

Concelho de Ponte de Sor

Vila de Galveias



Relatório 3G | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

Área de Reabilitação Urbana de Galveias

Relatório 3G

Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
LISTA DE FIGURAS	5
LISTA DE TABELAS	6
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	7
INTRODUÇÃO	10
ÂMBITO DO TRABALHO	10
ESTRUTURA DO DOCUMENTO	12
1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	14
1.1 ÂMBITO REGIONAL E CONCELHIO	14
1.2 RESENHA HISTÓRICA	19
1.3 CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS DE DELIMITAÇÃO	22
1.4 DELIMITAÇÃO DA ARU	24
2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU.....	26
2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ARU.....	26
2.2 MORFOLOGIA URBANA.....	27
2.2.1 Contextualização e Zonamento	30
2.3 LIMITES DA ARU.....	33
2.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO, GENÉRICO, DOS EDIFÍCIOS NA ARU	34
2.5 FUNDAMENTAÇÃO	36
2.6 OBJETIVOS	37
2.7 ANÁLISE SWOT	38
2.8 PARQUE EDIFICADO	39
2.9 VALORES PATRIMONIAIS E IMÓVEIS MARCANTES	41
2.10 EQUIPAMENTOS E ATIVIDADES ECONÓMICAS	45
2.11 ESPAÇO PÚBLICO	47
2.12 REDE VIÁRIA E PEDONAL.....	48
2.13 INFRAESTRUTURAS.....	49
2.14 DEMOGRAFIA E MODELO HABITACIONAL.....	50
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	54
3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	54
3.2 DEVERES DA REABILITAÇÃO URBANA	56
3.3 TIPO DE ORU	57

3.3.1 Operações de Reabilitação Urbana Simples.....	58
3.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DAS ORU.....	59
3.5 PRAZO DE EXECUÇÃO.....	60
3.6 OBJETIVOS.....	61
3.6.1 Objetivos Estratégicos.....	61
3.6.2 Objetivos Específicos.....	62
3.7 EIXOS DE INTERVENÇÃO.....	62
3.8 MODELO DE GESTÃO.....	64
3.9 FUNÇÕES DA ENTIDADE GESTORA.....	66
3.10 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	67
3.10.1 Incentivos de Natureza Fiscal.....	67
3.10.2 Nos Termos Estabelecidos no artigo 71º do EBF:.....	67
3.10.3 Incentivos de Natureza Administrativa.....	69
3.10.4 Incentivos de Natureza Financeira.....	69
3.10.5 Majorações e Minorações.....	69
3.11 ÂMBITO TEMPORAL.....	70
3.12 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO.....	71
3.13 CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS.....	72
3.14 OPORTUNIDADES LEGISLATIVAS.....	75
3.15 INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO.....	76
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	79
4.1 ALINHAMENTO ESTRATÉGICO.....	79
4.1.1 Linhas estratégicas compatíveis com a visão do município.....	80
4.3 NOTA FINAL.....	82
BIBLIOGRAFIA.....	83
ANEXOS.....	84

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Concelhos que circunscrevem o concelho de Ponte de Sor	14
Figura 2- Enquadramento Territorial do Concelho de Ponte de Sor	15
Figura 3- Situação da freguesia de Galveias relativamente ao Concelho de Ponte de Sor	16
Figura 4- Posição de Galveias no contexto concelhio.....	17
Figura 5- Vista da Vila de Galveias, vindo de sul pela ER244.....	18
Figura 6- Vista da Escola Primária, Largo da Devessa e ER244 ao fundo	20
Figura 7- Enfiamento da Rua Joaquim de Campos Marques	21
Figura 8- Matriz do Edificado da ARU de Galveias.....	24
Figura 9- Delimitação da ARU de Galveias sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CMPS)	26
Figura 10- Massa Urbanizada da ARU de Galveias	27
Figura 11- Enfiamento da Rua Gilberto P. Varela.....	28
Figura 12- Enfiamento da Rua Joaquim Barradas de Carvalho	29
Figura 13- Esquema do zonamento na ARU	30
Figura 14- Rua do Poente.....	31
Figura 15- Rua de S. João.....	31
Figura 16- ER244, junto ao Largo da Devessa.....	31
Figura 17- Rua do Queimado.....	31
Figura 18- Edifício em Ruína, Rua de São João.....	34
Figura 19- Edifício Desmoronado, Rua de São João.....	34
Figura 20- Edifício Degradado, Rua Godinho de Campos	34
Figura 21- Edifício Devoluto, Rua Joaquim B. de Carvalho	34
Figura 22- Edifício Mau, Rua da Amendoeira	35
Figura 23- Edifício Desocupado, Rua José Luís Peixoto	35
Figura 24- Edifício Dissonante, Largo da Igreja Matriz.....	35
Figura 25- Edifício Razoável, Rua Joaquim B. de Carvalho	35
Figura 26- Edifício Reabilitado, Rua Gilberto P. Varela	35
Figura 27- Edifício Reabilitado, Rua Dom Fernando	35
Figura 28- Enfiamento da Rua Godinho de Campos	39
Figura 29- Enfiamento da Rua da Ponte e Rua do Outeiro.....	40
Figura 30- Enfiamento da Rua Joaquim Barradas de Carvalho	40
Figura 31- Largo Comendador José Godinho de Campos Marques	47
Figura 32- Rua Joaquim Barradas de Carvalho.....	49
Figura 33- Rua Joaquim Barradas de Carvalho.....	49
Figura 34- Rua Pequena.....	49
Figura 35- Rua General José Garcia.....	49

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Faseamento do Trabalho	11
Tabela 2- Quadro comparativo entre o concelho, a freguesia sede de concelho e a freguesia em foco	50
Tabela 3- Número de Habitantes por grupos etários	51
Tabela 4- Evolução da População na freguesia de Galveias	52
Tabela 5- Quadro comparativo entre a quantidade de edifícios presentes na freguesia e na ARU	52
Tabela 6- Diagrama Elaboração e Aprovação de ORU	55
Tabela 7- Mecanismos e instrumentos de incentivo à reabilitação urbana	59
Tabela 8- Diagrama dos Efeitos da ARU e ORU	60
Tabela 9- Modelo de gestão mista	64
Tabela 10- Diagrama funcional da entidade gestora	66
Tabela 11- Diagrama da Formalização da constituição da ORU	71
Tabela 12- Encadeamento das opções estratégicas	81

Fotografia da imagem de capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/search/label/Galveias>

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AM	- Assembleia Municipal
ARU	- Área de Reabilitação Urbana
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMPS	- Câmara Municipal de Ponte de Sor
DR	- Diário da República
EBF	- Estatuto dos Benefícios Fiscais
EN/R	- Estrada Nacional/Regional
ERU	- Estratégia de Reabilitação Urbana
ha	- Hectare
IC	- Itinerário Complementar
IHRU	- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	- Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas sobre Imóveis
INE	- Instituto Nacional de Estatística
IRS	- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IRC	- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IVA	- Imposto sobre Valor Acrescentado
MAEC	- Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
NRAU	- Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	- Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
ORU	- Operação de Reabilitação Urbana
PDM	- Plano Diretor Municipal
PEDU	- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PERU	- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PPRU	- Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PRU	- Plano de Reabilitação Urbana
QEC	- Quadro Estratégico Comum
RJRU	- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJIGT	- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
UI	- Unidade de Intervenção (ou Execução)
Km	- Quilómetro

Área de Reabilitação Urbana de Galveias
Âmbito do Trabalho - 00

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente documento (Relatório 3) consubstancia a proposta de operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana de Galveias, através da Estratégia de Reabilitação Urbana de Galveias, integrando todos os conteúdos legalmente exigidos. Engloba o Relatório 2 relativo à caracterização e Diagnóstico da ARU de Galveias.

INTRODUÇÃO

ÂMBITO DO TRABALHO

O presente documento descreve o planeamento da Operação de Reabilitação Urbana simples orientada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana a implementar sobre a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias. Com as devidas fundamentações, incluindo critérios subjacentes à sua circunscrição, objetivos estratégicos a prosseguir e um quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, o relatório é ainda ilustrado por um grupo de peças desenhadas que analisam a área em estudo. O trabalho foi elaborado com base na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e uma nova alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A experiência, resultante das políticas e ações que o município tem levado a efeito no âmbito da regeneração urbana, a par da receptividade dos munícipes para a sensibilidade da temática, são os condimentos chave para a continuidade do processo da reabilitação urbana, expresso na presente proposta de Operação de Reabilitação Urbana a levar a efeito sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Galveias. Através desta Operação de Reabilitação Urbana (ORU), pretende-se potenciar a requalificação do espaço público e património edificado, possibilitar a candidatura dos munícipes a benefícios fiscais e incentivos financeiros, estimulando por essa via o investimento privado no parque edificado consolidado e nas atividades que sobre ele orbitam. É, sobre esta moldura que se opta por criar a presente ORU, de modo a que o município reúna as valências e mecanismos necessários para proceder à projeção de Galveias na região enquanto polo de atração de dinâmicas culturais e turísticas, através da sua reinvenção e reconversão, da melhoria da qualidade urbanística, do nível da infraestruturação e da implementação de ações e programas de revitalização urbana, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração urbana por iniciativa pública e privada.

Nos últimos anos a Câmara Municipal de Ponte de Sor a par da Junta de Freguesia de Galveias têm concretizado importantes investimentos, na vila, que elevaram o nível e a qualidade do espaço urbano, destacando para o efeito:

- Revitalização do Largo Comendador José Godinho de Campos Marques
- Reconversão do Largo/envolvente ao Coreto e edifício da Junta de Freguesia

Este conjunto de iniciativas desenvolvidas até ao momento, com o intuito da promoção e modernização dos espaços públicos, equipamentos e infraestruturas, constituem-se a alavanca, essencial, para o desenvolvimento e implementação da ORU. Nesse seguimento, o presente trabalho desenvolve as condições para a realização da ORU, conforme disposto no artigo 16.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), no âmbito da ARU de Galveias. Por conseguinte a presente memória descritiva corresponde ao relatório 3, que consagra a Operação de Reabilitação Urbana, orientada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), suportada por instrumento próprio previsto no RJRU que define as condições que sustentam a ORU de natureza simples, a implementar na ARU de Galveias.

De acordo com o apresentado no Relatório 1 – Guia Metodológico do Trabalho, a presente etapa corresponde à fase final do trabalho (fase 3) e integra os resultados das fases precedentes, nomeadamente a Proposta de Reavaliação/Consolidação da ARU – ORU de Galveias a caraterização e diagnóstico do território abrangido pela ARU (Relatório 2), assim como a definição da estratégia integrada de intervenção, incluindo uma visão compatível com a do município a verter na Estratégia de Reabilitação Urbana a delinear no período de execução da ORU de Galveias.



Tabela 1 - Faseamento do Trabalho

ESTRUTURA DO DOCUMENTO

Neste documento (relatório 3) são incorporados os conteúdos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) artigos 29.º ORU simples e 30.º ERU, com uma organização compartimentada em quatro partes principais, que de seguida se discriminam:

Enquadramento Territorial

Apresenta a contextualização do concelho de Ponte de Sor na região em que se insere, a freguesia de Galveias no contexto concelhio e a delimitação da ARU na conjuntura da Vila de Galveias.

Caraterização e Diagnóstico da ARU de Galveias

Aborda o contexto físico e morfológico do território objeto de análise, bem como as dinâmicas demográfica e socioeconómica da ARU, assim como a sua caraterização urbanística e especificidades da mancha edificada.

Operação de Reabilitação Urbana

Apresenta o modelo de operacionalização da ORU onde se incluem os modelos de gestão e execução da ERU, bem como a sua validade temporal e as condições de aplicação dos instrumentos de execução;

Esquematiza os benefícios subjacentes ao processo de reabilitação urbana, aqueles que assumem uma dimensão económica e/ou fiscal e os que se associam a processos regulamentares e administrativos.

Estratégia de Reabilitação Urbana

Identifica os eixos temáticos, sistematizando as áreas de atuação apresentadas de acordo com as indicações do diploma legal supramencionado. Apoiados na visão e orientações estratégicas do município.

Área de Reabilitação Urbana de Galveias
Enquadramento Territorial - 01

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

1.1 ÂMBITO REGIONAL E CONCELHIO

A Vila de Galveias pertence ao Concelho de Ponte de Sor que se localiza no Distrito de Portalegre. O Concelho de Ponte de Sor confronta a norte com os concelhos da Chamusca, Abrantes e Gavião, a nascente com os concelhos do Crato, Alter do Chão e Avis, a sul com o concelho de Mora e a poente com o concelho de Coruche.



Figura 1- Concelhos que circunscrevem o concelho de Ponte de Sor

Relativamente à sua inclusão administrativa o Concelho de Ponte de Sor está inserido na Sub-Região do Alentejo (NUTs III) que integra a Comunidade Intermunicipal do Alto Alentejo (CIMAA) a qual abrange a globalidade do distrito a que pertence.

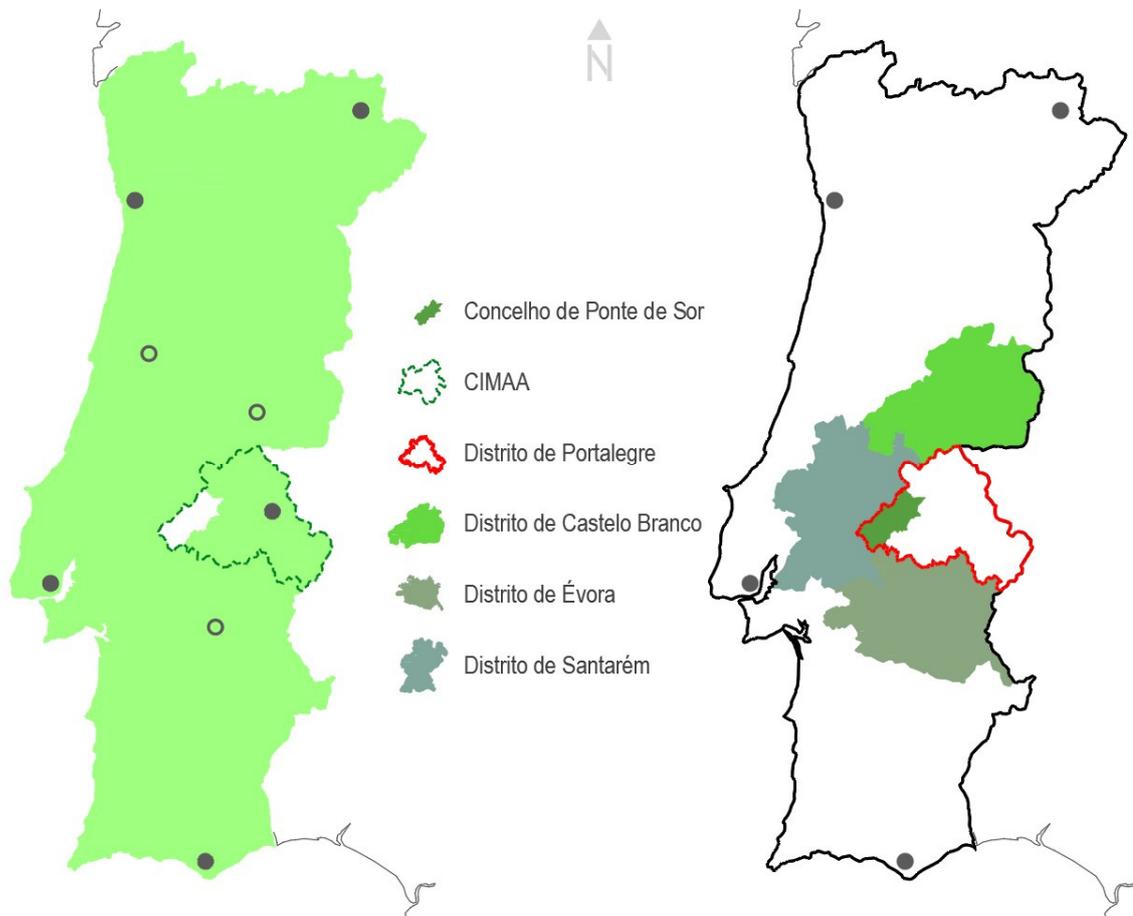


Figura 2- Enquadramento Territorial do Concelho de Ponte de Sor

O Concelho de Ponte de Sor integra uma superfície total de 839,2 Km² e possui uma população de 16,722 habitantes (Recenseamento Geral da População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 20 hab/Km².

Na sequência da reorganização administrativa decorrida no ano de 2013 o concelho de Ponte de Sor passou a ser constituído por cinco freguesias:

- Longomel
- União das freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor
- Galveias
- Foros de Arrão
- Montargil



Figura 3- Situação da freguesia de Galveias relativamente ao Concelho de Ponte de Sor

No contexto concelhio a Vila de Galveias situa-se na face nascente dos limites concelhios de Ponte de Sor, abrangendo uma superfície de 79,75 Km² com uma população de 1061 habitantes (Recenseamento Geral da População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 13,3 hab/Km², concentrados maioritariamente na sede de freguesia.

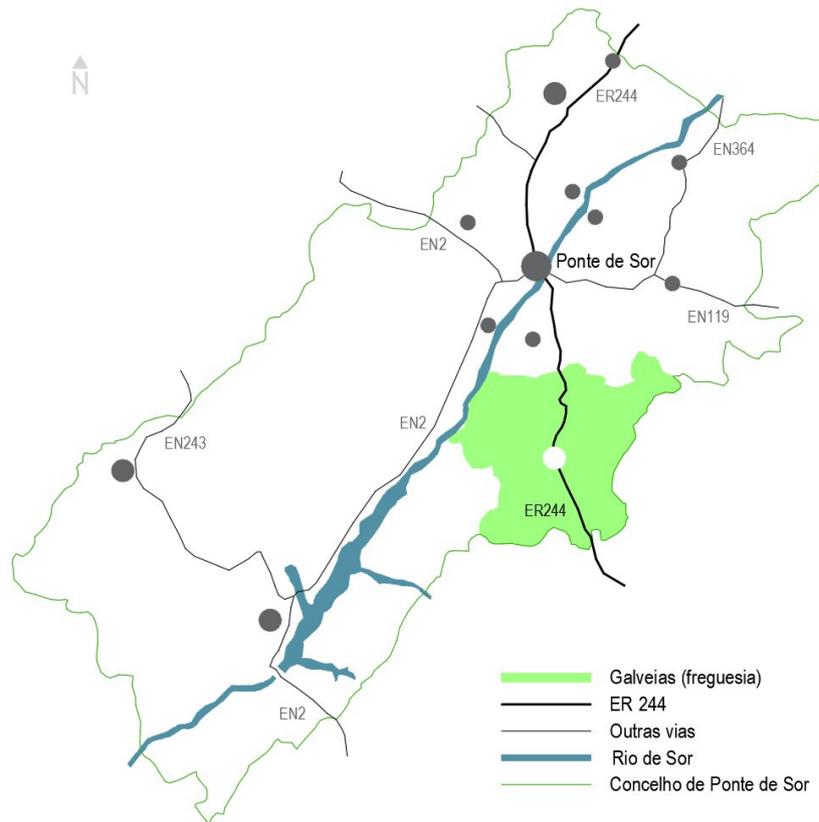


Figura 4- Posição de Galveias no contexto concelhio

Da sua paisagem natural sobressai uma vastidão de terrenos, preenchidos por variadíssimos montados, constituídos pelas diversas árvores autóctones da região, como sobreiros e oliveiras, pautados, igualmente, por parcelas oferecidas às inúmeras atividades agrícolas predominantes. A geografia do território, apesar de evidenciar uma serenidade de planície, disfruta de um relevo que vai sofrendo oscilações casuísticas com elevações moderadas, como é o caso do outeiro onde se implanta a zona central da Vila de Galveias.

A conexão da vila com os outros lugares é, fundamentalmente, potenciada pelo eixo viário disponibilizado pela ER244, que rasga a vila de norte a sul, ligação que une a Vila de Galveias à Cidade de Ponte de Sor a norte e a Avis a sul.



Figura 5- Vista da Vila de Galveias, vindo de sul pela ER244.

1.2 RESENHA HISTÓRICA

A vila de Galveias situa-se na encosta de uma colina fértil, na margem esquerda da Ribeira de Sor, distando 12 km de Ponte de Sor. Foi sede de concelho autónomo até 1836, data em que este foi extinto e anexado, como freguesia, ao de Ponte de Sor. Em 1708, na Corografia Portuguesa, Carvalho da Costa apresenta-a como «a muito amena, & saluberrima Villa das Galveas, que antigamente foy Aldea no termo de Aviz, chamada Villa Nova do Laranjal, por ser muito abundante de frutas de espinho, & estar quasi cercada de hum alegre valle, povoado de muitos pomares de excellentes frutas». Na verdade, apesar de a produção de laranjas estar tradicionalmente associada a Galveias, a ponto de esses frutos figurarem no brasão da Freguesia, não há registo de que a povoação se tenha designado Vila Nova do Laranjal. Nos séculos XII e XIII, no contexto da Reconquista Cristã e da entrega às ordens religioso-militares de vastas extensões territoriais da Beira Baixa e do Alentejo, as áreas correspondentes às atuais freguesias de Galveias e Montargil ficaram integradas no património da Ordem de Calatrava, depois conhecida por de Avis. Mais concretamente, segundo Mário Saa, a propriedade de Cabeças da Galveia, como então seria chamada, foi adquirida pelo Convento de Avis no final do século XIII, ao Cavaleiro Leonigo Afonso, por escambo ou troca. Era Mestre da Ordem D. Frei Lourenço Afonso, que, em 1304, com a intenção de povoar a terra, à qual por isso foi também atribuído o nome de Póvoa do Mestre, a deu de foro a quem nela viesse morar, tendo-lhe fixado um termo e definido as obrigações dos foreiros em relação à Ordem, nomeadamente, o pagamento de determinados tributos. Porém, a povoação ter-se-á desenvolvido lentamente. No quadro da diminuição geral da população nacional, desde o final do século XIV e ao longo do XV, há informações de que o despovoamento se fez sentir em Galveias. A população ter-se-á dirigido ao rei, queixando-se de que o lugar era frequentemente devassado pelos caminhantes e requerendo privilégios para que pudessem estabelecer ali uma estalagem. O pedido foi deferido por alvará do rei D. João I de 1421, estando na origem da conhecida Estalagem do Cantarinho. Nos reinados seguintes, os privilégios concedidos foram reforçados e a povoação cresceu, aparecendo referida no Foral da Vila de Avis, Benavila e Galveias, dado por D. Manuel I em 1512. Finalmente, em resposta a novo pedido dos moradores, D. João III, por carta régia de 2 de outubro de 1538, autonomizou Galveias em relação à vila de Avis e concedeu-lhe o título de Vila das Galveias, dando-lhe jurisdição própria, com direito a «levantar forca, pelourinho, bandeira e outras insígnias que têm as Vilas».

Testemunho do desenvolvimento da povoação é a fundação da Santa Casa da Misericórdia de Galveias, ocorrida no reinado de D. Manuel I, como sugere o alvará de confirmação do rei D. Sebastião, de 13 de novembro de 1576. Exatamente por esta altura, o mesmo monarca, a pedido dos dirigentes da instituição e das autoridades locais, anexou o Hospital existente na vila, possivelmente de criação recente, à Misericórdia de Galveias, que passava a administrá-lo (alvará de 11 de abril de 1575, confirmado por D. Filipe I, em 1589).



Figura 6- Vista da Escola Primária, Largo da Devesa e ER244 ao fundo
Fonte da Imagem: https://largodoscorreios.wordpress.com/2013/11/page/5/_13/02/2018

O título de Conde de Galveias foi criado por D. Pedro II, em 1691, tendo sido atribuído pela primeira vez a D. Dinis de Melo e Castro (1624-1709), general da Guerra da Restauração, «em premio de seus grandes serviços». Houve dez nobres deste título, o último dos quais, D. José Lobo de Almeida Melo e Castro, falecido em 1940.

Entre os protagonistas da história mais recente da freguesia de Galveias, destaca-se a Família Marques Ratão, constituída na segunda metade do século XIX, a partir do casamento de Manuel Marques Ratão com Maria Clementina Godinho de Campos. Os cinco filhos deste casal, que não tiveram descendentes, herdaram e geriram um vasto património, ligado à Casa Agrícola Marques Ratão e que acabou por reverter para a Freguesia de Galveias, quer através da Fundação Maria Clementina Godinho de Campos, atualmente com o estatuto de IPSS, fundada em 1956 por três dos

irmãos e com uma ação de caráter social, quer, sobretudo, por via do legado de José Godinho de Campos Marques, que por testamento de 1965 instituiu sua universal herdeira esta Freguesia.

Do património edificado de Galveias, destaca-se a arquitetura religiosa, dos séculos XVII e XVIII, cujo expoente máximo é a Capela da Santa Casa da Misericórdia, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1977. Edificação barroca, que obedece à habitual configuração das Misericórdias, com igreja e consistório anexo, esta Capela deverá ter sido reconstruída no decorrer do século XVIII; a data de 1803 inscrita sobre o portal principal poderá corresponder à fachada ou à conclusão de uma campanha de obras iniciada no século XVIII e prolongada, eventualmente, até ao início da centúria seguinte.



Figura 7 - Enfiamento da Rua Joaquim de Campos Marques
 Fonte da Imagem: http://turismo.cm-pontedesor.pt/pt/historia/galveias_13/02/2018

Tal é sugerido também pela existência de motivos decorativos rococó no interior, em particular nos retábulos dos dois altares. Ainda no que respeita ao património arquitetónico religioso, é de referir o conjunto de capelas rurais barrocas, obedecendo a um modelo simples, que rodeiam a vila: Senhor das Almas (séc. XVIII) e S. Pedro (séc. XVIII), a norte; S. Sebastião (séc. XVII) e S. João (reconstruída em 1945/50), a nascente; St.º António (séc. XVII), a sul; e S. Saturnino (séc. XVIII), a poente. Duas destas capelas (St.º António e S. Sebastião) apresentam frescos nas paredes interiores. E, por último, a Igreja Matriz, dedicada a S. Lourenço, padroeiro da freguesia, construída no século XVI, apesar de muito modificada desde então por diversas obras; entre os seus bens móveis, é de referir a rica e variada paramentaria, dos séculos XVI a XVIII. Na arquitetura civil, sobressai a Casa da Família Braga, construída nos primeiros anos do século XX, edifício imponente, de três pisos e estilo eclético, fundindo elementos clássicos com outros tendencialmente românticos.

(Informação retirada da secção histórica da página eletrónica da J.F.G. e CMPS)

1.3 CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS DE DELIMITAÇÃO

A formalização da presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias enquadra-se na estratégia municipal de promoção do concelho sustentada pelo Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Assenta em pressupostos, muito, concretos como a atratividade de capital humano, por intermédio da melhoria das condições habitacionais dos residentes e pela remoção de entraves ao estabelecimento de novos habitantes, a par de uma melhor e mais eficaz magnetização turística.

Estes princípios estão devidamente articulados de forma sistemática e consistente com o processo de planeamento e gestão urbanística do concelho. A sua implementação e estruturação visa adotar uma estratégia sustentável e inclusiva, com particular enfoque no âmbito da reabilitação urbana, atuação que procura colmatar e reforçar ações existentes neste domínio, auxiliando a dinâmica socioeconómica do concelho de Ponte de Sor.

Neste contexto, e no seguimento da reflexão expressa no processo iniciado com a ARU da sede de freguesia, as motivações que se apontam para a concretização dos objetivos estruturantes da presente ARU, vêm solidificar as suas intenções.

COMPONENTE URBANÍSTICA

Consideração pela época urbana matriz do lugar;
Respeito pelas características morfológicas próprias do conjunto edificado e dos seus interstícios;
Respeitar, sempre que possível, a estrutura cadastral;
Conter a dispersão territorial;
Abrangência da maioria da área urbana consolidada;
Tratamento das áreas carentes de intervenção e requalificação preponderantes;
Desenvolver e fomentar a operação de reabilitação urbana.

COMPONENTE FUNCIONAL

Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU demarcada, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;

Respeito pelas funções existentes, conservando-as sempre que viável;

Conciliar a revitalização da estrutura edificada com o espaço público, favorecendo a mobilidade e acessibilidade;

Revitalização das infraestruturas;

Reforço da articulação entre os espaços ocupados e os livres.

COMPONENTE SOCIAL

Reforço da atratividade do local;

Dinamizar espaços públicos com eventos transgeracionais;

Conservar a “vivência identitária do lugar” envolta em grande autoestima por parte dos seus habitantes.

COMPONENTE ECONÓMICA

Dinamizar a criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;

Rentabilizar o investimento, pela via turística ou similar;

Inclusão de espaços afetos à indústria e armazenamento;

Fomentar as funções comerciais e de serviços;

Inclusão de equipamentos.

COMPONENTE CULTURAL

Preservar e qualificar o património, material e imaterial;

Identificar fatores identitários específicos do lugar;

Dinamizar características particulares das populações locais;

Reforço da identidade local;

Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos.

1.4 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias tem como intenção envolver quase a totalidade do espaço urbano contido dentro do perímetro urbano do aglomerado, onde houve o cuidado de abranger os diversos conjuntos edificados relevantes e identitários da história da vila. Excluíram-se, apenas, zonas periféricas recentes e abrangidas por planos de urbanização.

Contornou-se a área que melhor corresponde à estrutura da malha urbana central, onde se encontram os edifícios públicos e privados que mais necessitados estão de reabilitação, dada a sua longa vida em alinhamento com a principal premissa da ARU.

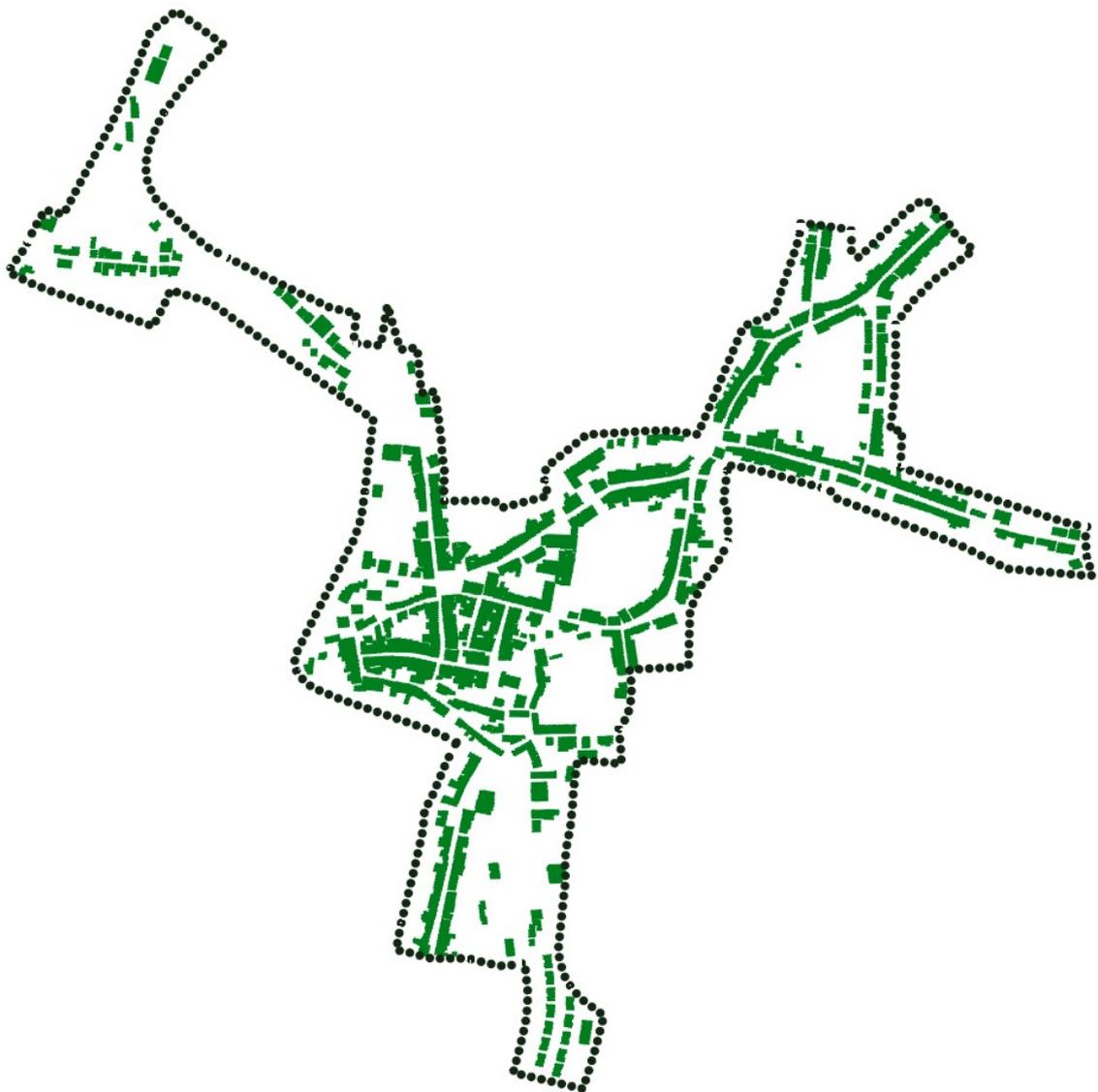


Figura 8- Matriz do Edificado da ARU de Galveias

Área de Reabilitação Urbana de Galveias
Caraterização e Diagnóstico da ARU - 02

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana, que se apresenta, situa-se na Vila de Galveias, restringida à zona central da vila, matriz de surgimento do lugar e abrange uma área de 29 ha, repartida genericamente por 48 quarteirões e 40 arruamentos, aos quais correspondem, aproximadamente, 830 edifícios, na sua maioria com idade superior a trinta anos.



Figura 9- Delimitação da ARU de Galveias sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CMPS)

2.2 MORFOLOGIA URBANA

O polígono de intervenção é marcado pelo aglomerado de surgimento do lugar, que ocupa fisicamente a área intervalada entre a Rua Joaquim Barradas de Carvalho e a Rua de Santo António, estendendo-se até ao Largo da Devessa e Rua General José Garcia. Da Igreja Matriz implantada no topo do Outeiro, no Largo da Igreja Matriz, deriva um dos eixos preponderantes da vila a Rua Godinho de Campos, regulador do miolo mais central. Auxiliado pela Rua da Ponte que desagua no Largo Comendador José Godinho, esta abertura disponibiliza um vazio dinamizador, assumindo-se como o núcleo polarizador e ramificador das Ruas do Outeiro, Comendador Assis Roda, Joaquim Barradas de Carvalho e General José Garcia que nutrem as restantes artérias da vila. Estes dois elementos marcantes, Largo da Igreja Matriz e Largo Comendador José Godinho, encabeçam os principais pontos de referência e simultaneamente vertebrais do tecido mais tradicional do edificado da Vila de Galveias. Este miolo, denso, incluindo as suas afluições, travessas e ruelas, apesar de evidenciar situações desiguais de ocupação no tempo e no espaço, manteve a génese das suas características primordiais, demonstrando um certo controlo e apreço pela vila, esta distinção deve ser explorada e conservada nas futuras intervenções para o local, independentemente das hipotéticas soluções mais vanguardistas.

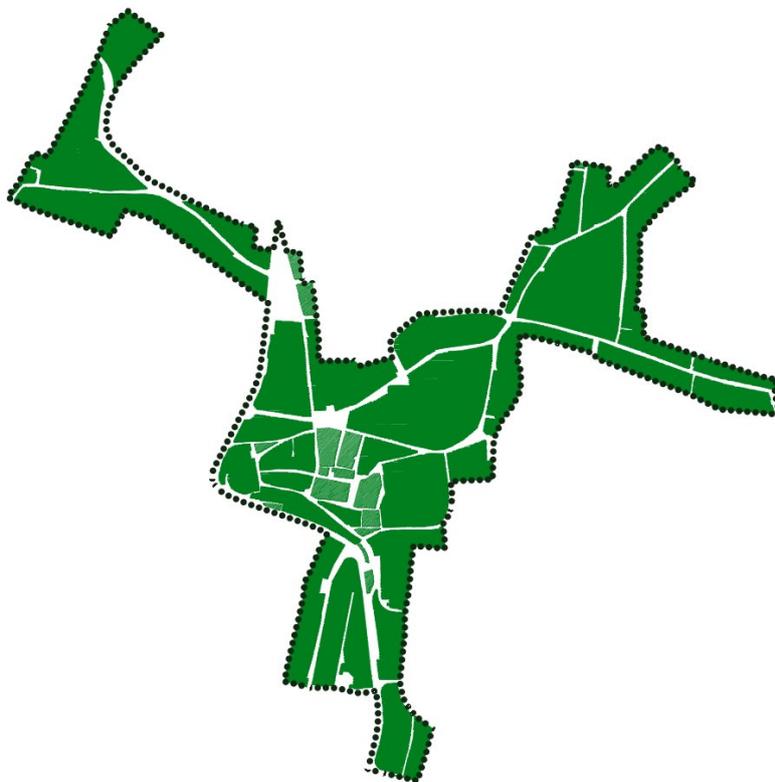


Figura 10- Massa Urbanizada da ARU de Galveias

O conjunto histórico balizado entre o Largo Comendador José Godinho, a norte, e o Largo de S. António e Devessa, a sul, absorve o aglomerado tradicional da área de estudo. Enquadrado entre as Rua General José Garcia e a Travessa da Fonte, este tecido coeso, possibilitou a organização radial do edificado mais característico do povoado, onde está presente uma mancha de maior homogeneidade, com edificações que souberam preservar uma organização espacial e estrutural característica das sucessivas fases do contexto das práticas e tradições locais, expressos por edifícios de acompanhamento de frente de rua com um e dois pisos na sua maioria habitacionais. Esta zona evidencia-se pelos quarteirões muito retalhados e de dimensões reduzidas, constituídos por arruamentos de perfis exíguos e com inclinação acentuada.



Figura 11- Enfiamento da Rua Gilberto P. Varela

A Rua do Outeiro, porta de entrada no centro da vila, vindo de norte e a Rua General José Garcia comportam a âncora funcional da vila, demonstrativo da sua dinâmica e do seu progresso.

A norte as artérias transversais às Ruas General José Garcia e Cortiçada definidas pelas Ruas 5 de Outubro e D. João III, recebem um conjunto urbanizado reticulado expansivo, mais recente, onde se têm instalado, nos últimos tempos, os novos serviços e equipamentos que dinamizam a economia local.

O prolongamento a poente conferido pelo Bairro do Queimado, Rua do Queimado e suas ramificações em concertação com recentes planos de urbanização, definidos sobre essa ala da vila assinalam a tendência de estiramento do povoamento.

Já, as franjas expansionistas canalizadas pelas Ruas de S. João e Amendoeira, a nascente, absorvem um aglomerado com maior diversidade da área de estudo. Enquadrado por artérias longilíneas, que originam a organização dum edificado mais ritmado e organizado, caraterístico do lugar, onde está presente uma mancha heterogénea de tipologias e funções contudo conserva a homogeneidade de formas e volumes, com edificações que souberam preservar uma organização espacial e estrutural caraterística das sucessivas fases do contexto das práticas e tradições locais, expressos por edifícios de acompanhamento de frente de rua com um e dois pisos na sua maioria habitacionais. Esta zona evidencia-se pelos quarteirões de maior regularidade e de maiores dimensões, constituídos por arruamentos de perfis mais generosos com controlo de inclinação.

Na generalidade, toda a zona descrita é constituída por idêntica tipologia de perfis de arruamento e caraterísticas físicas, oscilando entre os de maior inclinação, mormente os eixos transversais, em contrabalanço com os de maior controlo de inclinação os longitudinais. Similitudes comparáveis igualmente no que respeita à estrutura morfológica da massa edificada.



Figura 12- Enfiamento da Rua Joaquim Barradas de Carvalho

2.2.1 Contextualização e Zonamento

Para melhorar a leitura e contextualização do polígono da ARU de Galveias, optou-se por descrever separadamente o centro urbano mais antigo e o edificado de acompanhamento da Rua de S. João a nascente, ER244 a poente, Bairro do Queimado a norte e Bairro João Godinho de Campos a sul.

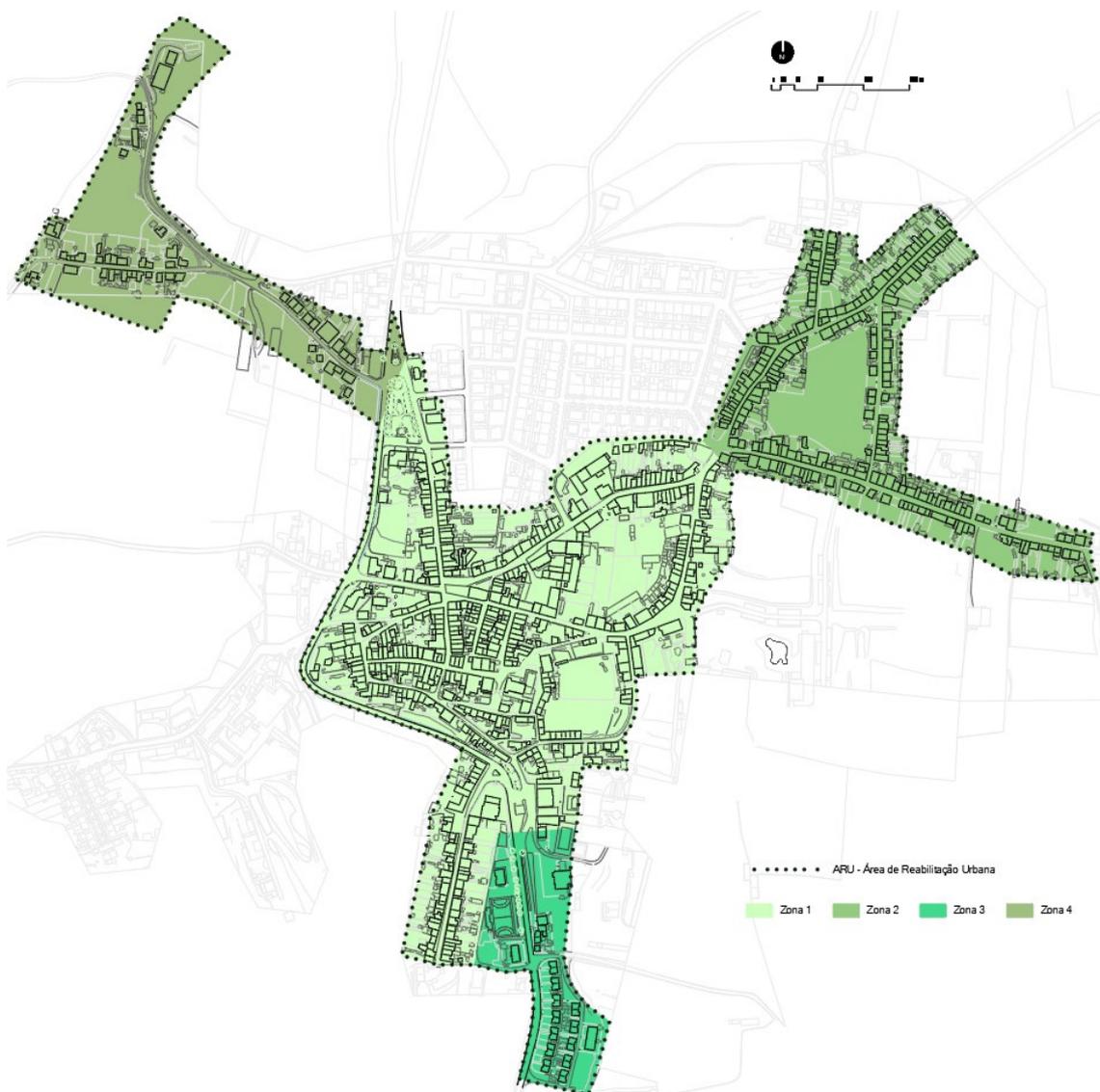


Figura 13- Esquema do zonamento na ARU

Zona 1 Centro histórico

- Mais concentrado
- Mais irregularidade
- Mais homogeneidade
- Maior exiguidade das artérias



Figura 14- Rua do Poente

Zona 2 Expansão a nascente

- Mais irregularidade
- Mais alinhamento
- Mais Longilíneo
- Contenção da dispersão



Figura 15- Rua de S. João

Zona 3 Extensão a sul

- Mais dispersão
- Maior campo visual
- Espaços expectantes
- Mais heterogeneidade



Figura 16- ER244, junto ao Largo da Devessa

Zona 4 Extensão a ponte

- Mais amplitude de artérias
- Maior abertura
- Mais dispersão
- Desequilíbrio morfológico



Figura 17- Rua do Queimado

O casco histórico, génese do povoado, está implantado no cimo de uma ligeira elevação, circunscrito a poente pela ER244 e a nascente pela Rua Joaquim Barradas de Carvalho. Este núcleo alberga dois pontos notáveis oferecidos pela Igreja Matriz, dedicada a S. Lourenço, e pela Capela da Santa Casa da Misericórdia e retrata um cenário rico e polifacetado. Esta mancha reveste o edificado inicial de construção do lugar, onde predominam os edifícios de um e dois pisos agrupados linearmente à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação da morfologia dos quarteirões.

O edificado, da zona 2, adossado às Ruas S. João, José Luís Peixoto, Amendoeira e suas derivações a nascente, traduz pela similitude de características espaciais e formais uma leitura idêntica. O edificado contíguo à rua é formado por edifícios, de volumetria equivalente em parcelas de dimensão similares, originando um alinhamento com a frente de rua harmonioso. Com um certo controlo da heterogeneidade na composição, apesar da sua mancha construída, ser constituída por quarteirões mais alargados e de menor definição, preenchidos por edifícios de tipologias diversas com preponderância para a função habitacional, sobressaindo pontualmente edifícios dedicados a equipamentos e casas senhoriais, belos exemplares de arquitetura civil das casas nobres, variando entre um e três pisos.

O construído, da zona 3, desenvolveu-se nas franjas da ER244, onde surge pontualmente edifícios e estruturas dedicadas a equipamentos e serviços. De destacar nesta área, um complexo urbanizado marcante constituído por um bairro operário identitário de uma época muito vinculada na história da região.

O alongamento a poente e norte, onde a orografia disponibiliza maior controlo das irregularidades do seu relevo, tem sido a orla escolhida para a implantação das novas urbanizações, onde a sua introdução tem sido aproveitada para remendar e preencher os vazios urbanos patentes na zona.

2.3 LIMITES DA ARU

A identificação dos limites da ARU de Galveias, são mencionados genericamente, pelos seus quadrantes cardiais.

Norte	Rua do Outeiro e Rua 5 de Outubro
Poente	ER244 e Bairro do Queimado
Sul	Rua Pedro Paulo de Carvalho e Rua João Godinho de Campos
Nascente	Rua de São João e Rua da Amendoeira

Norte



Poente



Sul



Nascente



2.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO, GENÉRICO, DOS EDIFÍCIOS NA ARU

O Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, atribuindo os seguintes níveis: Excelente, Bom, Médio, Mau e Péssimo. Avaliação que foi efetuada no presente trabalho de definição da Operação de Reabilitação Urbana, porém, nesta proposta assume-se como uma avaliação preliminar, realizada por intermédio de uma análise visual exterior dos edifícios, representativa do estado de conservação dos imóveis presentes na ARU, conforme se pode verificar em peça desenhada anexa.

Apontam-se, assim, as principais problemáticas identificadas no edificado, alusivas à sua situação funcional e ao seu estado físico, com a exibição das imagens seguintes:



Figura 18- Edifício em Ruína, Rua de São João



Figura 19- Edifício Desmoronado, Rua de São João



Figura 20- Edifício Degradado, Rua Godinho de Campos



Figura 21- Edifício Devoluto, Rua Joaquim B. de Carvalho



Figura 22- Edifício Mau, Rua da Amendoeira



Figura 23- Edifício Desocupado, Rua José Luís Peixoto



Figura 24- Edifício Dissonante, Largo da Igreja Matriz



Figura 25- Edifício Razoável, Rua Joaquim B. de Carvalho

Não obstante da existência de edifícios em, muito, mau estado de conservação, é importante referir o esforço e dedicação de alguns residentes, na melhoria, manutenção e reabilitação dos seus imóveis, demonstrado pelos exemplos seguintes:



Figura 26- Edifício Reabilitado, Rua Gilberto P. Varela



Figura 27- Edifício Reabilitado, Rua Dom Fernando

2.5 FUNDAMENTAÇÃO

A fundamentação do perímetro da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias, exposta na presente memória descritiva, está intimamente ligada aos seus critérios e pressupostos de delimitação. E, configura os fundamentos vertidos no PERU e PARU da Cidade de Ponte de Sor e segue, igualmente, os pressupostos delineados na estratégia de revitalização e requalificação urbana definida para o concelho no seu plano estratégico. Fundamenta-se, assim, na necessidade de intervir no espaço urbano consolidado, particularmente em zonas que se encontram degradadas e/ou obsoletas.

Paralelamente, assume como premissa disponibilizar aos munícipes e proprietários, abrangidos pelo polígono de intervenção, um conjunto de apoios e incentivos de âmbito fiscal e financeiro para que possam proceder à realização de obras de reabilitação dos seus edifícios.

Este, conjunto de estímulos à regeneração e conservação dos edifícios privados em harmonia com a operação de valorização e qualificação do espaço público, só é possível com a fixação dos limites da ARU, conforme exposto no atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que promove medidas e mecanismos para o despertar da reabilitação e refuncionalização dos edifícios e estruturas obsoletas e degradadas. Estas áreas devem distinguir-se pela presença de um tecido edificado consolidado, sobretudo no centro urbano antigo, onde seja claro que a generalidade das edificações tenha mais de trinta anos, respeitando o artigo 77.º-A do RJRU.

A linha poligonal que encerra a ARU enlaça o conjunto histórico que mais revelou insuficiências e carências urbanísticas, aquando da observação efetuada no trabalho de campo. Assim, o que fundamenta o seu perímetro, baseia-se na necessidade de reabilitar edifícios degradados, regenerar construções dissonantes e revitalizar espaços públicos disfuncionais, com a assunção destes princípios prevê-se uma alavancagem para o processo de desenvolvimento socioeconómico da Vila de Galveias.

2.6 OBJETIVOS

Intrínseco aos critérios e pressupostos da formalização da ARU, que foram ponderados e adotados com a finalidade de potenciar a concretização dos objetivos enunciados no RJRU para o cumprimento do estabelecido no n.º 3 do artigo 13.º do mesmo diploma, indicam-se os seguintes objetivos:

- Assegurar o equilíbrio entre paisagem urbana e natural;
- Intervir no espaço público tendo em vista um efeito replicador e influenciador na recuperação de edifícios circunvizinhos;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções;
- Reabilitar tecidos urbanos intersticiais degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Promover a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural na malha urbana existente;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação e estadia;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

Objetivos que se esperam concretizáveis dentro do período temporal de vigência da ARU, sendo condicionados pelo grau de adesão dos promotores privados e pela disponibilidade de recursos, ou candidaturas enquadráveis, que se perspetivarão em sede da ORU. Em alinhamento com a estratégia de desenvolvimento e rejuvenescimento para a ARU da Vila de Galveias que assentará num processo integrado de requalificação da massa edificada *versus* espaços vazios em articulação com os investimentos públicos e programas de apoio aos particulares.

2.7 ANÁLISE SWOT

Decorrente da análise do contexto da área a reabilitar, seguidamente, apresenta-se um breve e sintético diagnóstico da zona de intervenção, emparelhando um grupo de pontos fortes e fracos, bem como as oportunidades e constrangimentos observáveis na área em estudo.

pontos Fortes		pontos Fracos	
↑	↓		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capital humano, erudito, sapiente e ilustre ▪ Edifícios com valor patrimonial ▪ Dinâmica cultural, social e associativa ▪ Estrutura urbana consolidada ▪ História, identidade do lugar e memória coletiva ▪ Estado de conservação e materialidade das estruturas urbanas razoável 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendência para a implantação do edificado em acompanhamento com as vias distribuidoras ▪ O crescente declínio da atividade económica no centro histórico ▪ Ruas estreitas e ingremes ▪ Condições, ainda, insuficientes para receber turistas e visitantes ▪ A existência de focos de degradação do edificado e do espaço público ▪ Multiplicação de centralidades 	

Oportunidades		Constrangimentos	
↕	↔		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada ▪ Apoios financeiros e fiscais ▪ Aposta na requalificação urbana ▪ Procura de casas para reabilitar como 2.^a habitação ▪ Aposta na introdução de novos equipamentos ▪ Disponibilidade de edifícios para equipamentos ▪ Proximidade de montados e ecossistemas propícios a atividades ao ar livre 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desertificação e abandono de edifícios e propriedades ▪ Envelhecimento e degradação do património habitacional ▪ Título de propriedade muito fracionada dos imóveis ▪ Contexto económico recessivo propenso à retração de investimento e da procura ▪ Insuficiência de atividades económicas na zona envolvente ▪ Estrutura edificada reticulada e apertada ▪ Relações intermodais que levam o capital humano a outros lugares, provocando o seu afastamento 	

2.8 PARQUE EDIFICADO

O núcleo urbano, antigo, que esteve na origem da formação da Vila de Galveias tem conseguido manter a sua composição morfológica e homogeneidade muito análoga desde o início do seu surgimento. No entanto, a expressão do edificado tem vindo a sofrer algumas modificações, reflexos da ânsia desmedida de modernidade. O casco tradicional germinou e desenvolveu-se envolta do Largo da Igreja Matriz e ramificou-se por intermédio da sua espinha dorsal assumida pela da Rua Godinho de Campos, conforme é constatável pelas estampas do início do século XX.



Figura 28- Enfiamento da Rua Godinho de Campos

O seu desenvolvimento, condicionado pela topografia local e pela charneira imposta pela ER244, desenrolou-se forçosamente para nordeste, ainda assim, os seus rasgos expansionistas ocorreram apoiados nas artérias definidas pela Rua da Ponte em continuidade da Rua do Outeiro, Rua General José Garcia e Rua Joaquim Barradas de Carvalho, com preponderância para a progressão de uma composição urbana tradicionalmente linear.

Propiciando uma malha urbana alongada e dispersa, originado pela composição sequencial do território, beneficiando do fracionamento das parcelas com dimensões similares características no desenho da vila. Esta similitude imprime frentes de rua volumetricamente controladas e homogéneas repletas de carácter e identitárias do lugar, o que em certa medida condicionou uma composição mais nuclear, logo mais convergente.

O núcleo central e a faixa de estiramento a sul, reúne alguns edifícios referenciados como pontos notáveis na vila, resquícios de uma opulência de épocas passadas, transversal a toda a região.

No todo, o parque edificado que reveste a conjuntura urbana da Vila de Galveias é dominado por edifícios essencialmente residenciais, os não residenciais ou mistos representam uma percentagem mínima. São edifícios, basicamente, construídos por materiais e técnicas tradicionais correntes, com uma moda de cêrceas equilibradas, geralmente de um a dois pisos, ocasionalmente surge um ou outro edifício de três pisos, constituindo frentes de rua com uma leitura muito consensual.



Figura 29- Enfiamento da Rua da Ponte e Rua do Outeiro



Figura 30- Enfiamento da Rua Joaquim Barradas de Carvalho

2.9 VALORES PATRIMONIAIS E IMÓVEIS MARCANTES

A Vila de Galveias é o aglomerado urbano do Concelho de Ponte de Sor que acolhe o maior número de imóveis de relevância patrimonial e arquitetónica, onde se destaca a arquitetura religiosa dos séculos XVII e XVIII e cujo o expoente máximo é a Capela da Santa Casa da Misericórdia, estilo barroco, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1977. Paralelamente, a sua estrutura urbana incorpora diversos edifícios que pela sua presença e história marcam a memória e assumem-se como referências da identidade da vila e suas gentes. Assim, independentemente de terem ou não classificação legal, a Vila de Galveias dispõe de edifícios que pela sua história e implicação na construção do povoamento, são obras com as quais a população se identifica e aprofundam o perpetuar da memória coletiva da comunidade. São imóveis emblemáticos que ajudam a contar a história da vila e a descrever as suas vivências, o esforço e a dedicação que a população disponibilizou no seu desenvolvimento e destaque na região.

Neste sentido, a par da necessidade da reabilitação urbana da malha antiga de cariz privado é necessário desafiar consciências para a mais-valia que constitui a preservação e requalificação do património que identifica os Galvenses.

Galveias possui atualmente o único imóvel classificado do Concelho de Ponte de Sor:

Capela da Santa Casa da Misericórdia

(século XVII)

Largo Comendador José Godinho de Campos
Marques

Classificado como Imóvel de Interesse Público

Decreto n.º 129/1977, de 29 de setembro



Sem classificação atribuída, mas deveras edifícios notáveis, podemos observar no âmbito da arquitetura religiosa:

Igreja Matriz (*século XVI*)

Largo da Igreja Matriz



Capela de S. Pedro (*século XVIII*)

Rua do Outeiro



Capela de São João (*século XVII*)

Rua de São João



Capela de Santo António (*século XVII*)

Largo de Santo António



Capela de S. Sebastião (*século XVII*)

Rua da Cortiçada



No domínio da arquitetura civil, são inúmeras as construções relevantes, ainda assim, enumera-se:

Casa da Família Braga (*século XX*)

Largo da Igreja Matriz



Casa da Família Carvalho (*século XX*)

Rua Joaquim Barradas de Carvalho



Casa (*século XX*)

Rua General José Garcia



Casa da Família Braga (*século XX*)

Rua General José Garcia



Casa (*século XX*)

Rua General José Garcia



No âmbito da arquitetura popular, importa expor alguns edifícios, do início do século XX, que marcaram uma época da história e do desenvolvimento da região e que para além de enriquecerem o património identitário da vila se tornaram emblemáticos pela sua singularidade.

Casa na Rua Joaquim Barradas de Carvalho



Casa na Rua de São João de Deus



Casa na Rua da Cortiçada



Casa na Rua Godinho de Campos



2.10 EQUIPAMENTOS E ATIVIDADES ECONÓMICAS

Galveias disponibiliza uma quantidade razoável de equipamentos, que se encontram de uma maneira geral, num estado de conservação aceitável. A rede de equipamentos existente, permanecendo em bom estado de conservação e manutenção, constitui-se num elemento potenciador da regeneração e requalificação urbana, ao atraírem população para se fixar ou visitar. Com este intuito é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências, dado que são esses serviços que possibilitam as circunstâncias apontadas.

Pela centralidade cartográfica da ARU, os edifícios que não habitacionais, representam um número muito residual, sendo dominante o uso habitacional, no entanto é de considerar os serviços prestados pelos principais equipamentos públicos, coletivos e culturais aí presentes, a par das atividades económicas, fundamentalmente, ligadas ao comércio e serviços.

Equipamentos Administrativos

Junta de Freguesia de Galveias
Posto dos Correios



Equipamentos Desportivos

Polidesportivo
Núcleo Sportinguista de Galveias

Equipamentos de Recreio e Lazer

Parque Infantil e Jardim/Largo de S. Pedro
Complexo de Piscinas



Equipamentos de Saúde

Extensão de Saúde de Galveias

Equipamentos de Ensino

Infantário Dona Anita
Escola Primária de Galveias
Refeitório Escolar



Equipamentos Comerciais

Mercado e zona de Feiras

Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

Guarda Nacional Republicana



Equipamentos de Proteção Social

Posto Hospitalar Dr. Mário Godinho Campos
Fundação Maria Clementina Godinho de Campos



Outros Equipamentos e Serviços

Farmácia
Agência Bancária
Loja da Junta



(Equipamentos Culturais) Associações e Coletividades

Casa da Cultura
Centro de Convívio
Centro do Trabalho da CDU
Sociedade Filarmónica Galveense
Fundação Arcângela Teixeira Marques Couceiro



O conjunto de equipamentos religiosos está patente no capítulo dos valores patrimoniais. Independentemente desta inventariação, muito própria, importa ressaltar que no âmbito da oferta turística, hoteleira, restauração, atividades cinegéticas, columbófilas e de natureza, a Vila de Galveias tem para oferecer um leque variado de serviços.

2.11 ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público é representado pelas áreas não preenchidas dentro da mancha urbana consolidada, é o elemento mediador entre as diversas composições privadas, o território de pertença comum e assume nos nossos dias um papel preponderante na dinâmica e vivência do lugar.

A fruição e a consideração pelo espaço público oferecido pelas ruas, pracetas e largos, são dos maiores contributos para a qualidade de vida e bem-estar da comunidade, pois é nele que acontece uma grande parte das relações causais e/ou habituais do quotidiano das populações.

Pelo, que é essencial e necessário manter e conservar com a dignidade merecida os espaços públicos, é sobre este preceito que a freguesia de Galveias aposta na continuidade das ações de beneficiação e modernização que tem sido levadas a efeito nos espaços de fruição e utilização exterior da comunidade.



Figura 31- Largo Comendador José Godinho de Campos Marques

2.12 REDE VIÁRIA E PEDONAL

A rede viária, intimamente, ligada ao espaço urbano e pertencente ao espaço público é fortemente influenciada pela implantação do aglomerado no território. A sua formação e disposição obedecem às características da orografia do lugar e à sequência da construção da massa edificada, como revelam as suas ruas e travessas com atributos diferentes de acordo com a sua localização e época de surgimento.

A malha viária dispõe de um desenho urbano mesclado entre o radial e o reticulado, derivando maioritariamente dos seus núcleos e eixos preponderantes e estruturantes constituídos pelos Largos Comendador José Godinho de Campos Marques e Igreja Matriz e pelas Ruas Joaquim Barradas de Carvalho e Santo António.

De uma forma geral, a estrutura viária contém um desenho de perfil distinto entre o miolo de surgimento e as zonas de expansão. Na zona mais antiga da vila, onde a malha é mais apertada, o espaço público abrange simultaneamente a zona de circulação e estacionamento automóvel e os percursos pedonais.

As vias internas são executadas, quase exclusivamente, com a mesma materialidade das vias exteriores com predominância da pedra, escassamente surgem zonas revestidas a betuminoso, incluindo ou não a formação de valetas ou bermas laterais, mostrando um razoável estado de conservação.

As vias externas, com particular ênfase para a ER244, e outras mais recentes, para a zona norte e nascente, disponibilizam um perfil mais generoso executadas em betuminoso, dotadas de passeios e faixas de estacionamento automóvel lateral. Para sul estenderam-se outros arruamentos, de características equivalentes, compostos por faixa de circulação, lateralizada por trajetos pedonais, acolhendo ocasionalmente bolsas de estacionamento automóvel, a exemplo da Alameda da Fundação Maria Clementina Godinho de Campos.

Constata-se, portanto, a importância de uma intervenção planeada e adequada com o objetivo de conciliar as artérias internas do núcleo histórico com os diversos tipos de circulação viária e pedonal e o reequacionamento de faixas de interligação de zonas, com o intuito da sua unificação por via a potenciar modos suaves de circulação e uma fruição mais harmoniosa.

2.13 INFRAESTRUTURAS

No que respeita às infraestruturas na ARU de Galveias, constata-se que esta zona se encontra, razoavelmente, coberta pela rede de abastecimento público de água, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, ambas geridas pelo município de Ponte de Sor, sede de concelho.

Quanto à rede de distribuição de energia elétrica e iluminação e rede de telecomunicações, estes serviços são disponibilizados pelas entidades concessionárias das infraestruturas.

Relativamente ao serviço de distribuição de gás no município é disponibilizado aos consumidores por intermédio de reservatórios ou por unidades individuais em botijas.



Figura 32- Rua Joaquim Barradas de Carvalho



Figura 33- Rua Joaquim Barradas de Carvalho



Figura 34- Rua Pequena



Figura 35- Rua General José Garcia

2.14 DEMOGRAFIA E MODELO HABITACIONAL

Breve análise comparativa e quantitativa dos dados estatísticos e modos habitacionais, com base nos Censos 2011 – NUTSII – Unidade Territorial - Alto Alentejo - Município – Freguesia.

Referências	População Residente Total	
	Município de Ponte de Sor	16 722
	Freguesia de Ponte de Sor	8 958
	Freguesia de Galveias	1 061
	População Residente Homens	
	Município de Ponte de Sor	8 085
	Freguesia de Ponte de Sor	4 285
	Freguesia de Galveias	510
	População Residente Mulheres	
	Município de Ponte de Sor	8 637
	Freguesia de Ponte de Sor	4 673
	Freguesia de Galveias	551
	População Presente Total	
	Município de Ponte de Sor	15 929
	Freguesia de Ponte de Sor	8 470
	Freguesia de Galveias	1 048
	População Flutuante	
	Município de Ponte de Sor	793
	Freguesia de Ponte de Sor	488
	Freguesia de Galveias	13
	Alojamentos	
	Município de Ponte de Sor	10 339
	Freguesia de Ponte de Sor	4 687
	Freguesia de Galveias	993
	Edifícios	
	Município de Ponte de Sor	9 194
	Freguesia de Ponte de Sor	3 719
	Freguesia de Galveias	976

Tabela 2- Quadro comparativo entre o concelho, a freguesia sede de concelho e a freguesia em foco

Comparativamente com a globalidade do concelho de Ponte de Sor a freguesia de Galveias representa cerca de 6,35% do total da população concelhia, sendo esta acolhida por aproximadamente 10,6% dos edifícios presentes no concelho e paralelamente alberga sensivelmente 9,6% dos alojamentos do concelho.

Quantidade

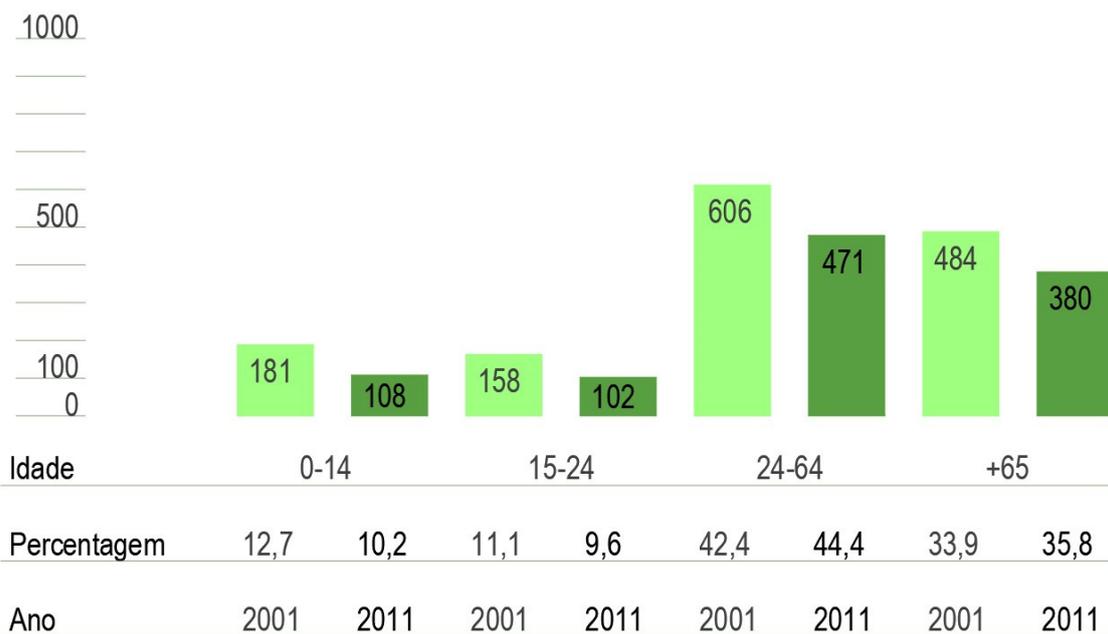


Tabela 3- Número de Habitantes por grupos etários

Ao longo dos últimos anos, e tendo como referência os dados dos CENSOS de 2001 e 2011, constata-se que em termos percentuais a população residente diminuiu em todas as faixas etárias, verificando-se um diferencial, entre 1,5% a 2,5%. Observa-se que em termos absolutos a descida mais acentuada incidu sobre a faixa etária balizada entre os 24 e os 64 anos onde se perdeu cerca de 135 habitantes, oscilando as restantes faixas etárias entre os 56 e os 104 habitantes a menos.

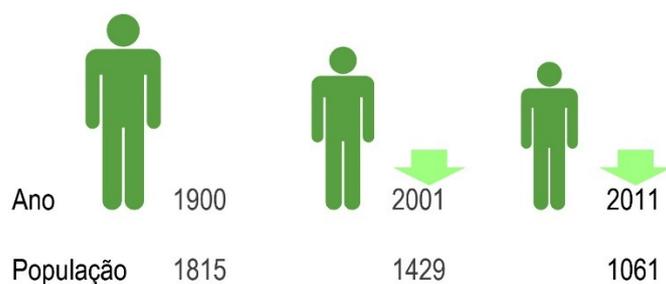


Tabela 4- Evolução da População na freguesia de Galveias

Apesar do enorme esforço que o município tem feito para a melhoria das condições de vida das populações, através da modernização de infraestruturas, incentivo à implantação de novas atividades económicas e atrativos estruturais e funcionais com vista ao dinamismo concelhio e em particular na freguesia de Galveias, verifica-se que a ocupação populacional e habitacional na área delimitada na ARU do centro urbano da Vila de Galveias, de acordo com os Censos de 2011, recaiu aproximadamente em 368 habitantes.

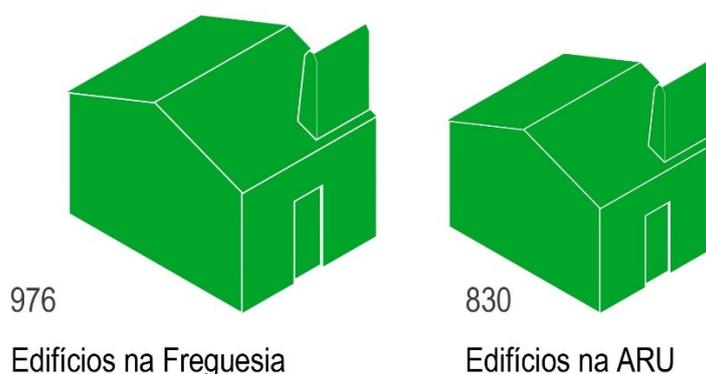


Tabela 5- Quadro comparativo entre a quantidade de edifícios presentes na freguesia e na ARU

A freguesia de Galveias conta com cerca de 976 edifícios, maioritariamente de carácter habitacional, sendo que desses aproximadamente 830 edifícios encontram-se dentro do perímetro definido para a ARU de Galveias.

Como consequência do afastamento populacional da vila, verificou-se um aumento de edifícios devolutos e ou sem ocupação permanente. É, precisamente como o intuito de inverter esse afastamento que a ARU engloba, aproximadamente, 85% dos edifícios da freguesia dando assim possibilidade que a maioria dos habitantes possa utilizar os apoios e benefícios apontados à ARU de Galveias.

Área de Reabilitação Urbana de Galveias
Operação de Reabilitação Urbana - 03

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

A aprovação e publicação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), está enquadrada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que reforça um conjunto de conceitos, incentivos e benefícios, já existentes, nesta matéria, adiciona novos princípios e mecanismos que visam proporcionar um significativo acréscimo de oportunidades para os municípios e seus munícipes, ao nível da proteção e revitalização do património edificado. Ao reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento local, compete às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação urbana das áreas delimitadas para o efeito.

Face ao exposto, na sequência da aprovação e publicação da ARU de Galveias a Câmara Municipal de Ponte de Sor apresenta uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana a delinear sobre a ARU da Vila de Galveias, obedecendo ao previsto no artigo 16.º do RJRU. A Operação de Reabilitação Urbana é abrangente e articula um vasto conjunto de intervenções e intenções a premeditar para a área inscrita dentro da ARU.

Nos termos do artigo 15.º do RJRU e no caso da aprovação da ARU não ser simultânea à aprovação da ORU, aquela delimitação caduca, se no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU. Nesse sentido, para evitar interrupções à vigência da ARU, a Câmara Municipal propõe-se apresentar a presente proposta de implementação da Operação de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias, para aprovação em Assembleia Municipal dentro do referido período. Garantindo, assim, a possibilidade de acesso a benefícios e incentivos à reabilitação urbana do património imóvel, favorecendo sobretudo o investimento privado, em alinhamento com as intenções estratégicas do presente documento.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a cada Área de Reabilitação Urbana corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (n.º 2 do artigo 7.º do RJRU), o Município elaborou a ARU de Galveias que se encontra aprovada e em vigor, em consequência prepara a definição da Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução da Operação de Reabilitação Urbana (presente relatório), a aprovar através de instrumento próprio.

O projeto da Operação de Reabilitação Urbana orientado por uma Estratégia de Reabilitação Urbana, cujo compete à Assembleia Municipal aprovar sob proposta da Câmara Municipal (n.º 1 do artigo 17.º do RJRU), será enviado para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, que emitirá parecer não vinculativo. Simultaneamente, o projeto da ORU será submetido a discussão pública, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (n.º 4 do artigo 17.º do RJRU), pelo período de 20 dias úteis. O ato da sua aprovação será publicado através de aviso, na 2.ª série do Diário da República e paralelamente será disponibilizado na página eletrónica do município (n.º 5 do artigo 17.º do RJRU).

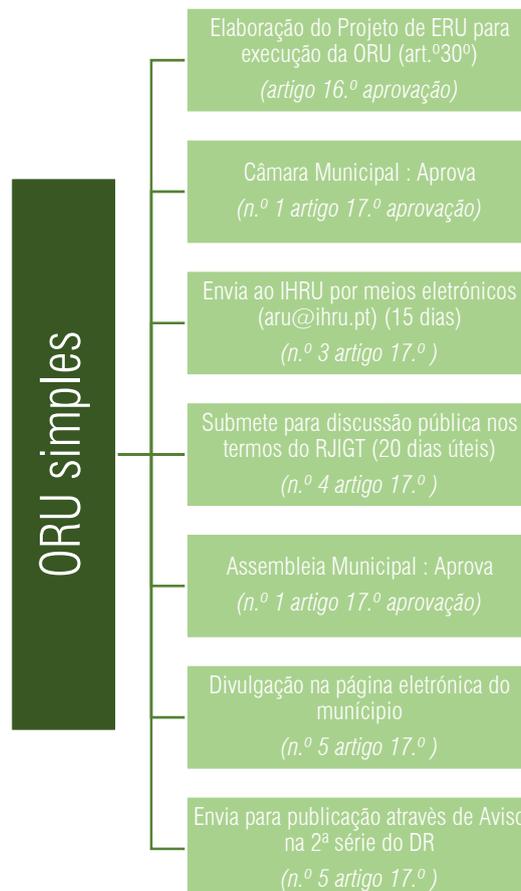


Tabela 6- Diagrama Elaboração e Aprovação de ORU

3.2 DEVERES DA REABILITAÇÃO URBANA

Aos proprietários e arrendatários devem ser disponibilizadas as informações atualizadas sobre os direitos e deveres do processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como a incentivos fiscais e municipais em vigor, com total transparência e consideração pelos seus interesses legítimos a par de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

Cabe à autarquia assegurar, no quadro do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas, de acordo com o disposto no artigo 5.º.

Cabe aos proprietários de edifícios ou frações o dever de assegurar a sua reabilitação, sobretudo através da realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição de segurança, salubridade e arranjo estético, de acordo com o previsto na alínea a) do artigo 4.º e no artigo 6.º do referido diploma.

Salienta-se ainda, que o proprietário é responsável pelos danos, que o seu edifício possa causar, por oferecer perigo de ruir, no todo ou em parte, conforme disposto no artigo 1350.º do Código Civil. Logo, conforme o estabelecido no n.º 2 do artigo 492.º do Código Civil, o proprietário é obrigado a manter o seu edifício conservado na íntegra.

A demais, que de acordo com artigo 89.º -A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, na sua atual redação, o proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

3.3 TIPO DE ORU

Atendendo ao enquadramento e às características do lugar, a Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Vila de Galveias será de natureza simples, porém, posteriormente se se achar necessário poderá ser adaptada a uma ORU de cariz sistemático.

A estratégia de intervenção definida para a área territorial da ARU incide, essencialmente, sobre a reabilitação urbana do parque edificado. O seu delineamento visa, igualmente, a articulação e aproximação das recentes zonas construídas, periféricas ao núcleo urbano mais antigo onde se verifica o maior número de deficiências, acentuadas tanto ao nível dos edifícios como do espaço não edificado caracterizado pelos lugares públicos, preponderantemente coletivos. Tornando-se fundamental requalificar e revitalizar este núcleo, tornando-o vivo e acessível, não só na promoção da melhoria da qualidade de vida dos seus residentes, como também do ponto de vista cultural e turístico, passar a ser referência na região em que se insere.

Logo, apesar de se delinear uma ORU simples, a estratégia a conferir nesta área consiste numa abordagem alargada integrando a reabilitação urbana do conjunto edificado e sempre que enquadrável a revitalização e requalificação de equipamentos e infraestruturas associadas ao conceito da regeneração urbana.

A aprovação da delimitação da ARU de Galveias conferiu um conjunto de benefícios fiscais aos proprietários e investidores que pretendam desenvolver ações de reabilitação urbana do conjunto edificado, designadamente ao nível dos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT) e incentivos decorrentes do estatuto dos benefícios fiscais (IVA, IRS e IRC). Estes incentivos podem, a qualquer momento, ser aprofundados através de medidas adicionais, a aprovar em Assembleia Municipal, de estímulo à reabilitação urbana como a redução ou isenção das taxas urbanísticas e de ocupação da via pública, programas complementares, como os atualmente estabelecidos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), entre outras medidas que se procurarão implementar no decurso da ORU.

Quadro com a síntese dos termos de referência do plano da ORU:

Planeamento das ORU simples (art.º 29.º)	Ações tendencialmente privadas ORU – orientada por ERU (art.º 30.º)
Opções estratégicas de reabilitação compatíveis com a visão do município	2a)
Estabelecer prazo de execução	2b)
Definir prioridades + especificar objetivos	2c)
Definir modelo de gestão	2d) (<i>conjunta art.º 11.º</i>)
Quadro de apoios: incentivos + propostas de financiamento	2e)
Condições de aplicação dos instrumentos de execução	2f)
Identificar as funções da entidade gestora	2g)

3.3.1 Operações de Reabilitação Urbana Simples

Para aumentar a atratividade dos núcleos antigos, estão previstas as seguintes medidas:

- Reabilitação e revitalização de edifícios, e respetivos usos, por forma a conservar e a atrair novos residentes, empresas e trabalhadores, bem como visitantes, em complemento da funcionalidade habitacional;
- Salvaguarda dos edifícios identificados como valor patrimonial e cultural aumentando o sentimento de pertença e identidade local;
- Captação de investimento privado, através de um sistema de apoios e incentivos fiscais e financeiros à regeneração urbana associado às taxas municipais, programas de financiamento e a procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local;
- Fomento da sustentabilidade e melhoria do desempenho energético do edificado e a melhoria da acessibilidade para todos.

3.4 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DAS ORU

A par dos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Ponte de Sor aos particulares, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, vertidos no artigo 54.º para ORU simples, dos quais se destaca:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

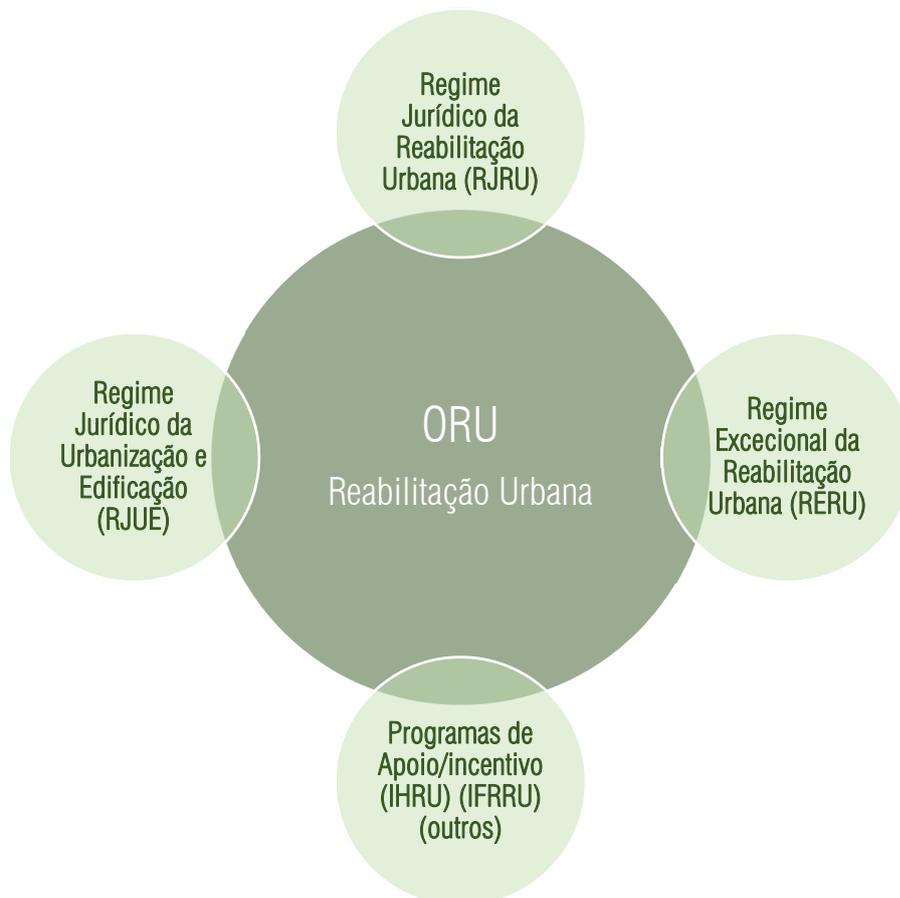


Tabela 7- Mecanismos e instrumentos de incentivo à reabilitação urbana

3.5 PRAZO DE EXECUÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º do RJRU a Operação de Reabilitação Urbana vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de publicação em Diário da República da sua aprovação, passível de ser prorrogada por mais 5 anos, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos. Findo este prazo poderá ser aprovada nova ORU para a mesma área, conforme previsto no nº 4 do mesmo artigo.

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana poderá ser alterada a qualquer altura, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 20º-B do RJRU.

Dada a necessidade de monitorização da efetivação da ORU, deverão ser consideradas as condições para uma avaliação regular da sua execução, designadamente do grau de desenvolvimento das intervenções de reabilitação do parque edificado, tal como estabelecido no artigo 20º-A do RJRU

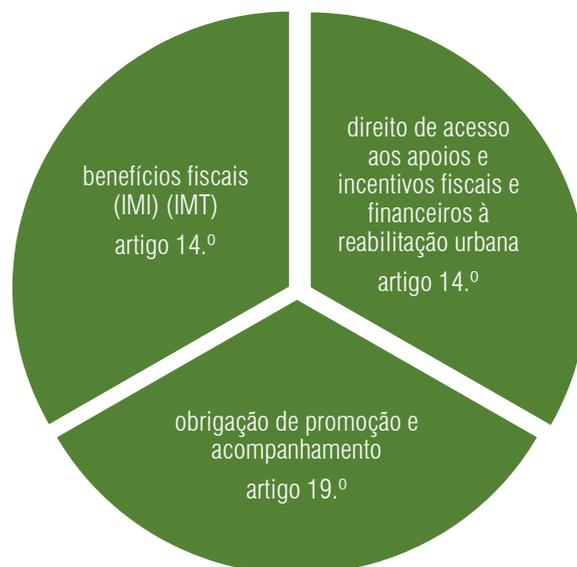


Tabela 8- Diagrama dos Efeitos da ARU e ORU

3.6 OBJETIVOS

Nutridos pelos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos enumerados na ARU, ambos alinhados com os vetores de desenvolvimento do município, são estabelecidos os objetivos gerais que norteiam a identificação dos eixos de intervenção a prosseguir.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde o aprofundamento do intercâmbio urbano-rural deve ser dinamizado, a oferta turística tem de ser potenciada em rede e o reforço da atratividade deve dirigir-se para novos segmentos da procura. Deverão ser promovidos e valorizados os recursos endógenos da Vila de Galveias através da modernização das suas atividades, como o vinho, o azeite, a cortiça e turismo de natureza. A existência de nichos dinâmicos, geradores de capacidade de atração e retenção de iniciativas e população deverão atuar como pontos magnetizadores, reforçando e recuperando o seu papel na Vila de Galveias. Assim, dever-se-á apostar em encontrar oportunidades de conexões entre os núcleos com potencial intervencionista, que poderão gerar iniciativas e atividades com outros polos da rede, para atrair novos residentes e utilizadores e acima de tudo manter a comunidade local.

3.6.1 Objetivos Estratégicos

Preservação da identidade e memória local

Reforço do papel do núcleo central da vila

Reabilitação do edificado e atividade urbana

3.6.2 Objetivos Específicos

- Valorização dos aspetos patrimoniais, no intuito de promover e reforçar a identidade e a competitividade local, sobretudo como polo cultural e turístico;
- Reforçar a importância dos elementos arquitetónicos de relevante valor como atração local;
- Dar preponderância e promover o património edificado e das atmosferas urbanas.

- Recuperar a função habitacional no centro da vila;
- Promover a reabilitação integrada, de modo a respeitar a homogeneidade das intervenções e eliminando progressivamente os elementos dissonantes;
- Melhorar as acessibilidades viárias, tendo em consideração a melhoria dos percursos pedonais, dando preferência aos modos suaves de locomoção;
- Dinamizar as praças e outros lugares de permanência e encontro da população no espaço público.

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património;
- Promover a diversificação e dinamização de comércio tradicional, especialmente pela oferta de produtos locais;

3.7 EIXOS DE INTERVENÇÃO

Espaços âncora

Investimento em espaços reabilitados

Turismo e atividades de lazer

A consolidação de locais de enraizamento, facilmente identificados e repletos de memórias locais coletivas, elevam a autoestima dos residentes e agitam o revivalismo nostálgico dos nativos não residentes, mas frequentadores dos espaços comuns. A dinamização dos locais de partilha, convívio e de reunião comunitária, auxiliam apostas nos polos igualmente disponíveis onde espreitam oportunidades diversas, essencialmente baseadas nas matérias-primas e nos produtos endógenos.

A proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana, não pode acontecer isoladamente, sem ter em consideração igual valorização do património cultural não edificado. Pois só tirando partido da sua complementaridade funcional, notoriedade histórica, patrimonial e memória coletiva se pode formar uma espiral de intervenções estruturantes para o futuro da vila.

A sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, está diretamente correlacionada com a sustentabilidade da população residente e usuária. Neste sentido, é imprescindível nutrir o território com as atividades necessárias à sua subsistência, tanto reinventando novas atividades, como reativando outras em desuso, como fatores de diferenciação.

A melhoria da mobilidade e acessibilidades da generalidade dos cidadãos, de forma a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano público inclusivo, necessita de idêntica resposta por parte da reabilitação do parque edificado privado, visto que só a concordância das duas ações satisfaz a população permanente e a sazonal.

A aposta na revitalização e na atratividade das atividades económicas locais, apoiando a sua viabilidade e diversificação, por intermédio do reforço das atividades existentes e promoção de instalação de novas funções e usos, deve incidir essencialmente sobre os produtos locais distintivos e sobre a mais valia da singularidade dos espaços naturais disponíveis na zona. É, pela exploração dos elementos diferenciadores que se fomenta a cultura, o turismo e a deslocação de massas, gerando oportunidades de criação de mais-valias.

3.8 MODELO DE GESTÃO

De acordo com o artigo 9.º do RJRU, as Operações de Reabilitação Urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.

Conforme disposto no artigo 10.º do RJRU, podem revestir a qualidade de entidade gestora:

- O município
- Uma empresa do sector empresarial local

Atendendo às características da ORU proposta, o Município de Ponte de Sor assume a qualidade de entidade gestora da presente ORU.

O artigo 36.º do RJRU atribui à entidade gestora um conjunto de poderes de controlo das operações urbanísticas a desenvolver no âmbito da ORU, possibilitando-lhe o recurso a um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana. Ao Município competirá também determinar as obras e intervenções corretivas dos imóveis, bem como proceder à realização dos projetos de intervenção no espaço público.

Os modelos de execução da ORU são, essencialmente, caracterizados como:

- Da iniciativa dos particulares, nas modalidades de execução por aqueles com o apoio da entidade gestora, ou através de administração conjunta, nos termos do disposto nos artigos 39º e 40º do RJRU;
- Da iniciativa da entidade gestora, nas modalidades de execução direta pela mesma, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos artigos 40º e 41º do RJRU.

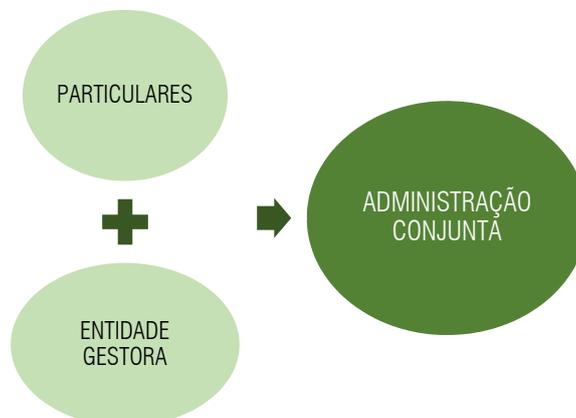


Tabela 9- Modelo de gestão mista

Apesar da assunção por parte da Câmara Municipal da gestão da ORU o seu sucesso implicará uma estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas do Município, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU e uma forte articulação e corresponsabilização com proprietários, demais titulares de direitos sobre edifícios e atores relevantes do território afeto à ORU.

Sendo a governança a promoção da eficácia e eficiência da gestão do território assente num processo ativo, comunicado e proactivo, o modelo de gestão a implementar deverá assegurar:

- Nomeação da entidade/equipa responsável pela gestão e prossecução dos objetivos para a ARU;
- Normalização de procedimentos urbanísticos, promovendo lógicas eficientes de gestão e de regulamentação do território;
- Criação de um quadro de apoios fiscais e financeiros incentivadores da reabilitação urbana;
- Criação de um plano de comunicação e promoção da ARU;
- Implementação de métodos de avaliação e monitorização da situação atual e concretização da ORU;
- Elaboração de regulamentos municipais para a área da ARU e outros instrumentos de gestão do território;
- Estabelecimento e mediação de relações entre entidades públicas e privadas;
- Aplicação de instrumentos de execução de política urbanística nos casos em que os proprietários não procedam à requalificação;
- Candidatura a apoios financeiros no quadro comunitário;
- Dinamização e intervenção no património municipal;

Na gestão e acompanhamento do processo de reabilitação será seguido um modelo com dois níveis de monitorização, com parâmetros e indicadores a desenhar de acordo com a ERU a desenvolver.

Monitorização estratégica, de carater qualitativo

Monitorização operacional, de carater quantitativo

3.9 FUNÇÕES DA ENTIDADE GESTORA

A gestão das Operações de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana é assumida pelo município da Ponte de Sor no exercício das suas competências e enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, conforme disposto nos artigos 9º e 10º do referido diploma.

A par das atribuições enumeradas no modelo de gestão, a entidade gestora assume as funções de regulação e verificação do desenvolvimento e concretização das operações concretizáveis na esfera da reabilitação urbana do território.

Pelo que, independentemente da iniciativa de execução, ORU simples (artigo 39.º do RJRU) o município preside às possíveis entidades parceiras, à administração conjunta (artigo 40.º do RJRU) e à possibilidade de associação, total ou parcial, com os proprietários particulares na componente da reabilitação do edificado.

Em particular, a entidade gestora município (n.º 1 artigo 36.º do RJRU), assume a gestão e define modalidades de verificação, espelhadas no controlo das operações urbanísticas (artigo 44.º do RJRU) e na inspeção e vistoria (artigo 46.º do RJRU) das operações de reabilitação urbana.



Tabela 10- Diagrama funcional da entidade gestora

3.10 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia de acesso dos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos no seu artigo 14.º, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos a criar.

De acordo com o mesmo, cumpre ao município de Ponte de Sor, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana conforme disposto nos artigos 67.º e 75.º do RJRU.

3.10.1 Incentivos de Natureza Fiscal

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

3.10.2 Nos Termos Estabelecidos no artigo 71º do EBF:

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos 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 (n.º1);

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios ou imóveis arrendados (n.º4);
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da ERU ou PERU (n.º5);
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da ERU ou PERU (n.º6);
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) 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 (n.º7 e n.º21);
- São isentas do IMT as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na Área de Reabilitação Urbana (n.º8).

De acordo com o firmado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro:

IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana, conforme a alínea a) do n.º1 do artigo 18.º do Código do IVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º. 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação em vigor.

3.10.3 Incentivos de Natureza Administrativa

Para além dos incentivos, supramencionados, será opção de o município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de inspeções e de verificação de boa execução em harmonia com artigo 67.º do RJRU.

Importa, ainda, referir que a Câmara Municipal, por via dos seus técnicos, disponibilizará o apoio técnico necessário para o esclarecimento e para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados na ARU.

Esclarece-se, que a aplicação destas medidas adicionais pressupõe a alteração dos Regulamentos Municipais de Edificação e Urbanização e de Ocupação de Espaço Público e Publicidade, como tal, está sujeito à aprovação pelo executivo municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta ORU.

3.10.4 Incentivos de Natureza Financeira

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de eventuais participações pecuniárias, com montantes variáveis, em função da tipologia de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação dos imóveis, da responsabilidade da administração central ou local, ou ainda, à aplicação de regimes especiais, em harmonia com artigos 74.º e 75.º do RJRU.

3.10.5 Majorações e Minorações

Tendo em consideração que um dos principais objetivos estratégicos da presente ORU passa pela promoção do investimento e da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação apelando a uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Neste encadeamento, julga-se pertinente propor que numa futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados, nos termos da legislação em vigor.

Que, segundo o n.º 3 do artigo 112º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 (um) ano e de prédios em ruínas. Os números 14 e 16 do artigo 112º do CIMI, definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos até 30 de novembro do ano corrente, para aplicação no ano seguinte. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (número 15.º do artigo 112º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo, para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Por consequência, independentemente das posturas futuras sobre a generalidade do concelho propõe-se, que os proprietários de edifícios ou frações na ARU sejam abrangidos por um conjunto de majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI.

3.11 ÂMBITO TEMPORAL

Os benefícios e incentivos mencionados, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU da Vila de Galveias, no âmbito temporal de vigência da Operação de Reabilitação Urbana, e/ou cujas obras tenham sido iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020 nos termos do n.º 20 e 21 do artigo 71.º do EBF.

Contudo, reitera-se que a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, tendo por base a proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

3.12 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

Para a implementação da ORU, o envolvimento dos particulares é verdadeiramente essencial, ficando a seu cargo a reabilitação dos edifícios, por iniciativa própria ou mediante notificação a enviar pelo Município de Ponte de Sor, entidade gestora, assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

À entidade gestora caberá, igualmente, um papel fundamental que é o de criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado, à sua divulgação junto dos particulares e de potenciais investidores e de consciencialização pública da importância da conservação do património edificado.

A intervenção do Município de Ponte de Sor, incidirá no acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, no apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas nas áreas de intervenção das ARU do concelho, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários.



Tabela 11 - Diagrama da Formalização da constituição da ORU

3.13 CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Os incentivos e benefícios à reabilitação de edifícios na ARU apenas serão concedidos às intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados, serão concedidos após a execução das obras e desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, e dependendo da característica da intervenção, certificada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Ponte de Sor, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados estará, ainda, dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, aplicável a todas as obras sujeitas, ou não, a controlo prévio, artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e artigo n.º 77.º.B do RERU.

Não obstante, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade e a determinação de um nível de conservação em sintonia com o artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua presente redação.

Segundo a alínea c) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF o estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.

A análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC) publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos da tabela constante do n.º 2 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro:

Nível		Estado de Conservação
5	^	Excelente
4	^	Bom
3	^	Médio
2	^	Mau
1	^	Péssimo

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do estado de conservação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria, de um mínimo, de 2 níveis face à avaliação inicial, (conforme a alínea a), do n.º 22 do artigo 71.º do EBF).

A análise do MAEC centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma avaliação física do edifício, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e quanto aos seus condicionamentos particulares. Visando uma perspetiva mais abrangente de valorização das ações de reabilitação, com base nos objetivos estratégicos subjacentes ao estabelecimento da ARU, preconiza-se que em sede da Operação de Reabilitação Urbana se observe uma segunda via de análise que vise a avaliação funcional e de desempenho, para a concessão dos benefícios fiscais aos particulares, tendo em consideração a valorização territorial, a valorização energética e ambiental e a melhoria de condições de segurança, habitabilidade e conforto.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais, apoios e incentivos identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar aos serviços técnicos municipais prova de titularidade do imóvel, limites cadastrais, bem como todos os documentos necessários, à sua correta identificação conforme disposto no artigo 69.º do RJRU.

De acordo com a participação dos interessados, o município desenvolve o procedimento respetivo, conforme se especifica as situações mais recorrentes:

- **Pedido de vistoria técnica inicial, determinação do nível de conservação do prédio**
(artigo 65.º) (nos termos dos artigos 14.º e 46.º do RJRU)
- **Pedido de vistoria técnica final, determinação do nível de conservação do prédio**
(artigo 65.º) (nos termos dos artigos 14.º e 46.º do RJRU)
- **Pedido de certificação de que o prédio se inclui na ARU**
(ao abrigo da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)
- **Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora**
(nos termos do artigo 46.º do RJRU)
- **Redução de IMI para prédios urbanos arrendados para habitação**
(nos termos do n.º7 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis CIMI)
- **Isenção de IMI ou IMT para imóveis objeto de reabilitação**
(ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais)
- **Pedido de dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, com a reabilitação de imóveis**
(ao abrigo do ponto 4 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais)
- **Pedido de isenção de IMI ou IMT para imóveis objeto de reabilitação**
(ao abrigo do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais)

3.14 OPORTUNIDADES LEGISLATIVAS

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, está na base da delimitação da ARU de Galveias e da proposta da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Após aprovação da ORU, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base no RJRU, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU), foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril e alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro. Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional. O RERU prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás, infraestruturas de telecomunicações em edifícios, bem como normas constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, na sua atual redação, estabelece os procedimentos aplicáveis ao controlo prévio de operações urbanísticas. Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas em Área de Reabilitação Urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no RJRU e RERU, o disposto no RJUE.

3.15 INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO

Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento, por intermédio de empréstimo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelo Município:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL. n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município. O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios. As operações a financiar devem demonstrar viabilidade financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Outros programas e mecanismos de estímulo

O espectro da regeneração e reabilitação urbana encontra-se em grande efervescência, despoletando diversas outras atividades e vivências, pelo que, os instrumentos legislativos, programas e regulamentos tendem a uma atualização constante.

Nesse sentido, impera que tanto a entidade gestora como os particulares e empresas, estejam permanentemente atentos às inovações no domínio da reabilitação urbana e ações que direta ou indiretamente possam auxiliar na sua concretização.

Em conformidade com esta premissa identificam-se alguns programas de incentivo:

- Casa eficiente 2020;
- Programa de formação no turismo de âmbito municipal;
- Programas cirúrgicos formulados pelo IHRU ou município.

Área de Reabilitação Urbana de Galveias
Estratégia de Reabilitação Urbana - 04

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Galveias

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

A estratégia para a proposta da presente Operação de Reabilitação Urbana de Galveias advém das conclusões retiradas do estudo subjacente à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, suportada igualmente pelos principais fundamentos e critérios que resultaram no planeamento de delimitação da ARU, visando maior valorização e o uso mais sustentável do território.

Genericamente a estratégia preconizada assenta nos objetivos identificados no decurso da construção do projeto de reabilitação urbana, permitindo introduzir uma dinâmica vital para a intervenção em domínios estratégicos fundamentais como a qualificação e funcionalidade do espaço urbano, o reforço e dinamização da base económica, o estímulo à função habitacional e o potenciar dos valores patrimoniais.

Deste modo, as linhas de intervenção que orientam a presente ORU são as seguintes:

População Residente

População Flutuante

Investidores e Turistas

Estes três elementos chave, incorporam a visão estratégica do município para o território em causa, pois será através da concentração de esforços, em primeira instância, sobre a população residente, que num segundo plano se poderá apelar e incentivar a população não permanente, especialmente investidores e turistas.

4.1.1 Linhas estratégicas compatíveis com a visão do município

- Apoiar a população residente na reabilitação das suas casas de primeira habitação
- Incentivar a população volante e/ou sazonal, principalmente com raízes na vila, a reabilitarem as “Casas de Família”
- Promover a reabilitação de casas, dita segunda habitação, potenciando o investimento de outros géneros de proprietários
- Reforçar as atividades económicas que orbitam sobre a natureza e práticas ao ar livre, estimulando o Turismo de Habitação

A estratégia a prosseguir assenta na conjugação dos múltiplos fatores que revestem as linhas de intervenção e estratégicas, em alinhamento com um desenvolvimento urbano sustentável da Vila de Galveias, em consonância com o delineado pelos eixos prioritários e as prioridades de investimento que integram, a visão do município nesta matéria. A estratégia vertida na ORU incorpora, assim, um processo dinâmico e em constante mutação, onde os objetivos e opções estratégicas assumem profundas interdependências entre si, tem de progredir em conjunto por atingir os resultados esperados.

Visto que o espaço ocupado pela urbe é feito e usufruído pelos seus habitantes, utilizadores e visitantes, no todo a comunidade. Esta massa humana terá sempre primazia quanto à implementação das metodologias e programas a desenvolver sobre o espaço urbanizado, pois são as pessoas que dão alma ao lugar. Neste sentido apoiando a comunidade na regeneração dos seus edifícios, por intermédio do potenciamento de melhores condições de habitabilidade, estimulando outras funções compatíveis com as habitacionais, está-se a conceber uma base urbanizada, sólida e capacitada para manter e atrair utilizadores que vivenciem a Vila de Galveias. Certo que importa incluir toda a freguesia, vila neste percurso de impulsionamento da reconversão urbana, ainda assim, será pela concentração de esforços, numa fase inicial, sobre o centro tradicional da vila, operando como principal âncora funcional, que sequencialmente se poderá abranger, a seu turno, as áreas marginais.

4.2 CONVERGÊNCIA DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Para se atingir o objetivo maior, centrado nas pessoas e na reabilitação dos seus bens imóveis, é necessário um encadeamento devidamente articulado entre os vários grupos de intencionais e programáticos vertidos na convergência das opções estratégicas delineadas.

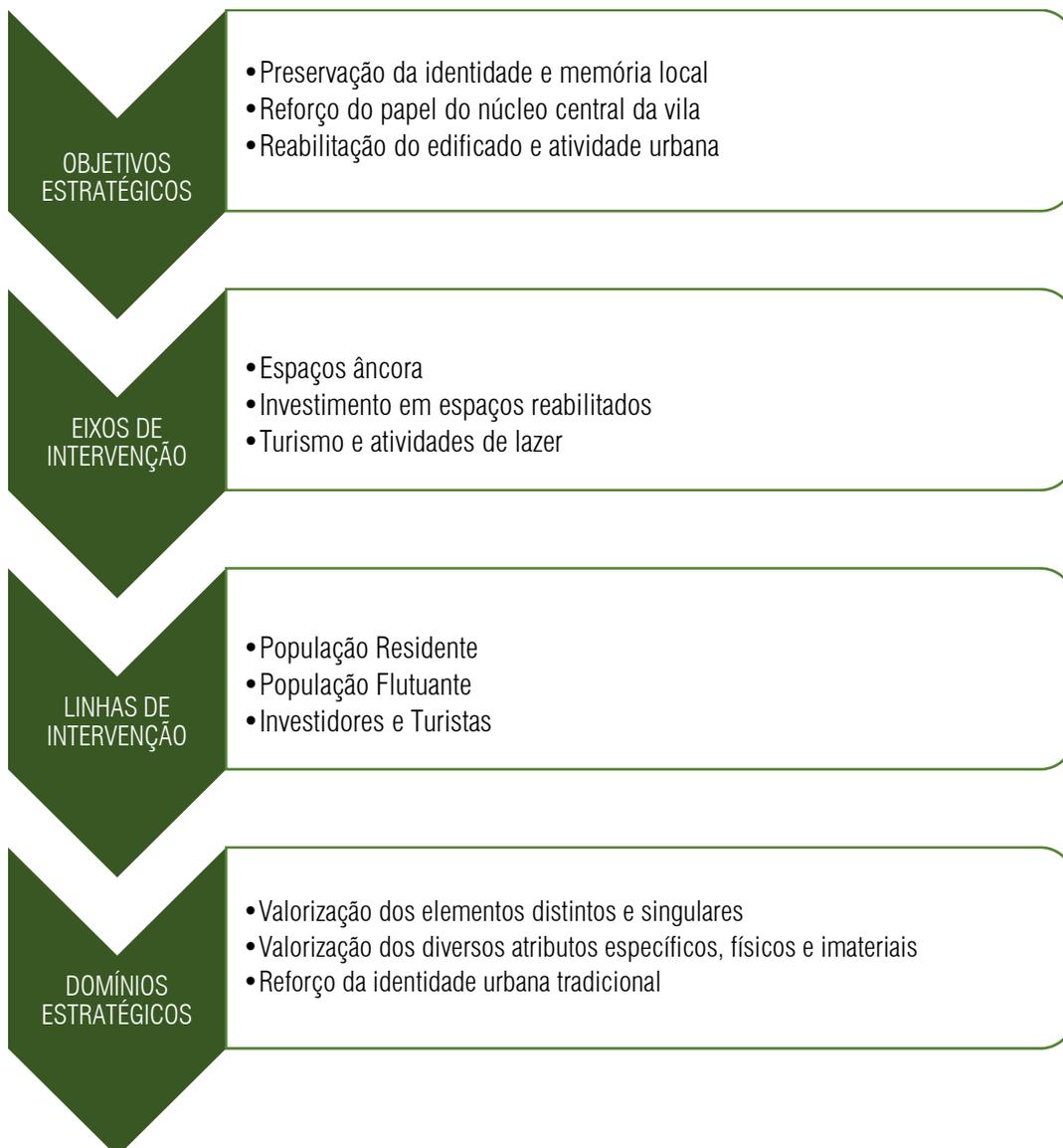


Tabela 12- Encadeamento das opções estratégicas

4.3 NOTA FINAL

A identificação e valorização dos elementos particulares e característicos do território, sejam eles físicos e/ou materiais, revestem-se de primordial relevância, pois, será pela sua proteção e promoção que se poderá atrair novos públicos recetivos ao conhecimento e à experiencição de ambientes e hábitos de âmbito rural, com tendência à sua diluição com o tempo e intromissão de uma modernidade desmedida. O moderno, vanguardista e utopista não deve substituir, por completo, o antigo, tradicional e o saber fazer utilizando os materiais e produtos disponíveis no território ocupado, mas sim, deve complementar, explorar o conhecimento empírico intrínseco à experiência do passado com as possibilidades do futuro mais eficientes e sustentáveis.

Com este intuito, sabendo da necessidade de assegurar a permanência da população local, que habita e vivencia o centro urbano, trabalha e realiza o presente, ambicionando a modernidade e prosperar no futuro, é fundamental apoiar as atividades económicas em funcionamento e dinamizar um conjunto de novas valências e funções sustentáveis com capacidade geradora de riqueza, para além de manter os residentes atuais, atrair novos residentes e utilizadores.

Para alcançar esta visão de futuro é necessário um compromisso generalizado entre todos os atores locais, efetuando parcerias sólidas e consensos alargados sobre o futuro da vila. Paralelamente, só é possível estancar o despovoamento, especialmente no espaço urbano central, por intermédio do controlo e coesão do tecido edificado e simultaneamente pela sua reabilitação e conseqüente utilização, que só poderá obter sucesso se for ocupado e usufruído por pessoas.

Reconhecer a singularidade e valorizar a diferença do que se tem ao dispor para usar e oferecer é a chave para aproveitar as oportunidades disponíveis e atingir as metas propostas. A Vila de Galveias soube conservar um conjunto de tradições, atributos físicos e imateriais, reflexos do espírito do lugar, com vivências de proximidade de escala humanizada e identitários dum lugar repleto de memórias e autodeterminação. É, precisamente pelo facto da Vila de Galveias, ainda, disponibilizar de um modelo habitacional com qualidade de vida aos seus residentes e boas condições de utilização à população volante, sem as atribulações de uma metrópole, que as oportunidades diferenciadoras no domínio da cultura, património e do ambiente natural envolvente podem ser capacitadas de proveito por via da reabilitação urbana da malha urbanizada respeitante à Área de Reabilitação Urbana de Galveias.

BIBLIOGRAFIA

- ARU da Cidade de Ponte de Sor – Ponte de Sor, Câmara Municipal de Ponte de Sor, 2017.
- ARU da Vila de Galveias – Ponte de Sor, Câmara Municipal de Ponte de Sor, 2017.
- Diagnóstico Social Ponte de Sor 2015-2017, Câmara Municipal de Ponte de Sor.
- INE – Instituto Nacional de Estatística.
- IHRU IP – “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013.
- Legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana.
- Oliveira, Fernanda; Lopes, Dulce; Alves, Cláudia – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011.
- PDM – Plano Diretor Municipal de Ponte de Sor.
- Plano Estratégico do Concelho de Ponte de Sor.
- Plano de Ação para a Regeneração Urbana.
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.
- RERU, Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana – Guia Prático 2014.

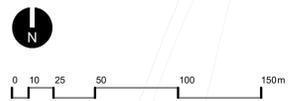
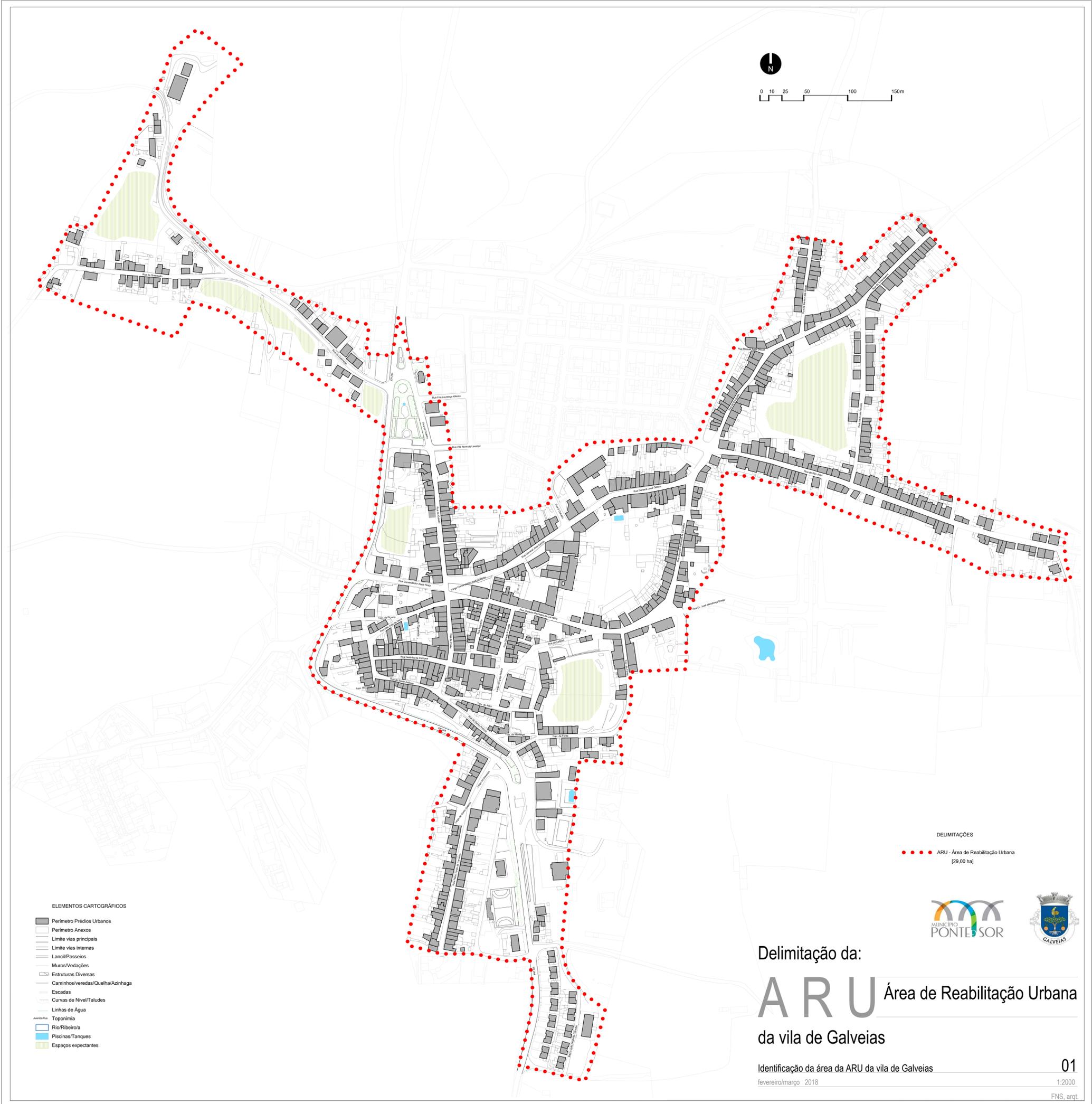
Páginas eletrónicas:

- <http://www.cm-pontedesor.pt/>
- <http://jfgalveias.pt/>
- <https://bibliotecapontesor.wordpress.com/>
- <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>
- https://ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

ANEXOS

Lista de Cartas Temáticas

1. Identificação da área da ARU da vila de Galveias
2. Edifícios de Destaque na ARU da vila de Galveias
3. Morfologia Urbana da ARU da vila de Galveias
4. Volumetria do Edificado da ARU da vila de Galveias
5. Estado de Conservação dos Edifícios da ARU da vila de Galveias
6. Interações na ARU da vila de Galveias



- ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**
- Perímetro Prédios Urbanos
 - Perímetro Anexos
 - Limite vias principais
 - Limite vias internas
 - Lancell/Passoies
 - Muros/Vedações
 - Estruturas Diversas
 - Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
 - Escadas
 - Curvas de Nivel/Taludes
 - Linhas de Água
 - Toponímia
 - Rio/Ribeiro/a
 - Piscinas/Tanques
 - Espaços expectantes

DELIMITAÇÕES
 ARU - Área de Reabilitação Urbana
 (29,00 ha)

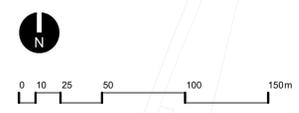
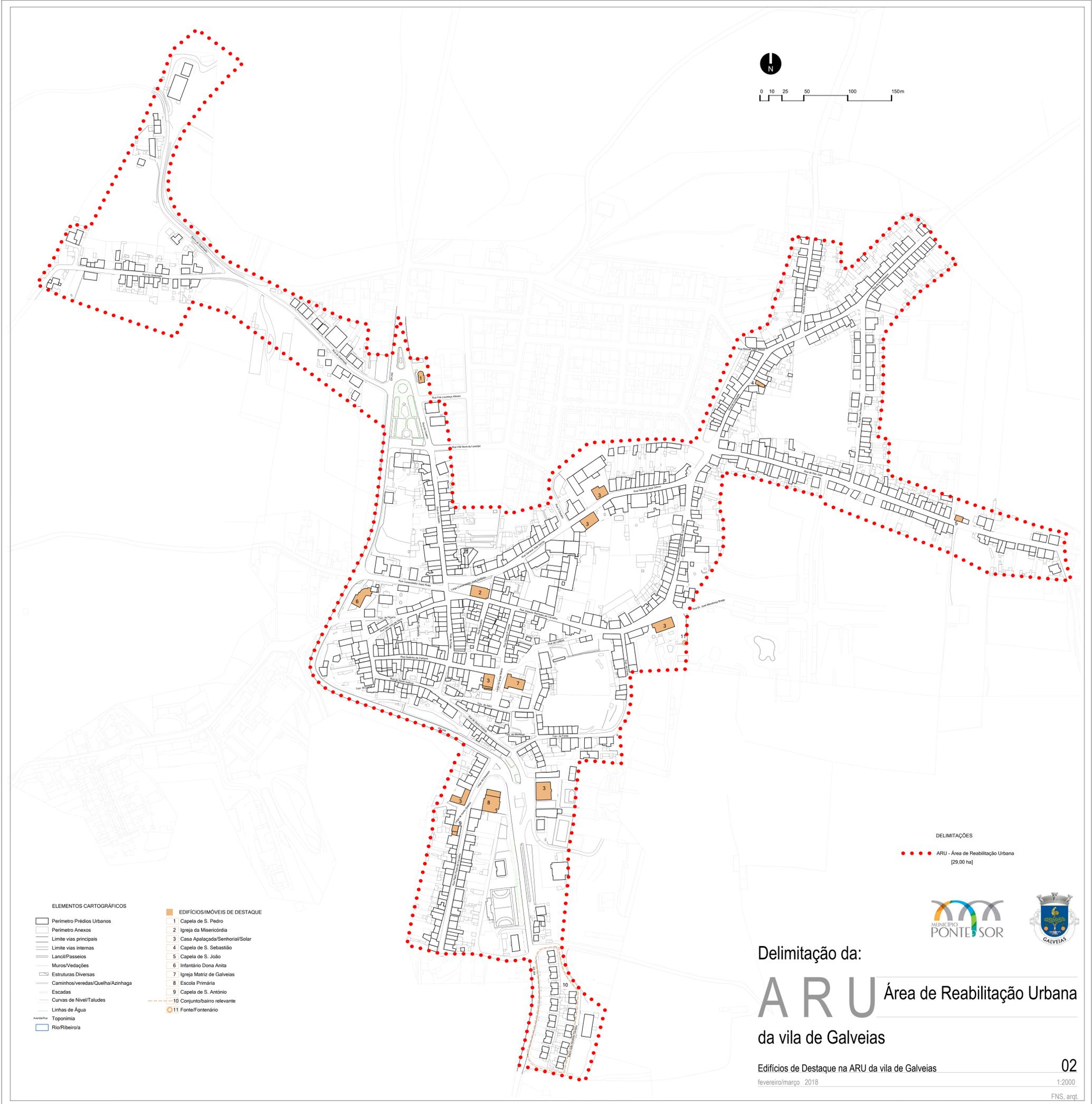


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana
 da vila de Galveias

Identificação da área da ARU da vila de Galveias
 fevereiro/março 2018



- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS | EDIFÍCIOS/MÓVEIS DE DESTAQUE |
| Perímetro Prédios Urbanos | 1 Capela de S. Pedro |
| Perímetro Anexos | 2 Igreja da Misericórdia |
| Limite vias principais | 3 Casa Apaçada/Senhorial/Solar |
| Limite vias internas | 4 Capela de S. Sebastião |
| Lancil/Passoais | 5 Capela de S. João |
| Muros/Vedações | 6 Infantiário Dona Anita |
| Estruturas Diversas | 7 Igreja Matriz de Galveias |
| Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga | 8 Escola Primária |
| Escadas | 9 Capela de S. António |
| Curvas de Nivel/Taludes | 10 Conjunto/bairro relevante |
| Linhas de Água | 11 Fonte/Fontenário |
| Toponímia | |
| Rio/Ribeirão | |

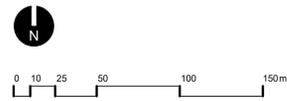
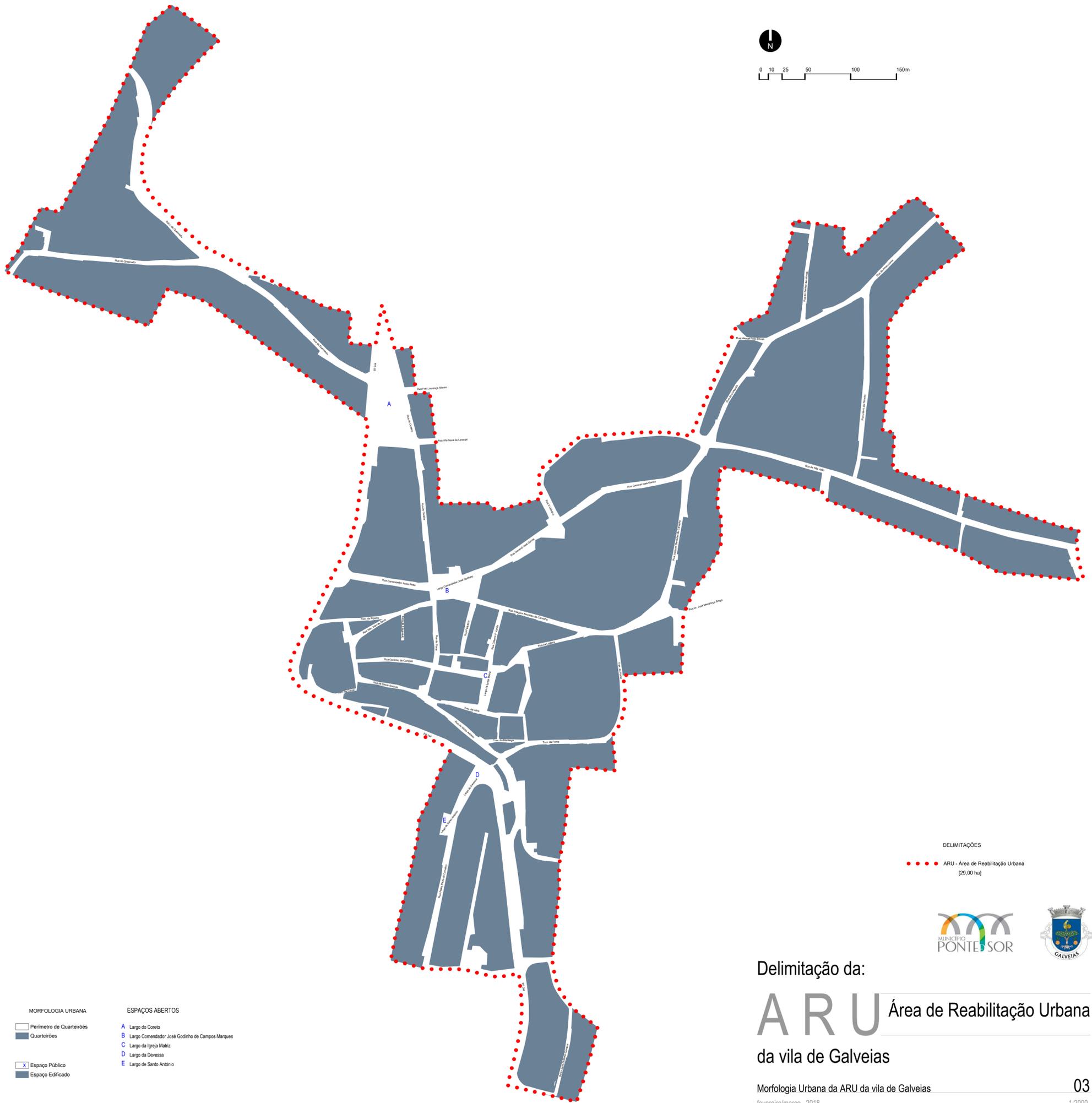
DELIMITAÇÕES
 ●●●●● ARU - Área de Reabilitação Urbana
 [29,00 ha]



Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana
 da vila de Galveias



- MORFOLOGIA URBANA**
- Perímetro de Quarteirões
 - Quarteirões
 - Espaço Público
 - Espaço Edificado
- ESPAÇOS ABERTOS**
- A Largo do Coreto
 - B Largo Comendador José Godinho de Campos Marques
 - C Largo da Igreja Matriz
 - D Largo da Devesa
 - E Largo de Santo António

DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [29,00 ha]

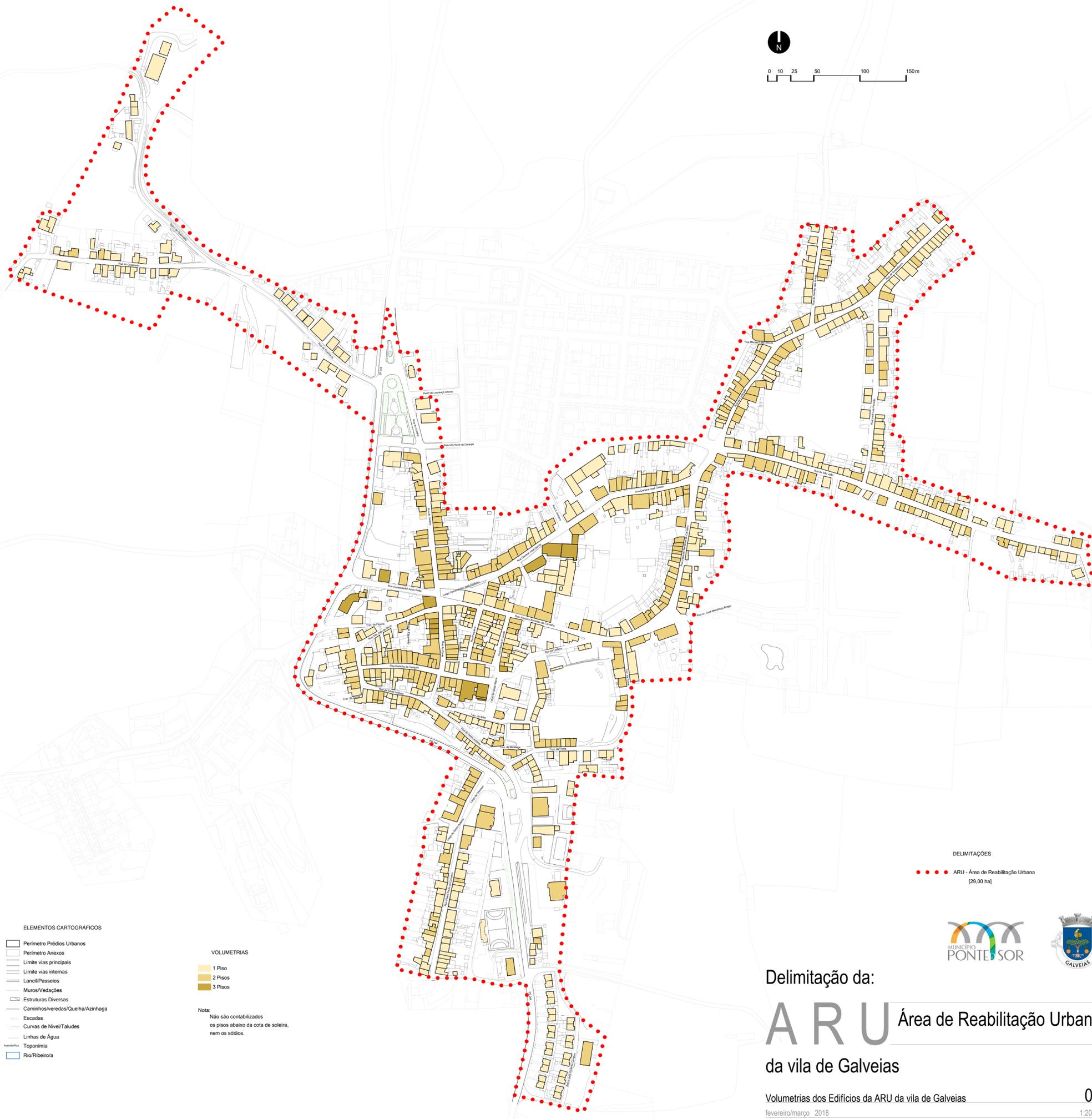


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Galveias



- ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
- Perímetro Prédios Urbanos
 - Perímetro Anexos
 - Limite vias principais
 - Limite vias internas
 - Lancil/Passelos
 - Muros/Vedações
 - Estruturas Diversas
 - Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
 - Escadas
 - Curvas de Nível/Taludes
 - Linhas de Água
 - Toponímia
 - Rio/Ribeira

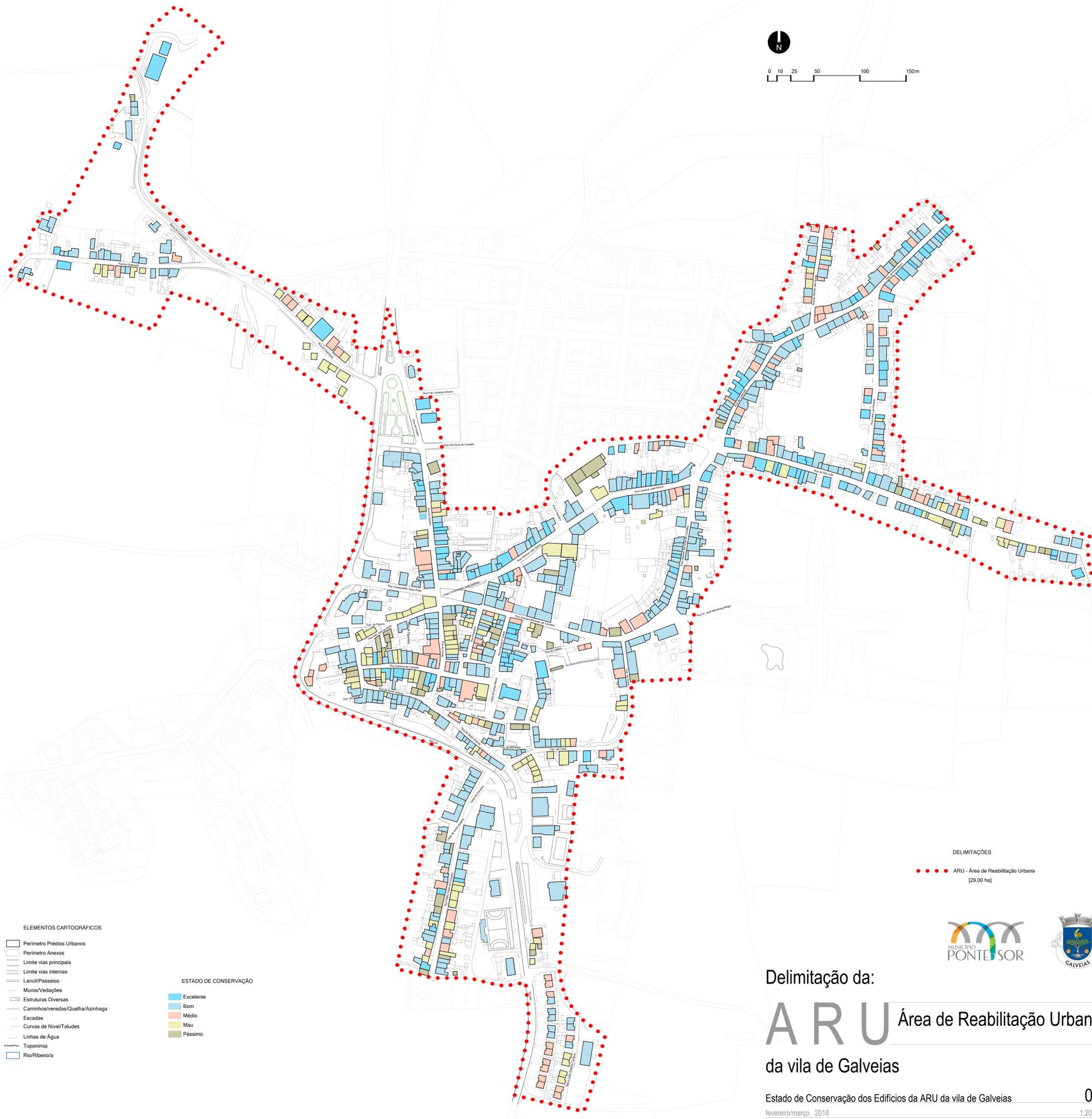
- VOLUMETRIAS
- 1 Piso
 - 2 Pisos
 - 3 Pisos
- Nota:
Não são contabilizados os pisos abaixo da cota de soleira, nem os sótãos.

DELIMITAÇÕES
●●●●● ARU - Área de Reabilitação Urbana [29,00 ha]



Delimitação da:
ARU Área de Reabilitação Urbana
da vila de Galveias

Volumetrias dos Edifícios da ARU da vila de Galveias
fevereiro/março 2018



- ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS
- Perímetro Prédios Urbanos
 - Perímetro Anexos
 - Limite vias principais
 - Limite vias internas
 - Lancil/Passelos
 - Muros/Vedações
 - Estruturas Diversas
 - Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
 - Escadas
 - Curvas de Nível/Taludes
 - Linhas de Água
 - Arrebitos
 - Toponímia
 - Rio/Ribeira

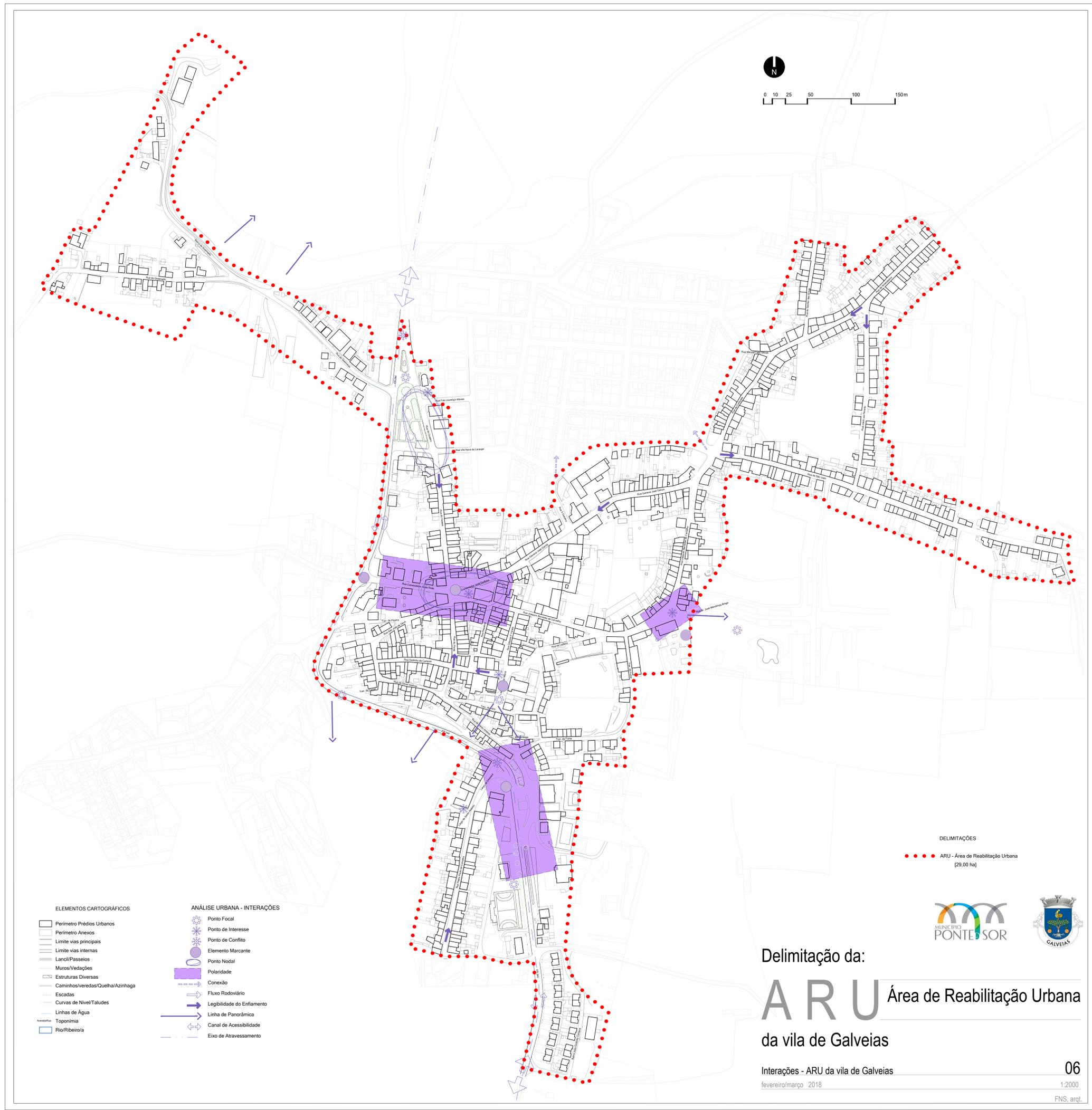
- ESTADO DE CONSERVAÇÃO
- Excelente
 - Bom
 - Médio
 - Mau
 - Péssimo

DELIMITAÇÕES
●●●●● ARU - Área de Reabilitação Urbana
(29,00 ha)



Delimitação da:
ARU Área de Reabilitação Urbana
da vila de Galveias

Estado de Conservação dos Edifícios da ARU da vila de Galveias
fevereiro/março 2018



- ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**
- Perímetro Prédios Urbanos
 - Perímetro Anexos
 - Limite vias principais
 - Limite vias internas
 - Lancil/Passelos
 - Muros/Vedações
 - Estruturas Diversas
 - Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
 - Escadas
 - Curvas de Nível/Taludes
 - Linhas de Água
 - Toponímia
 - Rio/Ribeirão

- ANÁLISE URBANA - INTERAÇÕES**
- Ponto Focal
 - Ponto de Interesse
 - Ponto de Conflito
 - Elemento Marcante
 - Ponto Nodal
 - Polaridade
 - Conexão
 - Fluxo Rodoviário
 - Legibilidade do Enfiamento
 - Linha de Panorâmica
 - Canal de Acessibilidade
 - Eixo de Atravessamento

DELIMITAÇÕES
 ●●●● ARU - Área de Reabilitação Urbana
 [29,00 ha]



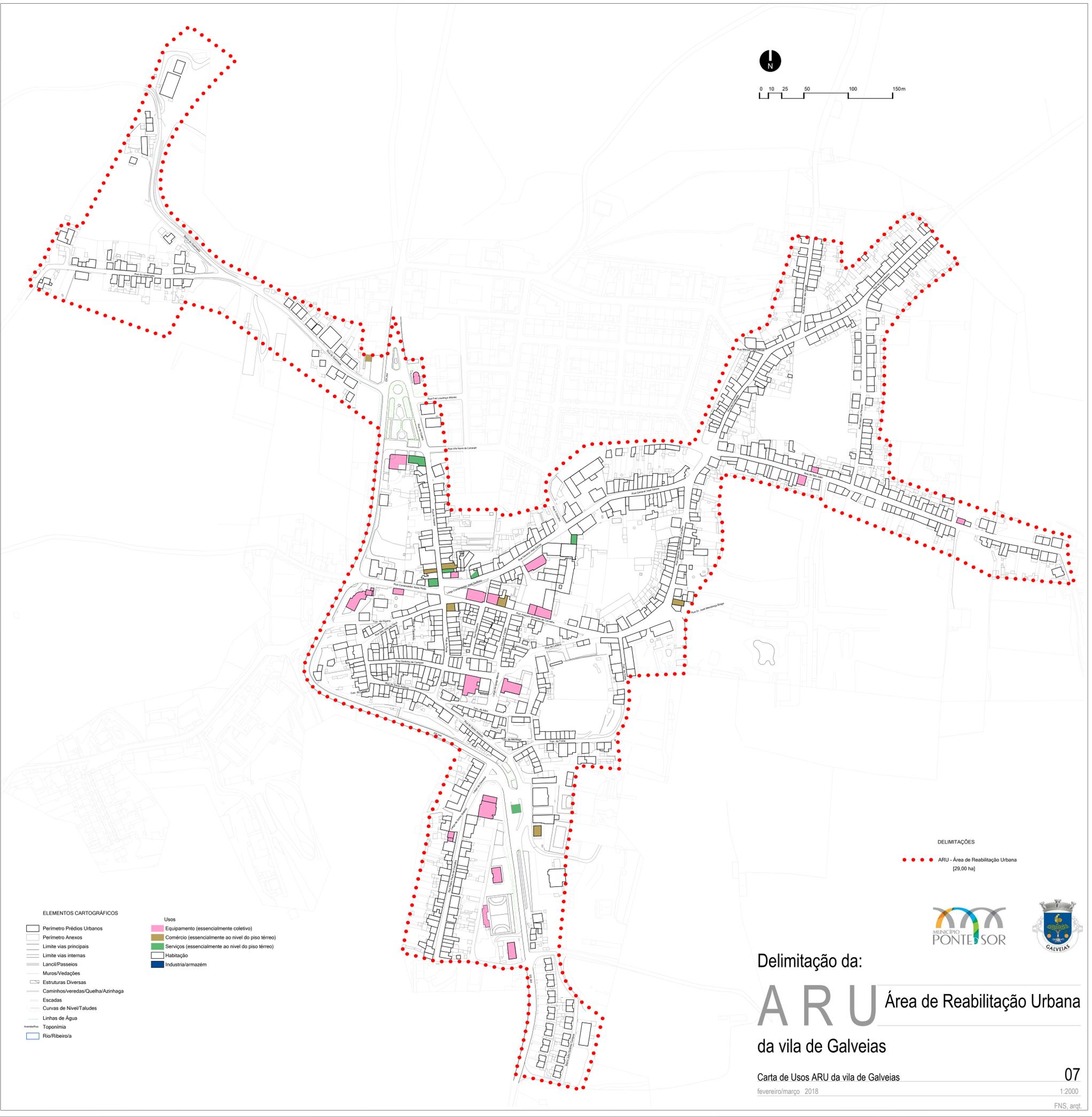
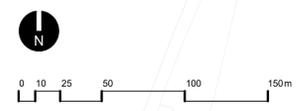
Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Galveias

Interações - ARU da vila de Galveias
 fevereiro/março 2018



- ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS**
- Perímetro Prédios Urbanos
 - Perímetro Anexos
 - Limite vias principais
 - Limite vias internas
 - Lancil/Passelos
 - Muros/Vedações
 - Estruturas Diversas
 - Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
 - Escadas
 - Curvas de Nível/Taludes
 - Linhas de Água
 - Toponímia
 - Rio/Ribeira
- Usos**
- Equipamento (essencialmente coletivo)
 - Comércio (essencialmente ao nível do piso térreo)
 - Serviços (essencialmente ao nível do piso térreo)
 - Habituação
 - Indústria/armazém

DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [29,00 ha]



Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Galveias