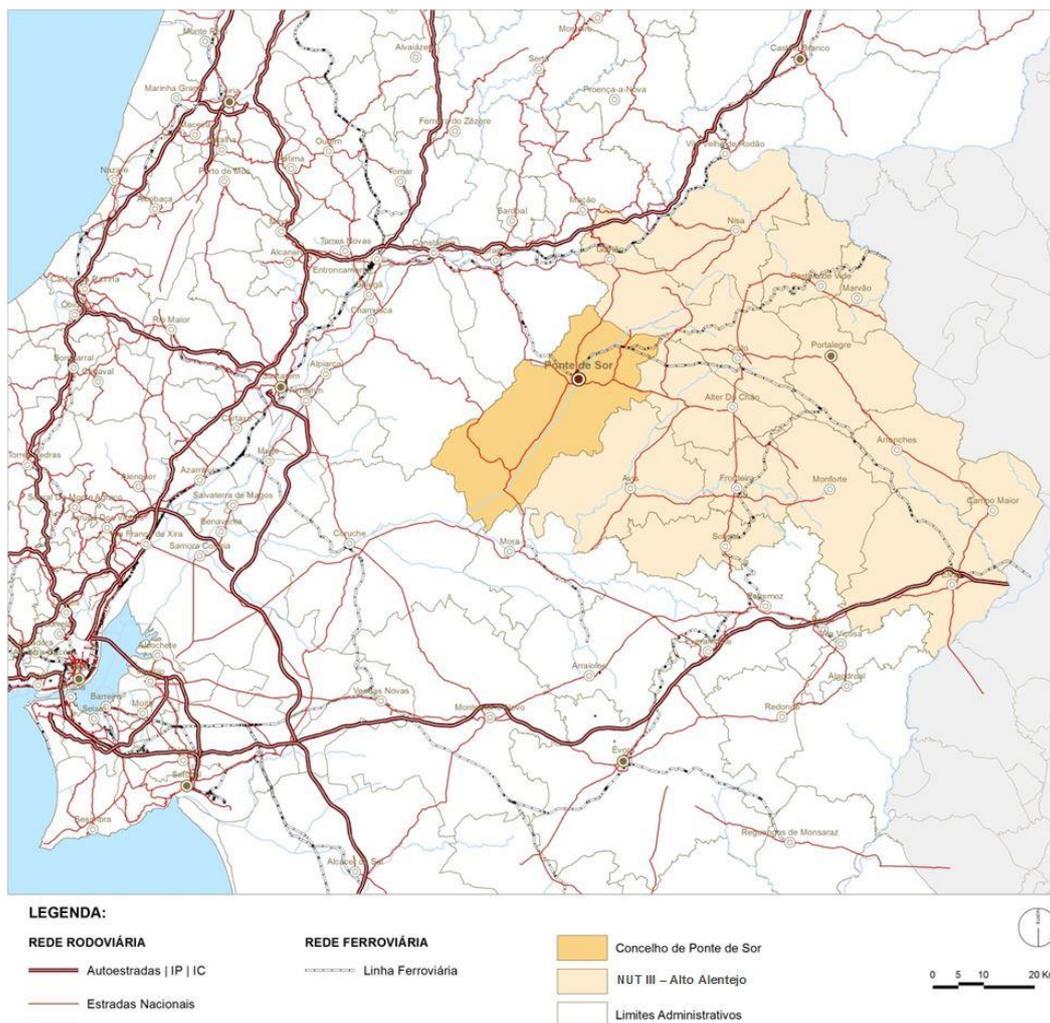


Figura 5. Acessibilidades de Ponte de Sor
Fonte: SPI

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 dados⁵ 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 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 residentes⁶, 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 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.

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

A cidade de Ponte de Sor e território de incidência da ARU

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 habitantes⁷ 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 malha urbana progressivamente mais regular, à medida que nos afastamos do núcleo tradicional.



Figura 6. Vista aérea da zona antiga de Ponte de Sor
 Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

A área objeto de estudo corresponde à expansão da cidade para norte verificada na primeira metade do século XX, que ligou o centro tradicional à estação de caminho-de-ferro da Linha do

⁷ De acordo com o recenseamento da população e habitação de 2011, INE.

Leste (1863), segundo uma malha urbana reticulada vertebrada pela avenida da Liberdade/EN 244. Neste território, de vocação urbano-industrial, instalaram-se várias indústrias e armazéns, combinados com habitação unifamiliar, nem sempre de uma forma harmoniosa. Merece destaque a Delphi, uma fábrica destinada à produção de componentes para veículos automóveis, implantada numa parcela com cerca de 3,5 hectares, que aqui funcionou durante quase 3 décadas até ao seu encerramento, em 2009, e que chegou a integrar mais de 500 trabalhadores, constituindo-se como o principal motor económico e a maior entidade empregadora no concelho. As antigas instalações da Delphi, atualmente devolutas, não são um caso singular neste local, já que aqui se encontra um conjunto variado de antigas instalações fabris e de armazenagem – como a antiga fábrica de transformação de pimentão –, que no último quartel do século XX foram progressivamente encerrando e que hoje permanecem devolutas. A constituição de uma nova zona industrial na proximidade, com quase 70 hectares, destinada à média e grande indústria, reduziu a capacidade de atração desta área.



Figura 7. Vista aérea da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor
 Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

Pela sua génese e pelas razões invocadas, é um território sujeito a um processo de declínio funcional que enfrenta problemas significativos de degradação e de obsolescência. Esta realidade é evidenciada pela expressão significativa dos fenómenos de abandono e de degradação, mas também por estarmos perante um território com relevância na estruturação da cidade e que reúne um conjunto de potencialidades que justificam a definição prioritária de uma estratégia de regeneração urbana. Esta estratégia deverá encarar o desafio de lançar as bases do processo de transformação deste território, tendo por base um novo modelo de espaço público e novas condições urbanísticas que originem espaços multifuncionais mais qualificados e aptos a albergar novas funções, potenciadores de novas dinâmicas económicas e sociais.

2. Critérios de delimitação da ARU

A ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor estende-se por um território com cerca de 70 hectares, inserindo-se integralmente no perímetro urbano delimitado no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor⁸.

A delimitação da ARU assenta numa abordagem integrada do território em estudo, que visa criar as condições de viabilidade de uma intervenção de reabilitação urbana abrangente passível de aprofundar e consolidar as relações funcionais e físicas do deste território.

O equilíbrio compositivo na formalização da presente ARU visa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produza efeitos tanto ao nível da qualificação urbanística, ambiental, e patrimonial deste território e da sua envolvente, como também ao nível do estímulo ao seu desenvolvimento económico e coesão social.

Deste modo, a delimitação formal da ARU visa assegurar a afirmação deste território e uma maior integração com o centro urbano da cidade de Ponte de Sor, reforçando as relações físicas e as lógicas de complementaridade funcional com o centro e com a restante envolvente.

Na delimitação da ARU, para além dos espaços, equipamentos, infraestruturas e serviços com maior expressão neste território, como são os casos da estação de caminho-de-ferro, das grandes unidades industriais (e.g. antigas instalações da Delphi) e do novo recinto da feira e mercados, há que ter em conta os principais eixos de estruturação do território (e.g. avenida da Liberdade/EN 244), os sistemas naturais (e.g. ribeira de Longomel), os espaços funcionais estruturantes localizados na envolvente (e.g. centro tradicional, parque urbano/desportivo, nova zona industrial) e as futuras intervenções, designadamente as apontadas na ORU do centro da cidade e no 'Plano de Pormenor da Zona Nordeste Cidade de Ponte de Sor' (Figura 8).

⁸ A Revisão do PDM de Ponte de Sor foi aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 160/2004, de 8 de novembro.

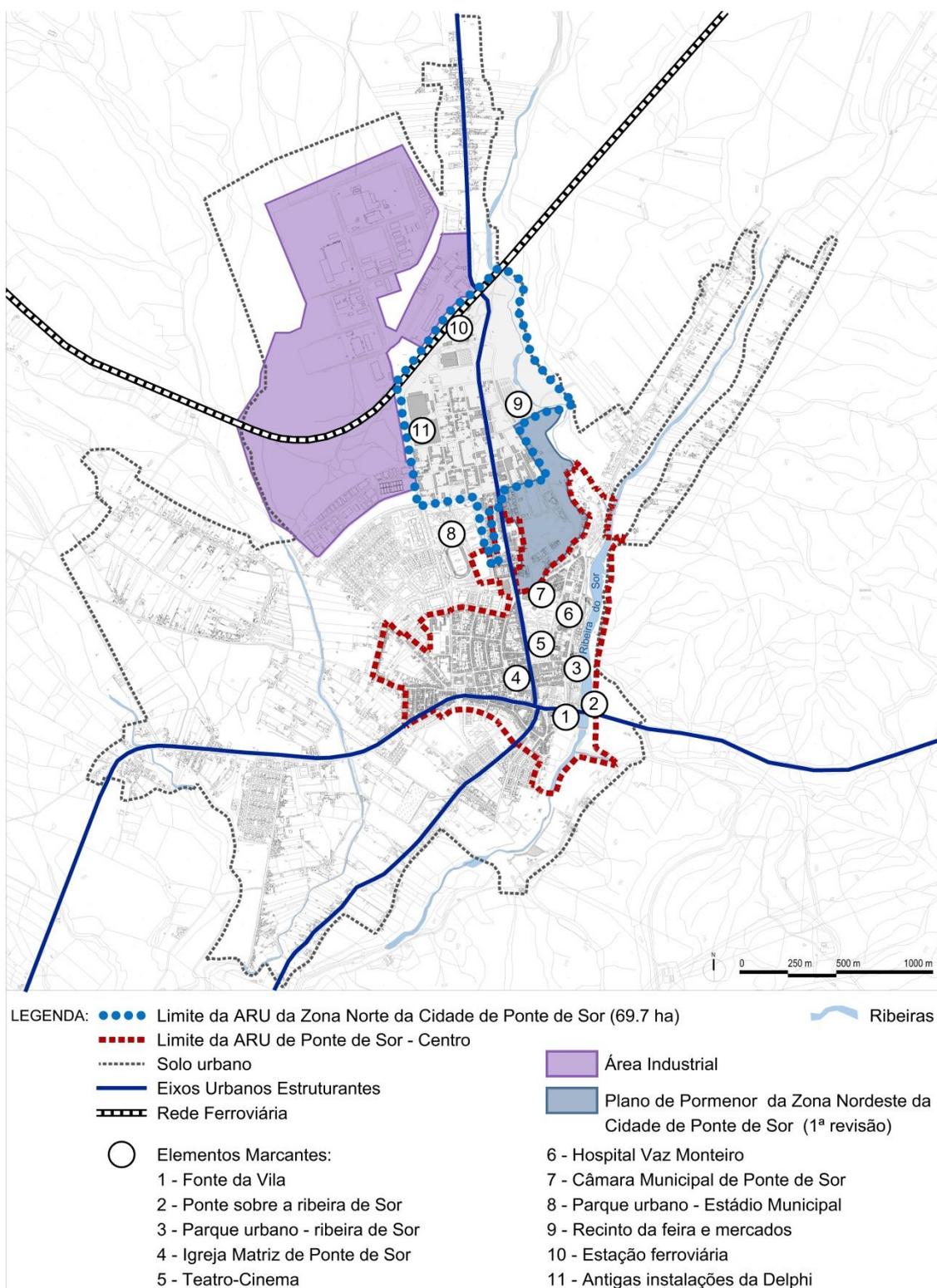


Figura 8. Esquema territorial da ARU Zona Norte da cidade de Ponte de Sor proposta.

Fonte: SPI

Neste sentido, a delimitação da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor obedece aos seguintes critérios:

- : 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 PDM, o PEDU e o PERU da ARU de Ponte de Sor - Centro;
- : Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana da cidade de Ponte de Sor, com especial enfoque nas características específicas do território da zona norte da cidade;
- : 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, essenciais para a coesão e a valorização da paisagem urbana, incluindo a estação e linha de caminho-de-ferro e a ribeira de Longomel e respetivas margens;
- : Delimitação de uma área contínua e articulada com o centro da cidade, com lógicas urbanas comuns, com funções diversificadas e complementares, permitindo alavancar e perpetuar a estratégia de regeneração urbana;
- : Valorização das áreas funcionais e dinâmicas urbanas presentes, que poderão contaminar positivamente as áreas mais degradadas e desvitalizadas;
- : Qualificação do sistema de circulação viária, melhorando as articulações e ligações ao centro e aos eixos viários estruturantes e reordenando o trânsito de veículos e as zonas de estacionamento;
- : Criação e valorização dos elementos do espaço público, criando condições para a melhoria do conforto e segurança na circulação pedonal e prevendo a implementação de soluções para a mobilidade suave.

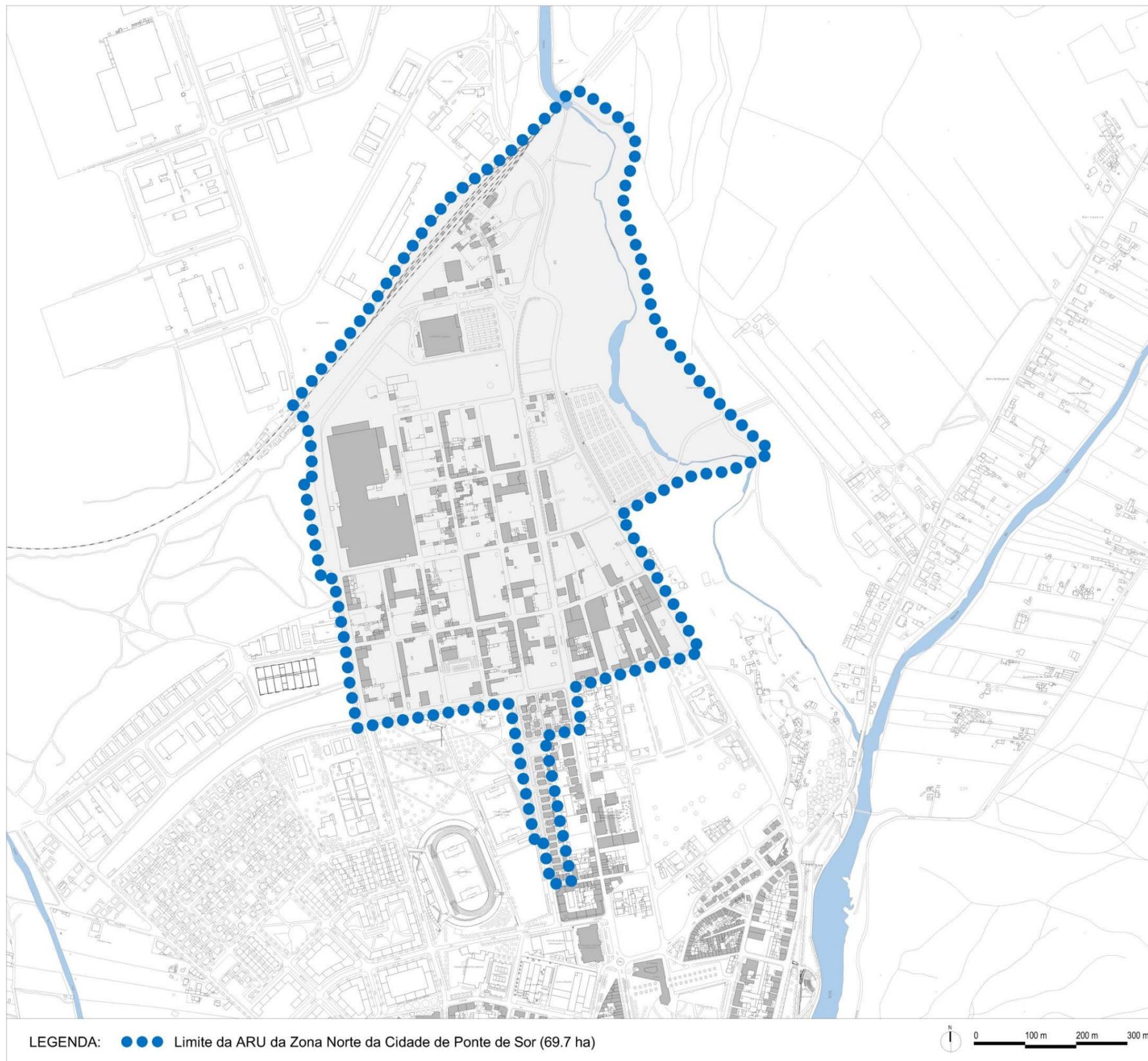


Figura 9. Limites da ARU proposta sobre base cartográfica.
Fonte: SPI



LEGENDA: ●●● Limite da ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor (69.7 ha)



Figura 10. Limites da ARU proposta sobre ortofotomapa.
Fonte: SPI

3. Objetivos estratégicos

A formalização da ARU da Zona Norte da Cidade 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, conseqüentemente, estimular um processo de revitalização socioeconómica do território. Com este desígnio, 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, potencialmente, novos residentes.

Neste sentido, foram definidos cinco objetivos estratégicos orientadores que, com as necessárias adaptações, deverão ser desenvolvidos no âmbito do PERU a elaborar posteriormente:

- **Objetivo 1. Qualificar o núcleo central/oficinal**, valorizando o espaço público e reforçando a sua urbanidade;
- **Objetivo 2. Refuncionalizar as grandes parcelas industriais e comerciais**, promovendo o reaproveitamento das unidades industriais devolutas;
- **Objetivo 3. Valorizar a estação da CP e sua envolvente**, reforçando a sua identidade e integração territorial;
- **Objetivo 4. Reforçar a mobilidade**, criando melhores condições para os modos suaves e para a circulação viária nos eixos estruturantes;
- **Objetivo 5. Requalificar a envolvente à ribeira de Longomel**, reforçando a estrutura verde e enquadrando o recinto das feiras e os futuros equipamentos previstos.

Objetivo 1. Qualificar o núcleo central/oficinal

A apropriação do espaço público por parte da população e a sua vivência são considerados fatores essenciais para a valorização da condição urbana do território. Neste sentido, o núcleo central da ARU apresenta um potencial significativo, pela sua métrica regular e pela baixa densidade/presença de terrenos vazios e/ou abandonados para se tornar uma zona qualificada e dinâmica. Estamos perante um território urbanisticamente incharacterístico, que conjuga um conjunto expressivo de parcelas ocupadas por instalações industriais e de armazenagem, muitas delas devolutas, com alguma habitação de qualidade mediana. Fruto desta sua génese e do

declínio das suas principais funções, é um território deprimido que precisa de ser repensado, aproveitando-se a sua posição muito próxima do centro da cidade para se recriar um espaço urbano qualificado, que potencie a sua matriz multifuncional e que utilize o espaço público como elemento de impulso num processo de transformação necessariamente de médio-longo prazo, na criação de uma nova urbanidade.

As intervenções de reabilitação para esta área deverão promover a criação de um espaço público de qualidade, melhor ordenado e com boas condições de utilização, intervindo em domínios como a acessibilidade, os pavimentos, o mobiliário e equipamento urbano, as infraestruturas, a iluminação pública, a sinalética, a arborização e os espaços verdes coletivos. Estas intervenções, dada a localização central e dimensão desta área, deverão influenciar, de forma decisiva, o restante espaço público e, conseqüentemente, o ambiente urbano da ARU.

Em articulação com o Objetivo 4. Reforçar a mobilidade, deverá ser ponderado o reordenamento da circulação automóvel, prevendo-se a implementação de sentidos únicos nas ruas presentes e, conseqüentemente, a libertação de espaço para a criação de passeios e estacionamento devidamente dimensionados.

A melhoria do espaço público e a qualificação do ambiente urbano deverão ter como consequência o fomento do investimento na reabilitação do tecido edificado e na atração de novas funções para este território.

Objetivo 2. Refuncionalizar as grandes parcelas industriais e comerciais

No sentido de promover a coesão territorial e, simultaneamente, valorizar as funções urbanas presentes no território, tirando partido da sua capacidade de influenciar positivamente a malha urbana envolvente, as intervenções no âmbito do presente objetivo estratégico deverão incidir essencialmente sobre o reaproveitamento e refuncionalização das antigas instalações industriais (e.g. Delphi), promovendo a implementação de novas funções passíveis de gerar dinâmicas urbanas relevantes, nomeadamente equipamentos e/ou serviços complementares à zona industrial adjacente.

O reaproveitamento destas instalações será essencial para a revitalização económica e social deste território, permitindo atrair para este local mais pessoas e gerando mais fluxos, essenciais para a vitalidade do espaço urbano. O objetivo é que estas parcelas, reaproveitadas, funcionem como novas âncoras funcionais, capazes de estimular a atividade económica e as relações sociais neste território, tirando naturalmente partido da sua proximidade e articulação fácil com o centro tradicional da cidade.

Objetivo 3. Valorizar a estação da CP e sua envolvente

Tratando-se de um equipamento de referência gerador, pela sua natureza, de dinâmicas e movimentos diários da população, a estação da CP encontra-se inserida num território pouco favorável e qualificado que carece de relações com a envolvente e se encontra desarticulado com o centro tradicional da cidade. Neste sentido, o presente objetivo visa a qualificação deste território, gerando melhores condições para o funcionamento das diversas atividades presentes e, em conjunto com os restantes objetivos estratégicos, promovendo a “aproximação” desta área e das suas funções ao centro tradicional.

O presente objetivo deverá contemplar a criação de espaço público qualificado, devendo-se equacionar o reordenamento da circulação viária e/ou a criação de novos acessos ao largo da Estação. Deverão também prever-se intervenções ao nível do reordenamento dos estacionamento e na criação de passeios adequadamente dimensionados, incluindo mobiliário urbano, iluminação pública e sempre que possível, alinhamentos arbóreos. Em complemento, deverão ainda ser contempladas medidas ao nível da qualificação e harmonização da imagem deste território, nomeadamente ao nível dos materiais de pavimentos, vedações e mobiliário urbano.

Objetivo 4. Reforçar a mobilidade

A promoção da mobilidade urbana sustentável, facilitando a circulação de pessoas neste território, sobretudo através dos modos suaves (pedonal e ciclável), terá como efeito o aumento da qualidade urbana e a promoção da integração das diferentes áreas que compõem a ARU. Importa, pois, adotar medidas e ações que apostem na mobilidade suave, otimizem o sistema de circulação automóvel, ordenem e qualifiquem a oferta de estacionamento e melhorem a oferta de transportes públicos.

O presente objetivo incide sobre o sistema de mobilidade no interior da ARU, prevendo medidas que se possam ter consequências para o sistema de circulação mais alargado da cidade. Deverá ser estudada a implementação de vias de sentido único de modo a melhorar as condições de circulação automóvel e, simultaneamente, ganhar espaço para o alargamento de passeios, otimização dos estacionamento e possível implementação de ciclovias. As soluções deverão ser estudadas de uma forma global, permitindo o reforço das continuidades territoriais, a minimização das barreiras e constrangimentos e a criação de melhores condições de conforto e segurança para a circulação pedonal, tornando esta zona num prolongamento natural da área central da cidade.

Objetivo 5. Requalificar a envolvente à ribeira de Longomel

Para o desenvolvimento sustentável deste território, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial também fortalecer a estrutura ecológica, que tem no corredor ribeira de Longomel o seu principal elemento vertebrador. Neste sentido, assume grande importância para esta operação de reabilitação urbana a aproximação e articulação com o meio natural envolvente ao tecido urbano, através da valorização e salvaguarda da vegetação envolvente à galeria ripícola da ribeira, enquadrando o novo recinto das feiras e prevendo a futura implementação de outros equipamentos nas zonas reservadas para tal.

O presente objetivo deverá contemplar também a criação, no restante território, de uma rede contínua de espaços e corredores verdes (estrutura verde integrada), com a implementação, sempre que possível, de alinhamentos arbóreos junto às vias e implementação de zonas naturais de estadia e lazer articuladas com a malha urbana existente.

4. Breve caracterização da ARU

Conforme referido anteriormente, a ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor estende-se por uma superfície de 69,7 hectares, abrangendo um território de ocupação pouco densa e preponderantemente multifuncional. É delimitada a norte pela linha de caminho-de-ferro e a nascente pela ribeira de Longomel e por parte da avenida Marginal. A poente, a ARU é delimitada pela rua General Humberto Delgado e pela zona industrial e, a sul, pela rua Alexandre Robalo Cardoso e pelo parque urbano/desportivo, abarcando, em parte, o bairro predominantemente habitacional consolidado, localizado entre a avenida da Liberdade e a rua Doutor Manuel José Fernandes.

4.1. Unidades territoriais homogéneas

Da análise do tecido urbano, das suas dinâmicas e do seu funcionamento, foram identificadas 5 unidades territoriais relativamente homogéneas (Figura 11), que contribuem, em conjunto, para identidade deste território. São elas:

- : Núcleo central misto – Zona Oficial;
- : Grandes parcelas industriais e comerciais;
- : Estação da CP e envolvente à linha de caminho-de-ferro;
- : Recinto das Feiras e envolvente à ribeira de Longomel;
- : Núcleo residencial consolidado – Rua Dr. Manuel José Fernandes.

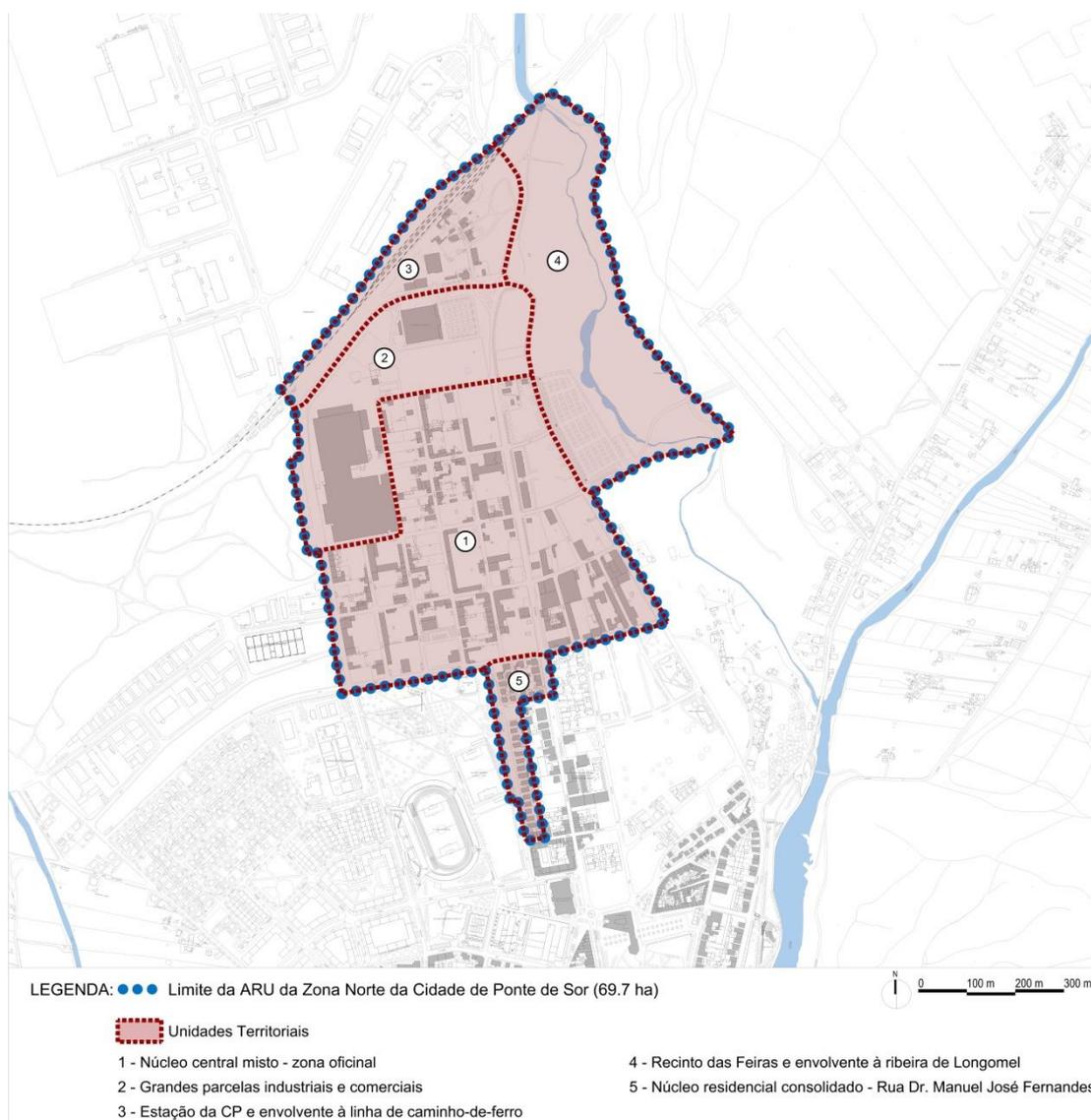
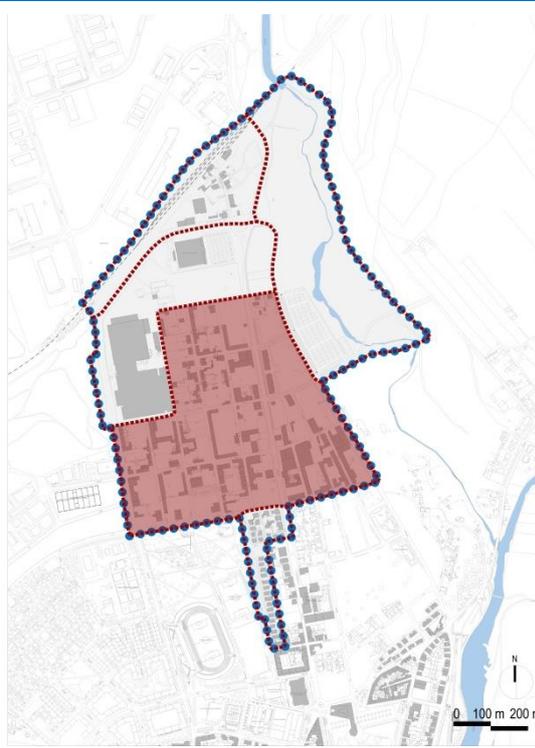


Figura 11. ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor – Unidades Territoriais Homogéneas

Fonte: SPI

NÚCLEO CENTRAL MISTO – ZONA OFICIAL



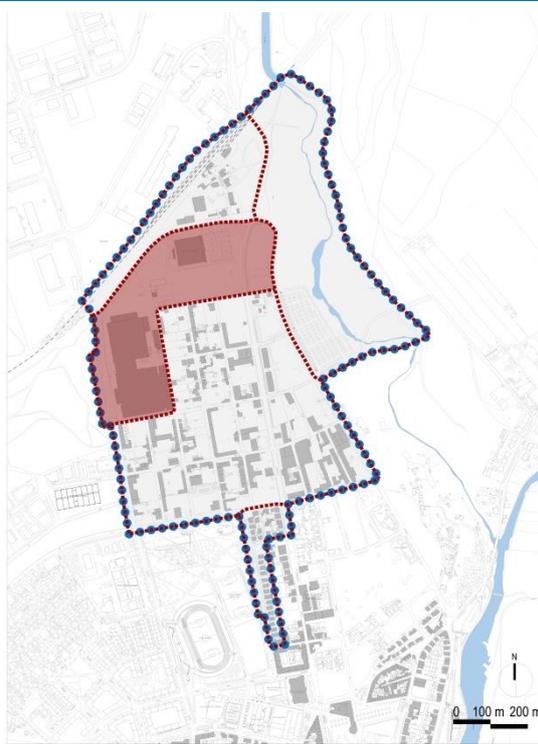
Descrição:

O núcleo central da ARU caracteriza-se pela sua baixa densidade e pela diversidade de usos. É constituído por uma extensa zona de quarteirões regulares com cerca de 80 metros de largura por 140 metros de comprimento, orientados no sentido norte-sul e, no lado nascente, por uma zona de quarteirões com geometria menos regular, que são colmatados, no limite nascente, pela avenida Marginal. Esta unidade confina, do lado sul, com a rua Alexandre Robalo Cardoso, a poente, com a rua General Humberto Delgado e as antigas instalações da Delphi e, a norte, com a rua 10.

Alguns quarteirões apenas apresentam duas frentes construídas, enquanto outros apresentam frentes totalmente preenchidas. A nível de usos, é de registar a presença, em proporções variáveis, de edifícios habitacionais, comércio, serviços, armazéns e indústria. Alguns quarteirões integram, no seu interior, pomares e jardins, outros contemplam a armazenagem de produtos diversos – materiais de construção, ferro-velho – ou ainda a presença de carros para venda, em exposição. É de destacar a concentração de algumas funções passíveis de gerar dinâmicas locais, nomeadamente, restauração, turismo – hostel – e estações de serviço, junto à avenida da Liberdade.

Quanto ao espaço público, verifica-se pontualmente, nas ruas que ladeiam esta unidade territorial, a presença de passeios em lajetas de betão, geralmente com dimensões reduzidas para a circulação pedonal, sendo privilegiado o espaço para estacionamento. No restante território os passeios apresentam-se subdimensionados, confundindo-se, em alguns casos, com valetas de escoamento, não apresentando condições de conforto e segurança para a circulação pedonal. Não existem neste local zonas de estar e de lazer. As faixas de rodagem são em betuminoso e apresentam-se em estado de conservação razoável ou bom. Verifica-se a presença de lugares de estacionamento perpendiculares e paralelos à via, em parte das vias limítrofes a esta unidade territorial – rua General Humberto Delgado, rua Alexandre Robalo Cardoso e avenida Marginal. Nas restantes vias, os lugares de estacionamento não se encontram demarcados, pelo que as viaturas estacionam paralelas à via, normalmente sobre os passeios/valetas existentes. Em termos de estado de conservação do edificado, verifica-se uma presença considerável de construções em mau estado e em ruína.

GRANDES PARCELAS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS



Descrição:

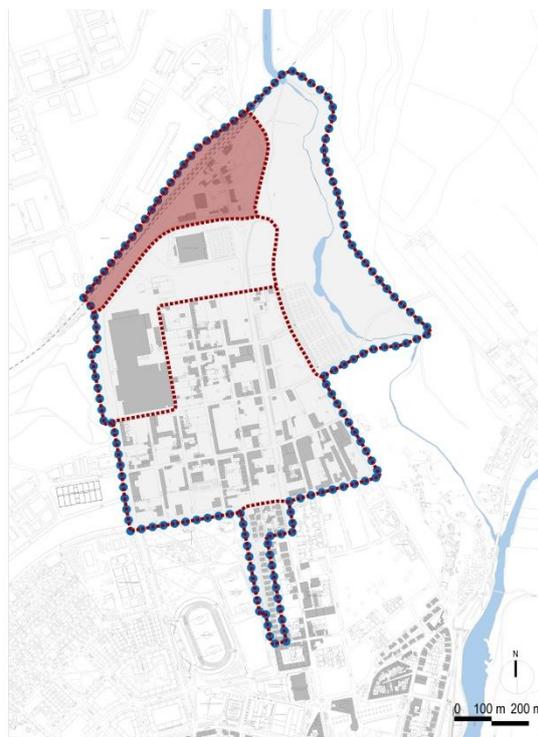
A unidade territorial que abrange as grandes parcelas industriais e comerciais localiza-se a noroeste do núcleo central e encontra-se delimitada, a norte e a poente pela rua General Humberto Delgado, a nascente pela avenida Marginal e, a sul, pelas ruas 10, 16 e 12 do núcleo central.

Marcam presença nesta unidade territorial as antigas instalações da Delphi que, até ao seu encerramento em 2009, era um dos principais empregadores e motores económicos do concelho, dedicando-se à produção de componentes para veículos automóveis. No limite norte deste território encontra-se implantada uma grande superfície comercial que gera um volume significativo de movimentos diários.

Este território encontra-se, em grande parte, vedado com redes metálicas, constituindo uma barreira isolada entre o núcleo central e o território localizado a norte, incluindo a estação da CP. A zona envolvente à superfície comercial apresenta algum cuidado ao nível do tratamento paisagístico, verificando-se a presença de zonas ajardinadas e de uma faixa de passeio em lajetas de betão, no limite norte da parcela.

As vias são em betuminoso e encontram-se em estado de conservação bom ou razoável. No que se refere aos estacionamento, é de destacar a presença de uma bolsa de estacionamento nos terrenos da área comercial. No troço norte da rua General Humberto Delgado os estacionamento são perpendiculares à via, do lado norte da faixa de rodagem e, nas restantes vias que ladeiam esta unidade, não se verifica a presença de lugares marcados, sendo que, os estacionamento são efetuados, tendencialmente, paralelos às vias. A ARU inclui a bolsa de estacionamento fronteira à Delphi.

ESTAÇÃO DA CP E ENVOLVENTE À LINHA DE CAMINHO-DE-FERRO



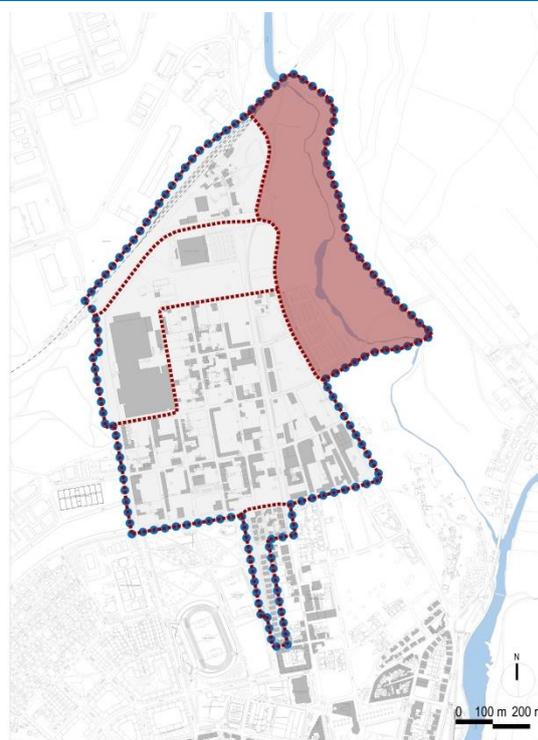
Descrição:

A unidade territorial que abrange a estação da CP, a linha de caminho-de-ferro e a sua envolvente localiza-se no limite norte da ARU. Encontra-se delimitada, a nascente pela avenida da Liberdade, a sul, pela rua General Humberto Delgado e, a norte, pela própria linha de caminho-de-ferro.

Contempla as instalações da Estação da CP e, na sua envolvente um conjunto de edificações que acompanham a rua da estação e a rua General Humberto Delgado, com funções que variam entre os serviços, comércio, restauração e habitação. A ocupação deste território, em termos de edificações e terrenos envolventes é marcadamente heterogênea, traduzindo uma imagem pouco harmoniosa.

Em termos de espaço público, destaca-se a presença do largo da Estação que se encontra quase exclusivamente dedicado à circulação automóvel, apresentando passeios de dimensões mínimas e uma pequena rotunda. A rua da Estação e a rua General Humberto Delgado possuem passeios em placas de betão, que se encontram subdimensionados e registam a presença de obstáculos – postes e caldeiras de arvoredo. No largo da Estação, os passeios são em calçada miúda de calcário. Os passeios, de uma forma geral, apresentam-se em estado de conservação razoável ou mau. As faixas de rodagem das vias são em betuminoso e encontram-se, de modo geral, em estado razoável ou bom. Os lugares de estacionamento presentes são longitudinais, ao longo da rua da Estação e perpendiculares na rua General Humberto Delgado. Junto ao largo da Estação também se verifica a presença de uma pequena bolsa de estacionamento.

RECINTO DAS FEIRAS E ENVOLVENTE À RIBEIRA DE LONGOMEL



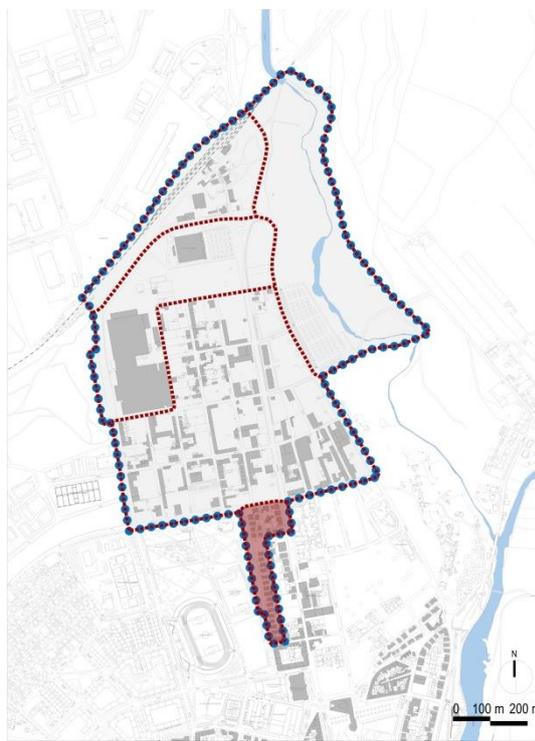
Descrição:

A unidade territorial que contempla a ribeira de Longomel e o recinto das Feiras localiza-se no limite nordeste da ARU e confina, a norte, com a linha de caminho-de-ferro, a poente, com a avenida da Liberdade e com a avenida Marginal e, a sul, com o prolongamento da rua 12, que atravessa a ribeira e se estende para nascente.

O novo recinto das feiras abarca uma área de aproximadamente 2 hectares e encontra-se implantada a um nível inferior relativamente à avenida Marginal, que a ladeia do lado poente. A ribeira de Longomel atravessa esta unidade territorial no sentido norte-sul, estendendo-se por, aproximadamente, 950 metros, acompanhada por uma galeria ripícola com uma densidade considerável de vegetação. Os restantes terrenos que compõem esta unidade territorial encontram-se no seu estado natural.

Este território não se encontra ocupado com construções e, em termos de espaço público, apenas apresenta passeios em lajetas de betão junto ao recinto das feiras. As vias presentes são em betuminoso e apresentam-se em estado de conservação bom ou razoável. Os lugares de estacionamento existentes localizam-se junto ao recinto de feiras e são perpendiculares à via.

NÚCLEO RESIDENCIAL CONSOLIDADO – RUA DR. MANUEL JOSÉ FERNANDES



Descrição:

A presente unidade territorial localiza-se a sul da área abrangida pela ARU, mais próxima do centro tradicional da cidade. Faz parte de uma área consolidada, tendencialmente residencial, constituída por quarteirões de geometria relativamente regular onde predominam as moradias de um ou dois pisos. Este território abarca, no seu limite norte, um quarteirão de forma quadrangular, dividido a meio por uma rua de acesso local e, no seu lado sul, abarca a metade poente de um quarteirão de forma alongada que ladeia os terrenos do Parque Urbano e do Estádio Municipal. Este território encontra-se delimitado, a norte, pela rua Alexandre Robalo Cardoso e pelo núcleo central oficial, a poente, pela rua Dr. Manuel José Fernandes e pelo estádio municipal / parque urbano, a sul, pela rua dos Cadeirões e, a nascente, pela avenida da Liberdade e pela rua de acesso local que divide a meio o quarteirão sul desta unidade.

Nas imediações verifica-se a presença de uma variedade considerável de funções geradoras de dinâmicas urbanas e movimentos diários, designadamente o Centro de Artes e Cultura, equipamentos de ensino, o Polidesportivo, o Estádio Municipal / Parque Urbano e, também, algum comércio e restauração.

Ao nível do espaço público, verifica-se a presença de passeios em calçada miúda de calcário em relativamente bom estado de conservação. Os passeios são de dimensões variáveis, tendencialmente subdimensionados e registando a presença pontual de obstáculos à circulação pedonal – postes de sinalização e de iluminação.

As vias são revestidas a betuminoso e encontram-se em bom estado de conservação. Ao nível do estacionamento, na rua Dr. Manuel José Fernandes, os lugares definidos são perpendiculares à via, enquanto que na rua Dom Sancho os lugares são paralelos a via, do seu lado sul. Na avenida da Liberdade e na rua Alexandre Robalo Cardoso os lugares não se encontram demarcados, efetuando-se paralelamente à via. No interior do quarteirão norte verifica-se a presença de uma pequena bolsa de estacionamento acessível pela via de acesso local. As construções presentes encontram-se em bom estado de conservação.

4.2. População e parque edificado

Os dados gerais, seguidamente apresentados correspondem a uma aproximação à área de intervenção da ARU, abrangendo 28 subsecções estatísticas, integradas no lugar estatístico de Ponte de Sor. A subsecção estatística que abrange a ribeira de Longomel e envolvente não foi incluída nesta análise por não abranger informação estatística relevante para a ARU.

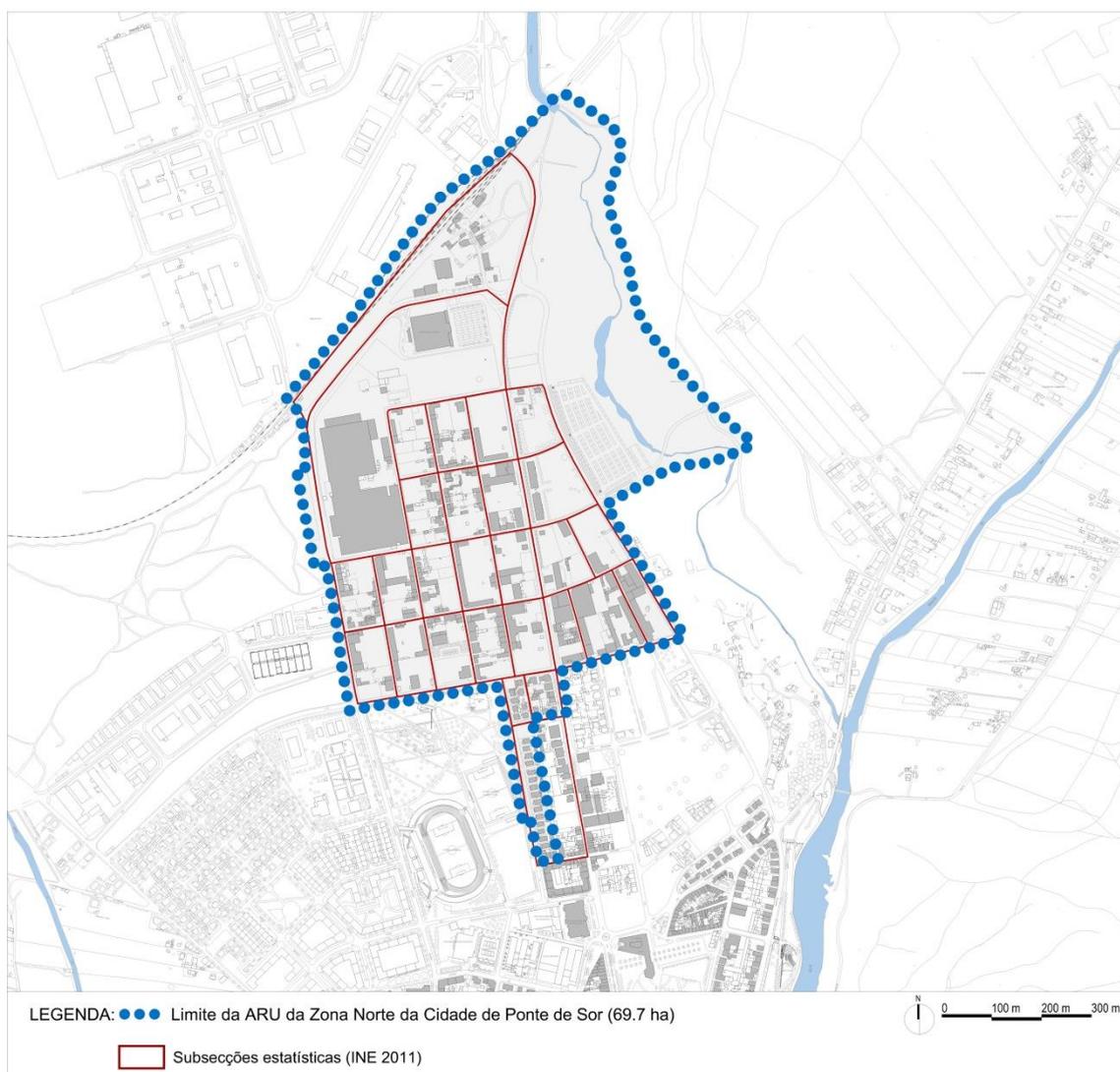


Figura 12. ARU da Zona Norte da cidade de Ponte de Sor - subsecções estatísticas de 2011

Fonte: SPI

À data dos Censos de 2011, o território da ARU contava com um total de 320 habitantes, correspondendo a uma densidade populacional de cerca de 4,6 hab./ha. Englobava, em 2011, um conjunto de 142 edifícios clássicos, com funções maioritariamente habitacionais (86,6% dos

edifícios são exclusivamente residenciais) e um total de 177 alojamentos, dos quais 23.2% 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 pop. (hab/ha)	Edifícios (Nº)	Edifícios Exclusivamente Residenciais (Nº)	Alojamentos (Nº)	Alojamentos vagos (%)
Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor	69.7	320	4.6	142	123	177	23.2

Em 2011, os indivíduos residentes (320) na ARU representavam 1.9% do total da população concelhia. Segundo os dados analisados, verificou-se uma redução populacional de -33,2% face a 2001, traduzindo uma tendência de declínio populacional coincidente, ainda que significativamente mais 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	Varição populacional 2001 – 2011 (%)
Concelho	18 031	16 722	-7,2%
ARU	479	320	-33,2%

A análise da estrutura etária da população residente na ARU revela características semelhantes ao conjunto do concelho. Em 2011, a população idosa residente no território abrangido pela ARU correspondia a 21%, enquanto a população jovem apresentava proporções de 10% na faixa etária dos 0 aos 14 anos e 15% no grupo dos 15 aos 24 anos. Em 2011, o índice de envelhecimento na ARU era de 219, um valor ligeiramente superior ao verificado no 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	2 113	12,6	1 713	10,2	8 650	51,7	4 246	25,4	201
ARU	31	9,7	49	15,3	172	53,8	68	21,3	219

O nível de escolarização da população residente na ARU é semelhante ao conjunto da população do concelho (Tabela 5). Cerca de 27% dos habitantes na ARU apenas completou o 1º ciclo do ensino básico, 15% da população completou o 2º ciclo e 15% concluiu o 3º ciclo. Em relação ao

ensino secundário, verifica-se que 16% da população residente na ARU completou este nível de ensino, enquanto que no concelho esse valor é de 12%. No que se refere ao ensino superior, a percentagem de população residente na ARU que se encontra neste nível (14%) é duas vezes superior à percentagem verificada no concelho (7%).

Tabela 5. Nível de escolaridade da população residente, em 2011⁹.

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 Secund. (%)	Ensino pós-secundário (%)	Ensino Superior (%)
Concelho	16 722	11,2	29,2	13,4	14,3	11,7	0,5	6,5
ARU	320	4,4	26,6	15,3	15,3	15,9	1,3	14,4

No que diz respeito aos números do emprego verificados em 2011, constata-se que, nessa data, 73% da população ativa da ARU estava empregada, maioritariamente no setor terciário (57% da população empregada), valor próximo do verificado no concelho. O setor secundário contava com 11% da população empregada residente na ARU e o primário com apenas 5% (Tabela 6), ambos apresentando percentagens próximas de metade do verificado no concelho (13% (primário) e 21% (secundário)). Destaca-se que 78% da população residente empregada trabalha no concelho de Ponte de Sor.

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	7409		5859	79	773	13	1221	21	3685	66
ARU	172		125	72,7	9	5,2	18	10,5	98	57

No que concerne ao tecido edificado, segundo os dados de 2011, a ARU integrava um total de 142 edifícios clássicos. A construção do edificado realizou-se predominantemente nos períodos de 1971-1980 e 1991-2000 (83 edifícios, 59%) (Tabela 7). Os edifícios são constituídos, maioritariamente, por 1 ou 2 alojamentos (97%) e por 1 ou 2 pisos (cerca de 96%) (Tabela 8).

⁹ 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	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	0	0	5	3,5	3	2,1	19	13,4	46	32,4	20	14,1	37	26,1	12	8,5

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	%
Concelho	9 194	8 799	95,7	201	2,2	8 994	97,8	176	1,9	24	0,3
ARU	142	137	96,5	4	2,8	136	95,8	6	4,2	0	0

O parque edificado apresentava, em 2011, um forte cariz habitacional (87% dos edifícios eram exclusivamente residenciais), somando 125 alojamentos familiares de residência habitual (71% do total) e 41 alojamentos familiares vagos (23,2%), aproximadamente o dobro da percentagem verificada no concelho (12,6%) (Tabela 9).

Tabela 9. Tipologias dos alojamentos.

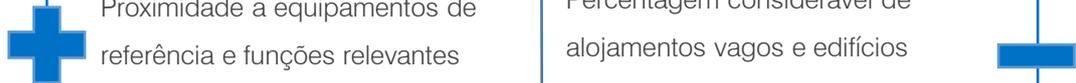
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares	Alojamentos familiares clássicos	Alojamentos familiares de residência habitual		Alojamentos familiares vagos	
			N.º	%	N.º	%
Concelho	10316	10281	6554	63,5	1304	12,6
ARU	177	174	125	70,6	41	23,2

4.3. Síntese conclusiva

A ARU da Zona Norte da Cidade de Ponte de Sor abrange um território deprimido, mas com notório potencial, fruto das suas características, da sua localização e também da relação com o centro tradicional e com as suas dinâmicas. Trata-se de um território com uma variedade considerável de funções passíveis de promover dinâmicas relevantes, mas sem traços de urbanidade e com áreas pouco vivenciadas, o que se deve à sua génese urbanística e ao declínio funcional que tem sofrido nas últimas décadas, com reflexo na degradação e desqualificação do espaço físico. É, porém, um território com um conjunto de potencialidades e de ativos imobiliários que, devidamente explorados, são passíveis de contribuir para a sua revitalização.

Seguidamente apresenta-se um breve e sintético diagnóstico da área de intervenção, apresentado num conjunto de pontos fortes e pontos fracos. 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 futuro PERU.



Multifuncionalidade do território e disponibilidade de parcelas para instalar funções-chave;	Significativo esvaziamento populacional registado na última década censitária;
Proximidade a equipamentos de referência e funções relevantes do centro da cidade;	Percentagem considerável de alojamentos vagos e edifícios envelhecidos;
Proximidade da nova zona industrial e respetivas dinâmicas;	Espaço público pouco qualificado e inexistência de áreas de estadia ou lazer;
Boas acessibilidades viárias em relação ao centro e às vias estruturantes do concelho;	Conflitos decorrentes da falta de condições para a circulação de peões em segurança e conforto;
Presença da Estação da CP, equipamento potencialmente gerador de fluxos;	Falta de urbanidade e de condições que ptenciem a vivência urbana;
Presença da ribeira de Longomel e proximidade ao parque urbano da ribeira de Sor .	Presença de instalações devolutas e parcelas desocupadas.

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

5. Benefícios fiscais e outros estímulos à reabilitação urbana

5.1. Benefícios fiscais

Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, 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), nos termos da legislação aplicável. O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação)¹⁰, estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve de forma sucinta.

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

Isenção por um período de 3 anos, eventualmente renovável por mais 5 anos.

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

IMT - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

Isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação e na primeira transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente (quando localizado em ARU).

Aos imóveis que preencham os requisitos de acesso ao benefício fiscal estabelecidos no n.º 1 do artigo 45.º, aplica-se a isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; bem como na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

¹⁰ Na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para o ano de 2018.

Assim, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, caso preencham os requisitos estabelecidos, beneficiam dos seguintes incentivos:

- : Isenção de IMI, pelo período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação dos prédios ou frações autónomas, eventualmente renovável, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos, no caso dos imóveis afetos a arrendamento habitacional permanente ou a habitação própria e permanente.
- : Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado habitação própria e permanente.

Adicionalmente, contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra.

Benefícios fiscais relativos a outros impostos (IVA, IRS e IRC)

São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no código do IVA e no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana), conforme seguidamente de descrevem.

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 para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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, I. P.

Informação adicional: Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24)

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 decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

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 7 do artigo 71.º 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.

Estes incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Informação adicional: Números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71.º do EBF

Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Para efeitos de concessão dos incentivos associados à reabilitação urbana incidentes sobre os impostos antes referenciados, importa ter em consideração os requisitos estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do EBF.

IMI e IMT

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos ao nível do IMI e IMT, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições.

- : Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- : Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de atribuição dos incentivos ao nível do IMI e IMT deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente (ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana) comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

A anulação das liquidações de IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos anteriormente descritos.

Informação adicional: Número 1 do artigo 45.º do EBF

IRS e IRC

As 'ações de reabilitação' devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- : Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- : Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das 'ações de reabilitação' é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, tendo em conta os critérios estabelecidos.

Informação adicional: Números 23 e 24 do artigo 71.º do EBF

Para efeito da aplicação dos incentivos descritos, deve atender-se aos seguintes conceitos:

- : 'Área de reabilitação urbana' – a área territorialmente delimitada nos termos do RJRU;
- : 'Estado de Conservação' – O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto 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.

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

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 é 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 (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários.

5.2. Outros estímulos à reabilitação urbana

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 respeitam os alinhamentos e cérceas, 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. Desde outubro de 2017 que se encontra aberto o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública; designadamente: (i) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (ii) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (iii) dinamizar o arrendamento habitacional; (iv) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (v) apoiar a retoma do setor da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no setor.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reacquirição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Podem participar as entidades públicas do Estado, os municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

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 (PERU), 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;
- : Dinamização de uma bolsa de fornecedores de bens e serviços no domínio da reabilitação urbana, com condições atrativas.

