

Concelho de Ponte de Sor

Vila de Montargil



Relatório 3M | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

Área de Reabilitação Urbana de Montargil

Relatório 3M

Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

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 Montargil relativamente ao Concelho de Ponte de Sor | 16 |
| Figura 4- Posição de Montargil no contexto concelhio | 17 |
| Figura 5- Vista aérea da Barragem de Montargil, vislumbrando-se a Vila de Montargil ao cimo à esquerda.18 | |
| Figura 6- Escolas Primárias, atual Rua Dom Fernando | 20 |
| Figura 7- Enfiamento da Rua da Misericórdia..... | 21 |
| Figura 8- Matriz do Edificado da ARU de Montargil | 24 |
| Figura 9- Delimitação da ARU de Montargil sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CMPS)..... | 26 |
| Figura 10- Massa Urbanizada da ARU de Montargil..... | 27 |
| Figura 11- Enfiamento da Rua da Misericórdia..... | 28 |
| Figura 12- Enfiamento da Rua Heróis do Ultramar | 29 |
| Figura 13- Esquema do zonamento na ARU | 30 |
| Figura 14- Rua da Misericórdia | 31 |
| Figura 15- Rua Luís de Camões | 31 |
| Figura 16- Rua Capitães de Abril | 31 |
| Figura 17- Rua das Amoreiras | 32 |
| Figura 18- Edifício em Ruína, Rua da Misericórdia..... | 34 |
| Figura 19- Edifício Desmoronado, Rua Dom Fernando | 34 |
| Figura 20- Edifício Degradado, Rua 1º de Maio | 34 |
| Figura 21- Edifício Devoluto, Rua de S. João de Deus..... | 34 |
| Figura 22- Edifício Mau, Rua Dom Fernando..... | 35 |
| Figura 23- Edifício Desocupado, Rua Luís de Camões | 35 |
| Figura 24- Edifício Dissonante, Rua do Comércio | 35 |
| Figura 25- Edifício Razoável, Rua Movimento das Forças Armadas..... | 35 |
| Figura 26- Edifício Reabilitado, Rua Dom Fernando | 35 |
| Figura 27- Edifício Reabilitado, Rua Dom Fernando | 35 |
| Figura 28- Vista de Montargil, a partir da Capela de S. António em direção a norte..... | 39 |
| Figura 29- Vista da bifurcação da Rua da Misericórdia e Rua do Comércio | 40 |
| Figura 30- Vista do Largo da Igreja Matriz..... | 40 |
| Figura 31- Campo de Jogos Dona Berta Courinha..... | 47 |
| Figura 32- Rua Luís de Camões | 49 |
| Figura 33- Rua da Misericórdia | 49 |
| Figura 34- Rua do Comércio | 49 |
| Figura 35- Rua da Fonte..... | 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 Montargil | 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/Montargil>

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 Montargil

Âmbito do Trabalho - 00

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

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 Montargil, através da Estratégia de Reabilitação Urbana de Montargil, integrando todos os conteúdos legalmente exigidos. Engloba o Relatório 2 relativo à caracterização e Diagnóstico da ARU de Montargil.

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 Montargil. 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 Montargil. 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 Montargil 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 Montargil têm concretizado importantes investimentos, na vila, que elevaram o nível e a qualidade do espaço urbano, destacando para o efeito:

- Revitalização do Parque Desportivo e de Lazer de Montargil
- Reconversão da antiga casa do povo no Centro Cultural de Montargil

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 Montargil. 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 Montargil.

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 Montargil 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 Montargil.



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 descrevem:

Enquadramento Territorial

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

Caraterização e Diagnóstico da ARU de Montargil

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 Montargil
Enquadramento Territorial - 01

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

1.1 ÂMBITO REGIONAL E CONCELHIO

A Vila de Montargil 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.

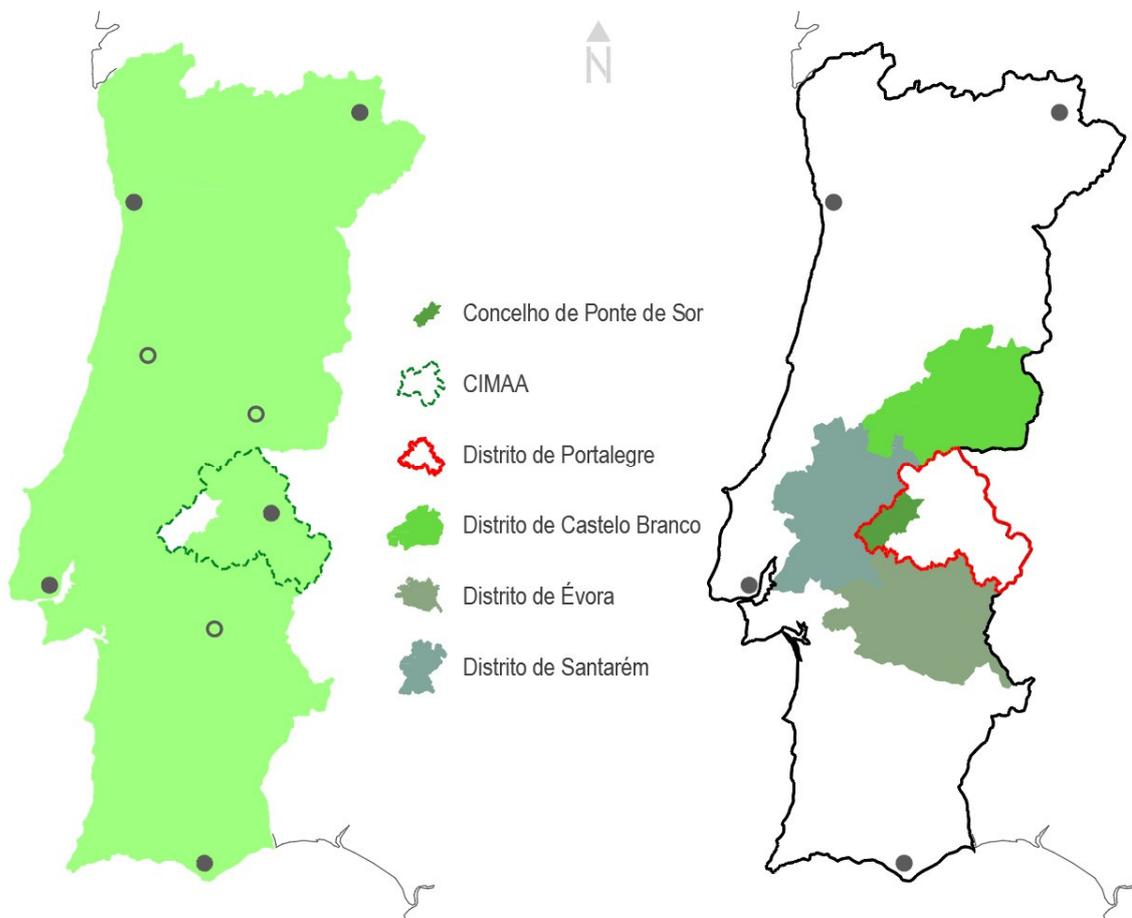


Figura 2- Enquadramento Territorial do Concelho de Ponte de Sor

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 Montargil relativamente ao Concelho de Ponte de Sor

No contexto concelhio a Vila de Montargil situa-se no quadrante sul, abrangendo uma superfície de 296,76 Km² com uma população de 2316 habitantes (Recenseamento Geral da População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 7,8 hab/Km², concentrados maioritariamente na sede de freguesia.

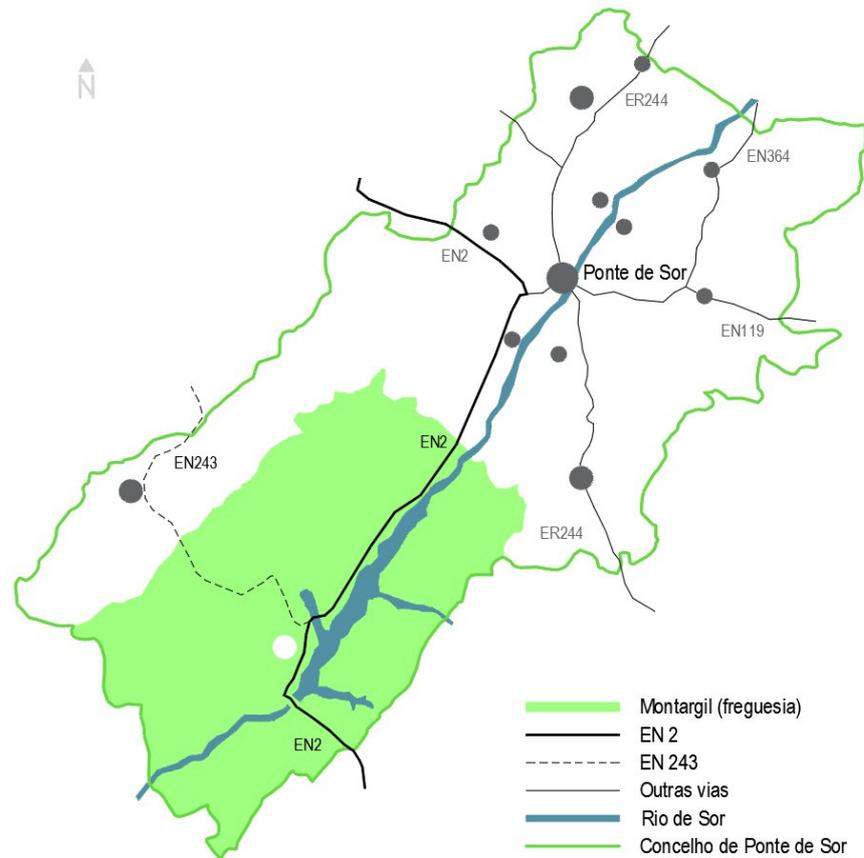


Figura 4- Posição de Montargil no contexto concelhio

A sua paisagem natural é marcada por uma das maiores albufeiras do País, originada pela concretização da barragem de Montargil em meados dos anos de 1958. O Rio de Sor sobre o qual se incrusta a barragem, atravessa a freguesia de nascente a poente ramificando diversas linhas de água que se expandem pelo seu vasto território.

A albufeira impõe-se como uma barreira natural, separando em certa medida, o norte e o sul da freguesia, contudo esta charneira natural não contraria as conetividades e relações intermodais da freguesia de enorme dinamismo e inclusas.

Os terrenos que se banham nas margens da albufeira do Rio de Sor, criam um jogo de avanços e recuos que além de disponibilizarem recursos hídricos essenciais, disponibilizam magnificas paisagens e espelhos de água para usos diversificados, como explorações agrícolas e atividades piscatórias, já o leito do rio e as suas margens proporcionam condições ímpares para a prática de desportos náuticos, muito requisitados por inúmeros visitantes.



Figura 5- Vista aérea da Barragem de Montargil, vislumbrando-se a Vila de Montargil ao cimo à esquerda.

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/search/label/Barragem%20de%20Montargil>

1.2 RESENHA HISTÓRICA

O povoamento de Montargil remonta à época pré-romana. Em alguns locais da freguesia, como na serra de Montargil, apareceram nos últimos anos alguns objetos em cerâmica e sepulturas romanas. Em S. Martinho, na margem esquerda do Rio Sor, surgiram vestígios de uma antiga povoação, que pela sua configuração deveria ser do tempo dos Lusitanos, logo pré-romana. No lugar das Mesas, foram encontrados restos de uma estrada lageada, que porventura pertencia à via romana que de Lisboa se dirigia para Mérida. O facto de passar por Montargil demonstra a importância que, já naquela altura, o imperial povo votou à freguesia.

A sua fundação, como freguesia, remonta aos primeiros tempos da Monarquia. Foi instituída por D. Dinis em 1315, que lhe deu carta de foral. O seu nome é descrito da seguinte forma pelo "Álbum Alentejano" de 1937: "Mont'Argil ou Monte Argil deve ter sido o seu primitivo nome.

O primeiro encontra-se muitas vezes citado em documentos antigos, o que nos leva a crer ter sido ele o verdadeiro que, com a corrupção do tempo, se transformou em Montargil. Outros, como Pinho Leal, dizem que o seu primeiro nome foi Monte Argel, e vinha a ser Monte do Infeliz, porque no antigo português argel significava infeliz, desgraçado, mofino. Outros pretendem que é corrupção de Monte Argila, o que é mais crível, visto a constituição geológica do terreno em que assenta ser de barro.

Na França há uma cidade que se chama Montargis. Pinho Leal diz que talvez algum aventureiro francês, dos muitos que vieram a Portugal buscar fortuna nas guerras contra os mouros, fosse de Montargis, e, ou por ser senhor desta povoação ou por ser daquela cidade francesa, impusesse o seu nome a esta vila. Esta versão é também de aceitar se acreditarmos que Montalvo do Sor, onde Alexandre Herculano diz ter-se estabelecido uma colónia de francos nos primeiros tempos da monarquia, é Montalvo, junto ao Sor, que fica nas proximidades daquela vila, visto que não é conhecida qualquer outra povoação com este nome em toda a extensão banhada pelo rio".

A nível administrativo, Montargil foi extinto como concelho em 1855. A freguesia passou então para o concelho de Avis e, a partir de 1871, para o de Ponte de Sor. Desempenhou papel importante no desenvolvimento da povoação a construção da linha de comboio, que constituiu inclusivamente um dos argumentos utilizados pela população para o seu desejo de se fixar no concelho de Ponte de Sor. Até ao século XIX, pertenceu à província do Ribatejo, a partir daí foi integrada no Alentejo.

Em termos eclesiásticos, Montargil foi um priorado da apresentação da mesa da Consciência e Ordem. Esta apresentava prior, que tinha de rendimento duzentos mil réis por ano. Uma quantia significativa, se compararmos com as restantes freguesias das redondezas, que demonstra de novo a importância que a esta freguesia foi dada ao longo dos séculos. Até 1834, data da extinção das ordens religiosas, a paróquia de Montargil iria ser largamente beneficiada pela Ordem de Avis.



Figura 6- Escolas Primárias, atual Rua Dom Fernando

Fonte da Imagem: http://www.montargil.com/fotografia/details.php?image_id=427_13/02/2018

Nas "Memórias Paroquias" de 1758, ordenadas em todas as igrejas do País, o pároco local localizava da seguinte forma esta freguesia: "Está situada em um alto, em o qual principia a Serra, que em seu lugar se dará conta; deste alto se descobrem as vilas das Galveias, que dista três léguas (...) Tem seu termo, que consta de oitenta e uma herdades, em as quais se compreendem cento e oitenta e seis vizinhos e setecentas e noventa e duas pessoas; não tem aldeia alguma ou lugar".

Em termos patrimoniais, destaque para a igreja matriz. Situada na parte mais alta da povoação, tem uma frontaria com largo respaldo recortado e cruz entre as duas volutas, torre à esquerda com quatro olhais e remate de coruchéu. O interior é de uma só nave, com altar-mor do século XVIII e capela dedicada ao Senhor dos Passos. Os estuques e as decorações são de alvenaria. O coro é em madeira e a janela da sacristia tem uma bela grade, de ferro forjado seiscentista.

Do espólio do templo, merece uma palavra uma imagem de S. Pedro, de madeira, vários paramentos em madeira, uma custódia de prata da Renascença e duas navetas de prata e turíbulo, três cruzes processionais, tudo do século XVII.



Figura 7- Enfiamento da Rua da Misericórdia

Fonte da Imagem: http://www.montargil.com/fotografia/details.php?image_id=427_13/02/2018

Merece menção importante no presente da freguesia a barragem de Montargil. Foi um dos maiores empreendimentos desta região nos últimos anos, que deu emprego, durante a sua construção (entre 1951 e 1958) a milhares de pessoas. A albufeira estende-se ao longo de vinte quilómetros e tem uma capacidade de cento e cinquenta e cinco milhões de metros cúbicos de água. Inaugurada oficialmente em maio de 1959, possibilita a prática da pesca e de uma variada série de desportos náuticos.

Ao longo dos tempos, Montargil foi a mais rica e importante freguesia de todo o concelho. Por um lado, o seu termo era o maior de todos, por outro aqui viviam famílias muito ricas e com imensos territórios, que dinamizavam a sua vida económica. Os Rolim de Moura (que foram donatários da freguesia), os Amorim e os Mellos (de onde saíram os Viscondes de Montargil), são dois bons exemplos do que acabamos de afirmar.

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

1.3 CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS DE DELIMITAÇÃO

A formalização da presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montargil 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 Montargil 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.

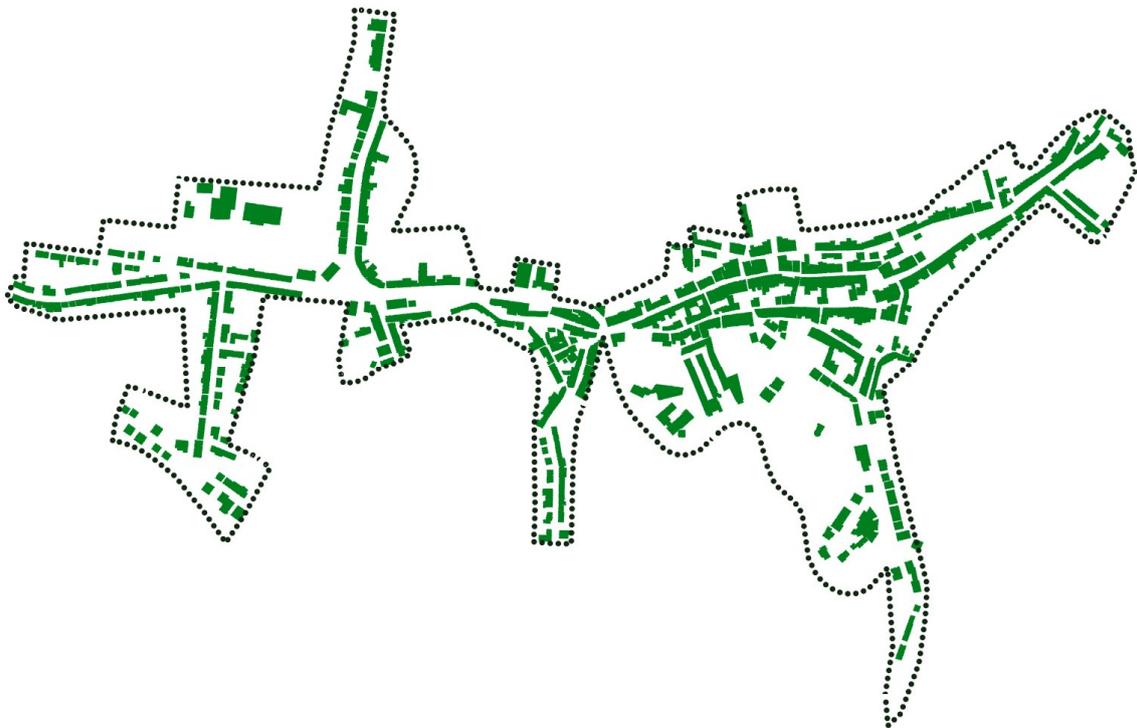


Figura 8- Matriz do Edificado da ARU de Montargil

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

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ARU

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana, que se apresenta, situa-se na Vila de Montargil, confinada à zona central da vila, matriz de surgimento do local e abrange uma área de 30 ha, repartida genericamente por 40 quarteirões e 50 arruamentos, aos quais correspondem, aproximadamente, 880 edifícios, na sua maioria com idade superior a trinta anos.

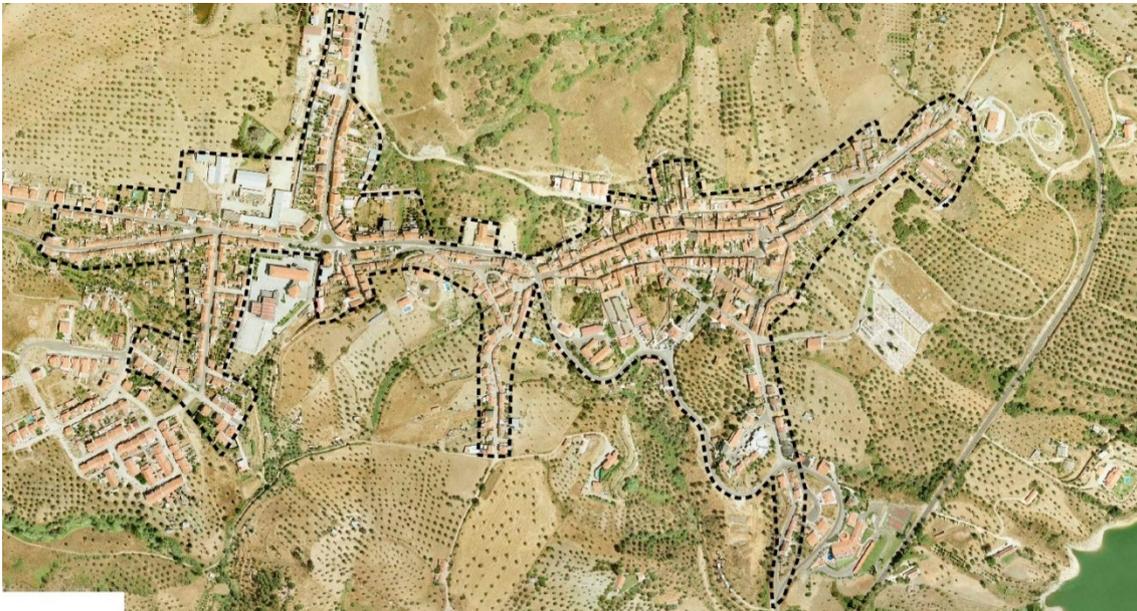


Figura 9- Delimitação da ARU de Montargil sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CMPS)

2.2 MORFOLOGIA URBANA

O polígono de intervenção é marcado pelo aglomerado de surgimento do lugar, que ocupa fisicamente a área circundante à Rua do Outeiro e Largo S. Sebastião que se estende até ao Largo da Igreja Matriz donde derivam dois importantes eixos estruturantes da malha urbana da vila, Rua da Misericórdia e Rua do Comércio. Estes dois elementos assumem-se como os principais elementos vertebrais do tecido mais tradicional do edificado da Vila de Montargil.

Este miolo, 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.

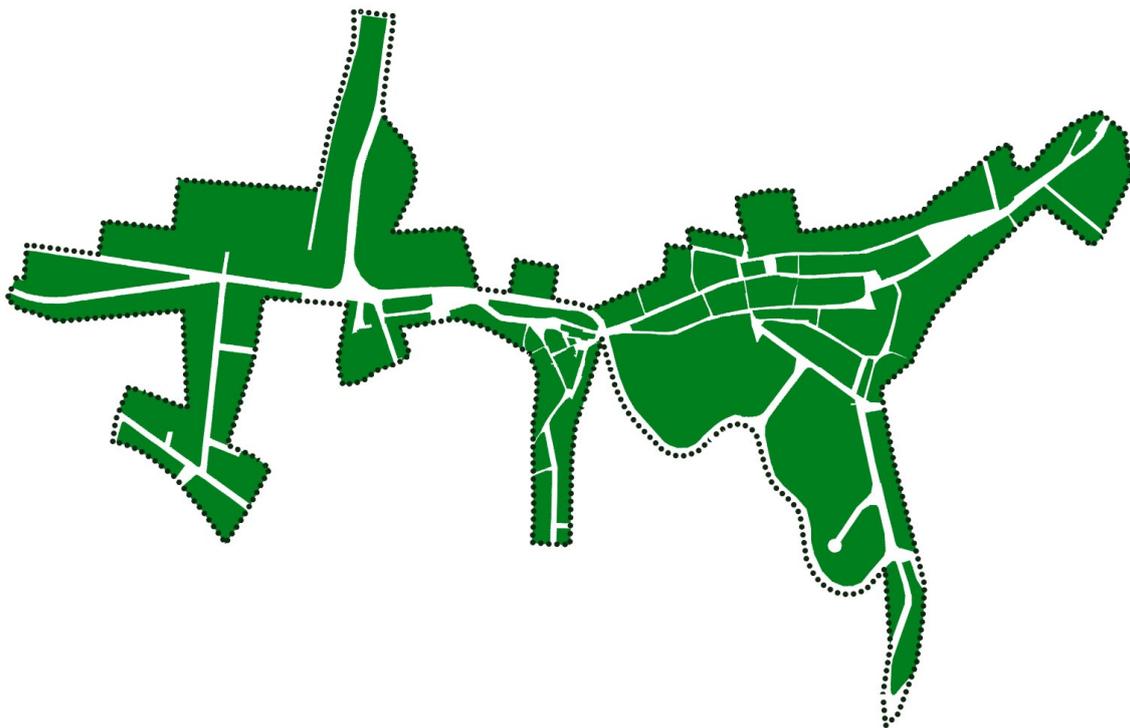


Figura 10- Massa Urbanizada da ARU de Montargil

O conjunto histórico localiza-se entre o Largo do Rossio, a nascente, e o Largo de S. Sebastião, a poente, absorvendo o aglomerado tradicional da área de estudo. Enquadrado entre a Rua 25 de Abril e a Rua de Santo António, que possibilitaram a organização do edificado mais característico do lugar, 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 com maior irregularidade e de dimensões reduzidas, constituídos por arruamentos de perfis exíguos e com inclinação acentuada.



Figura 11- Enfiamento da Rua da Misericórdia

O estiramento a poente conferido pela Rua Luís de Camões e Rua Dom Fernando e suas ramificações, comportam a âncora funcional demonstrativo do progresso da vila. Artérias servidas pela Rua Heróis do Ultramar a norte e Rua Capitães de Abril e Rua Manuel Falcão de Sousa a sul, que mais recentemente têm conectado e vertebrado o aglomerado consolidado da vila. É sobre estes eixos que, nos últimos tempos, se tem implantado os novos equipamentos e serviços que dinamizam a economia local.

As franjas expansionistas localizam-se em redor da Rua Catarina Eufémia e Rua Movimento das Forças Armadas, a poente, Rua Heróis do Ultramar a norte, e a Rua Capitães de Abril e Rua Manuel Falcão de Sousa a sul, absorvendo 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 largos e amplos com controlo de inclinação.



Figura 12- Enfiamento da Rua Heróis do Ultramar

2.2.1 Contextualização e Zonamento

Para adestrar a leitura e contextualização do polígono da ARU de Montargil, optou-se por descrever separadamente o centro urbano mais antigo e o edificado de acompanhamento da Rua Dom Fernando a poente e Rua Capitães de Abril a sul.

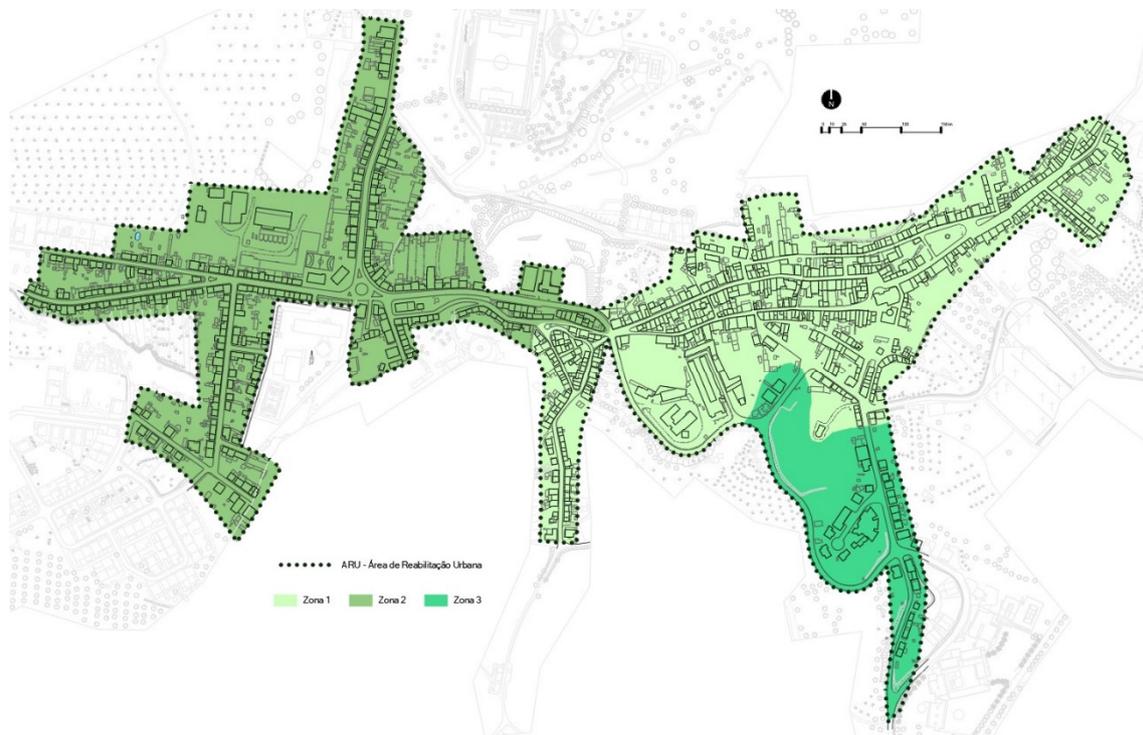


Figura 13- Esquema do zonamento na ARU

Zona 1

Centro histórico

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



Figura 14- Rua da Misericórdia

Zona 2

Expansão a poente

- Mais irregularidade
- Mais alinhamento
- Mais amplitude de artérias
- Maior campo visual



Figura 15- Rua Luís de Camões

Zona 3

Extensão a sul

- Contenção da dispersão
- Maior abertura
- Espaços expectantes
- Mais heterogeneidade



Figura 16- Rua Capitães de Abril

O centro mais antigo está implantado, em espinha, sobre as ruas do Comércio e Misericórdia, na crista da encosta enquadrando como ponto notável a Igreja Matriz de Montargil. Integra o edificado inicial de construção do lugar, onde predomina o edificado 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, circundante à Rua Dom Fernando, Rua Movimento das Forças Armadas e congéneres a poente, é similar com características espaciais e formais com leitura idêntica.

O edificado de acompanhamento da Rua Heróis do Ultramar e Rua Capitão Henrique Galvão é análogo, nesta zona a presença da Rua Luís de Camões assume uma enorme relevância, destacando-se como o elemento estruturante e predominantemente regulador da composição urbana.

O edificado contíguo à rua é formado por edifícios, de volumetria idêntica em parcelas de dimensão equivalentes, 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 edificado, da zona 3, acolhido pela Rua Capitães de Abril, conquanto a tentativa de algum controlo formal da massa construída, o alongamento das artérias e orografia incutem uma irregularidade muito particular, situação aligeirada pelas magnificas vistas proporcionadas pela Rua Manuel Falcão de Sousa, sobre a albufeira de Montargil.



Figura 17- Rua das Amoreiras

2.3 LIMITES DA ARU

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

| | |
|----------|---|
| Norte | Rua 25 de Abril e Rua Heróis do Ultramar |
| Poente | Rua Joaquim Manuel Fernandes e Rua António Prates Ribeiro |
| Sul | Rua do Outeiro e Rua Capitães de Abril |
| Nascente | Rua da Fonte e Rua das Amendoeiras |

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 da Misericórdia



Figura 19- Edifício Desmoronado, Rua Dom Fernando



Figura 20- Edifício Degradado, Rua 1º de Maio



Figura 21- Edifício Devoluto, Rua de S. João de Deus



Figura 22- Edifício Mau, Rua Dom Fernando



Figura 23- Edifício Desocupado, Rua Luís de Camões



Figura 24- Edifício Dissonante, Rua do Comércio



Figura 25- Edifício Razoável, Rua Movimento das Forças Armadas

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 Dom Fernando



Figura 27- Edifício Reabilitado, Rua Dom Fernando

2.5 FUNDAMENTAÇÃO

A fundamentação do perímetro da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Montargil, 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 Montargil.

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 Montargil 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"> ▪ Dispersão do edificado ▪ O crescente declínio da atividade económica no centro histórico ▪ Ruas em impasse ▪ Condições, ainda, insuficientes para receber turistas e visitantes ▪ A existência de focos de degradação do edificado e do espaço público ▪ Deslocalização da centralidade | |

| 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 albufeiras, potenciadoras de diversos desportos náuticos | | <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 ▪ Zona envolvente tendente à proliferação de anexos/cómodos ▪ Estrutura edificada extremamente linear ▪ Relações intermodais que levam o capital humano a outros lugares, provocando o seu afastamento | |

2.8 PARQUE EDIFICADO

O centro urbano antigo que esteve na origem da formação da Vila de Montargil tem conseguido manter a sua composição morfológica e homogeneidade muito semelhante 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 através da Rua da Misericórdia e do Comércio, conforme é constatável pelas estampas do início do século XX.



Figura 28- Vista de Montargil, a partir da Capela de S. António em direção a norte

A sua expansão ocorreu apoiada no seu elemento marcante, enunciado pela Rua Luís de Camões, constituindo-se uma estrutura urbana tendencialmente linear. Ocasionalmente uma malha urbana alongada e dispersa, originado pela composição sequencial do território, beneficiando do retalhamento das parcelas com dimensões similares características no desenho da vila. Esta similitude imprime frentes de rua volumetricamente controladas e homogêneas repletas de caráter e identitárias do lugar, o que em certa medida condicionou uma composição mais nuclear, logo mais concentrada. Em contrapartida permitiu a presença de inúmeros edifícios referenciados como pontos notáveis na vila, resquícios de uma opulência de épocas passadas transversal a toda a região.

Portanto, o parque edificado que reveste a conjuntura urbana da Vila de Montargil é dominado por edifícios essencialmente residenciais, os não residenciais ou mistos representam uma percentagem diminuta. São edifícios, essencialmente, construídos por materiais e técnicas tradicionais correntes, com uma moda de cêrceas equilibradas, maioritariamente 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- Vista da bifurcação da Rua da Misericórdia e Rua do Comércio



Figura 30- Vista do Largo da Igreja Matriz

2.9 VALORES PATRIMONIAIS E IMÓVEIS MARCANTES

A Vila de Montargil não acolhe edifícios legalmente classificados como imóveis de relevância patrimonial ou interesse público, contudo 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.

Destarte, independentemente de terem ou não classificação legal, a Vila de Montargil dispõe de edifícios que pela sua história e implicação na construção do lugar, 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 Montargilenses.

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

Capela de S. Sebastião (*século XVII*)

Largo de S. Sebastião



Igreja da Misericórdia (*século XVI*)

Rua da Misericórdia



Igreja Matriz (*século XVI*)

Largo da Igreja



Capela de Santo António (*século XVII*)

Rua Capitães de Abril



No domínio da arquitetura civil, importa enumerar:

Antigo Café Pensão Ideal (*século XX*)

Rua do Comércio



Casa da Família Jordão (*século XIX*)

Rua da Misericórdia



Hospital da Misericórdia Coração de Jesus
(1950/70)

Rua Manuel Falcão de Sousa



Antiga Sociedade Artística Montargilense
(1929)

Rua de Santo António



Antigo Lagar de Azeite a vapor (1945)

Rua das Amoreiras



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 Capitães de Abril



Casa na Rua do Outeiro



Casa na Rua Dom Diniz



Casa na Rua Dom Diniz



Casa na Rua Dom Diniz



Casa na Rua do Comércio



2.10 EQUIPAMENTOS E ATIVIDADES ECONÓMICAS

Montargil 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 essencialmente ligadas ao comércio e serviços.

Equipamentos Administrativos

Junta de Freguesia de Montargil
Posto dos Correios



Equipamentos Desportivos

Campo de Jogos Dona Berta Courinha
Grupo Desportivo de Montargil



Equipamentos de Recreio e Lazer

Parque Infantil e Jardim do Rossio



Equipamentos de Ensino

Escola Primária de Montargil
Escola Básica Integrada de Montargil
Creche e Infantário de Montargil



Equipamentos de Saúde

Centro de Saúde de Montargil



Equipamentos Comerciais

Mercado e zona de Feiras

Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

Guarda Nacional Republicana



Equipamentos de Proteção Social

Santa Casa da Misericórdia
Casa Paroquial
Salão Paroquial



Outros Equipamentos e Serviços

Farmácia
Agência Bancária

(Equipamentos Culturais) Associações e Coletividades

Centro Cultural de Montargil
Centro de Convívio
Centro do Trabalho do PCP
Associação Nova Cultura
Grupo de Promoção Cultural/Rancho Folclórico



O conjunto de equipamentos religiosos está patente no capítulo dos valores patrimoniais. Independentemente desta inventariação, muito específica, importa ressaltar que no âmbito da oferta turística, hoteleira, restauração e atividades náuticas e de natureza, a Vila de Montargil tem para oferecer um leque abundante 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, praças 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 Montargil 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- Campo de Jogos Dona Berta Courinha

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 em espinha, derivando maioritariamente dos seus eixos preponderantes e estruturantes constituídos pelas ruas do Comércio e Misericórdia.

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 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 de asfalto, pontualmente surgem zonas revestidas a pedra, incluindo ou não a formação de valetas ou bermas laterais, mostrando um razoável estado de conservação.

As vias externas, com particular ênfase para a Rua Luís de Camões, e outras mais recentes, para a zona norte e poente, em redor do campo de jogos, oferecem 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.

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 Montargil, observa-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 Luís de Camões



Figura 33- Rua da Misericórdia



Figura 34- Rua do Comércio



Figura 35- Rua da Fonte

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 Montargil | 2 316 |
| | População Residente Homens | |
| | Município de Ponte de Sor | 8 085 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 4 285 |
| | Freguesia de Montargil | 1 125 |
| | População Residente Mulheres | |
| | Município de Ponte de Sor | 8 637 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 4 673 |
| | Freguesia de Montargil | 1 191 |
| | População Presente Total | |
| | Município de Ponte de Sor | 15 929 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 8 470 |
| | Freguesia de Montargil | 2 215 |
| | População Flutuante | |
| | Município de Ponte de Sor | 793 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 488 |
| | Freguesia de Montargil | 101 |
| | Alojamentos | |
| | Município de Ponte de Sor | 10 339 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 4 687 |
| | Freguesia de Montargil | 1 809 |
| | Edifícios | |
| | Município de Ponte de Sor | 9 194 |
| | Freguesia de Ponte de Sor | 3 719 |
| | Freguesia de Montargil | 1 761 |

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 Montargil representa cerca de 13,85% do total da população concelhia, sendo esta acolhida por aproximadamente 19,15% dos edifícios presentes no concelho e paralelamente alberga sensivelmente 17,5% dos alojamentos do concelho.

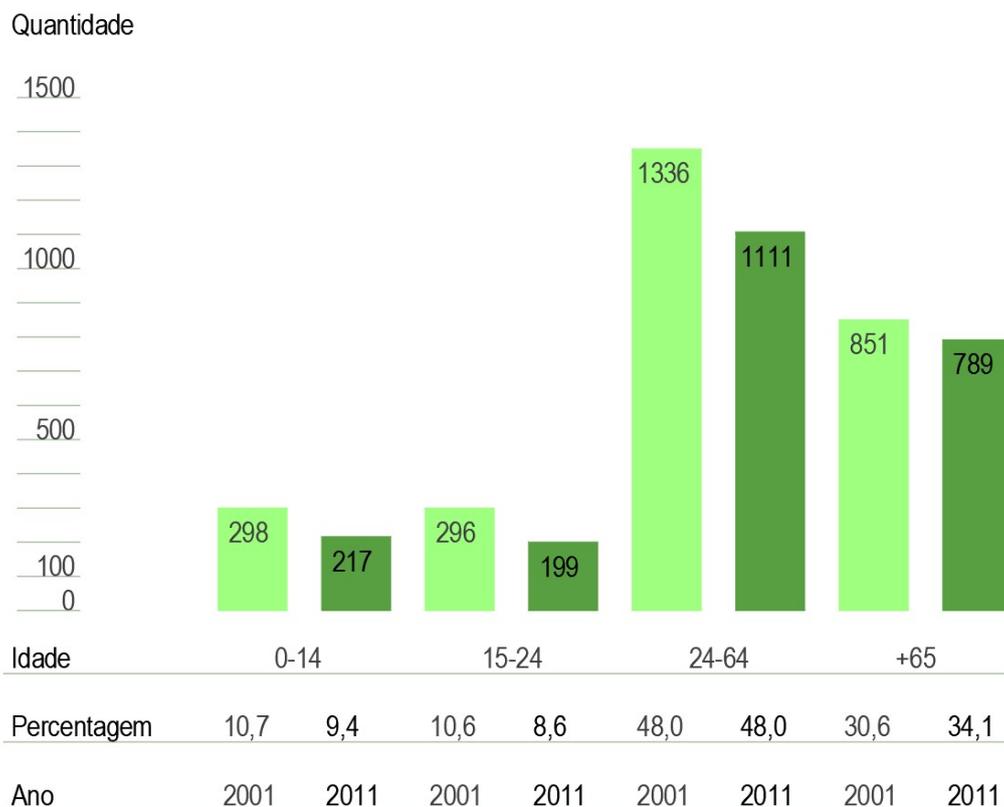


Tabela 3- Número de Habitantes por grupos etários

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 1,3% a 3,5%. 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 225 habitantes, oscilando as restantes faixas etárias entre os 62 e os 97 habitantes a menos.

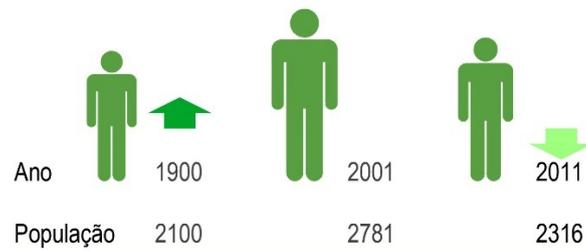


Tabela 4- Evolução da População na freguesia de Montargil

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 Montargil, verifica-se que a ocupação populacional e habitacional na área delimitada na ARU do centro urbano da Vila de Montargil, de acordo com os Censos de 2011, recaiu aproximadamente em 465 habitantes.

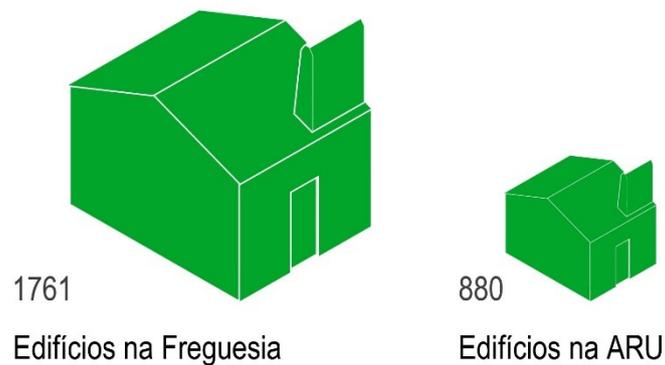


Tabela 5- Quadro comparativo entre a quantidade de edifícios presentes na freguesia e na ARU

A freguesia de Montargil conta com cerca de 1 761 edifícios, maioritariamente de carácter habitacional, sendo que desses aproximadamente 880 edifícios encontram-se dentro do perímetro definido para a ARU de Montargil.

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, 50% dos edifícios da freguesia dando assim possibilidade que grande parte dos habitantes possa utilizar os apoios e benefícios apontados à ARU de Montargil.

Área de Reabilitação Urbana de Montargil
Operação de Reabilitação Urbana - 03

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

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 Montargil a Câmara Municipal de Ponte de Sor apresenta uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana a delinear sobre a ARU da Vila de Montargil, 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 Montargil, 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 Montargil 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).

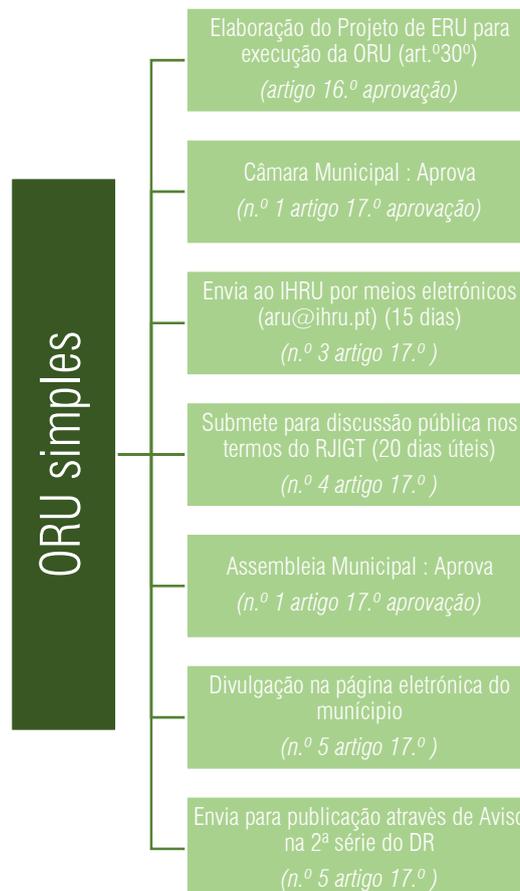


Tabela 6- Diagrama Elaboração e Aprovação de ORU

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 Montargil 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 Montargil 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.

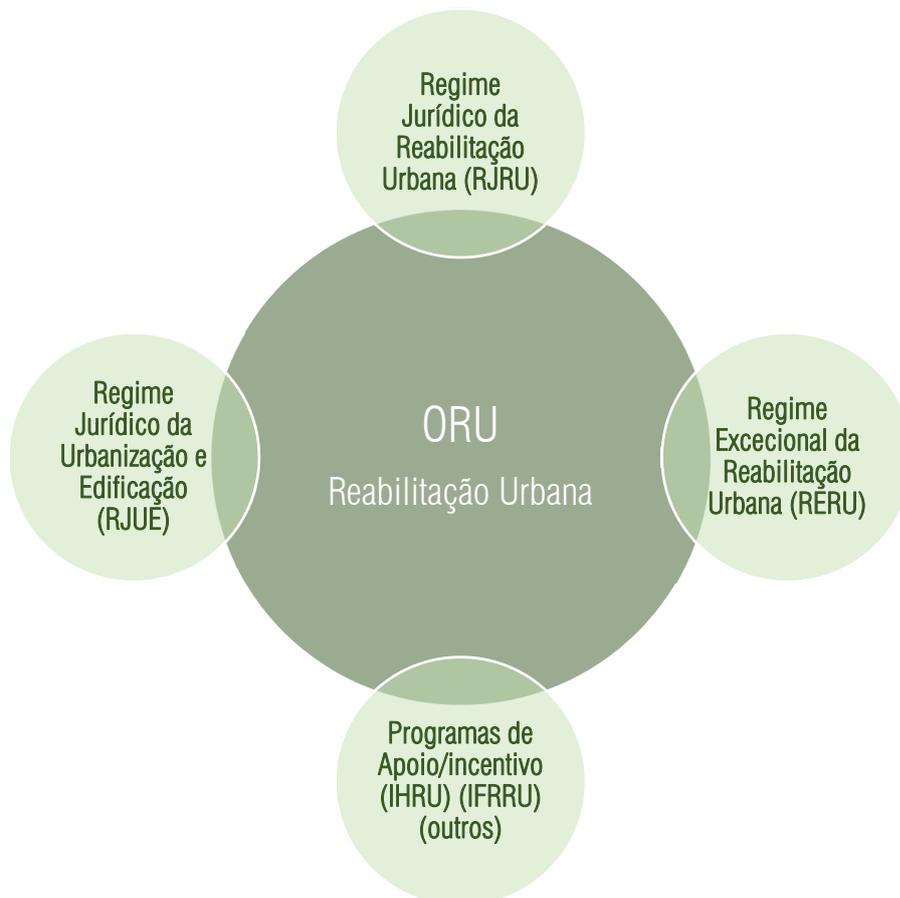


Tabela 7- Mecanismos e instrumentos de incentivo à reabilitação urbana

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

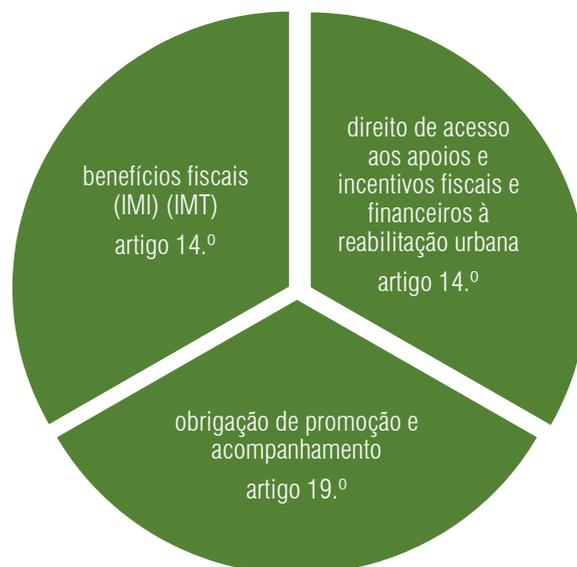


Tabela 8- Diagrama dos Efeitos da ARU e ORU

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 Montargil através da modernização das suas atividades, como o vinho, o azeite, a cortiça e turismo de natureza/balnear. 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 Montargil. Assim, deverá 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;
- Fortalecer e aproveitar as potencialidades do Turismo interno em Espaço Rural versus Espaço Balnear de Albufeira, na vertente ecológica e sustentável.

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.

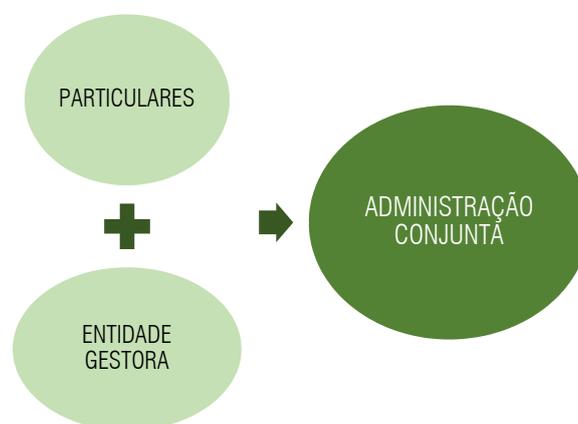


Tabela 9- Modelo de gestão mista

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 Montargil, 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 IML 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 Montargil 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 Montargil
Estratégia de Reabilitação Urbana - 04

Relatório 3 | Operação de Reabilitação Urbana - ERU de Montargil

4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

A estratégia para a proposta da presente Operação de Reabilitação Urbana de Montargil 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 e Balnear

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 Montargil, 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 Montargil. 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.

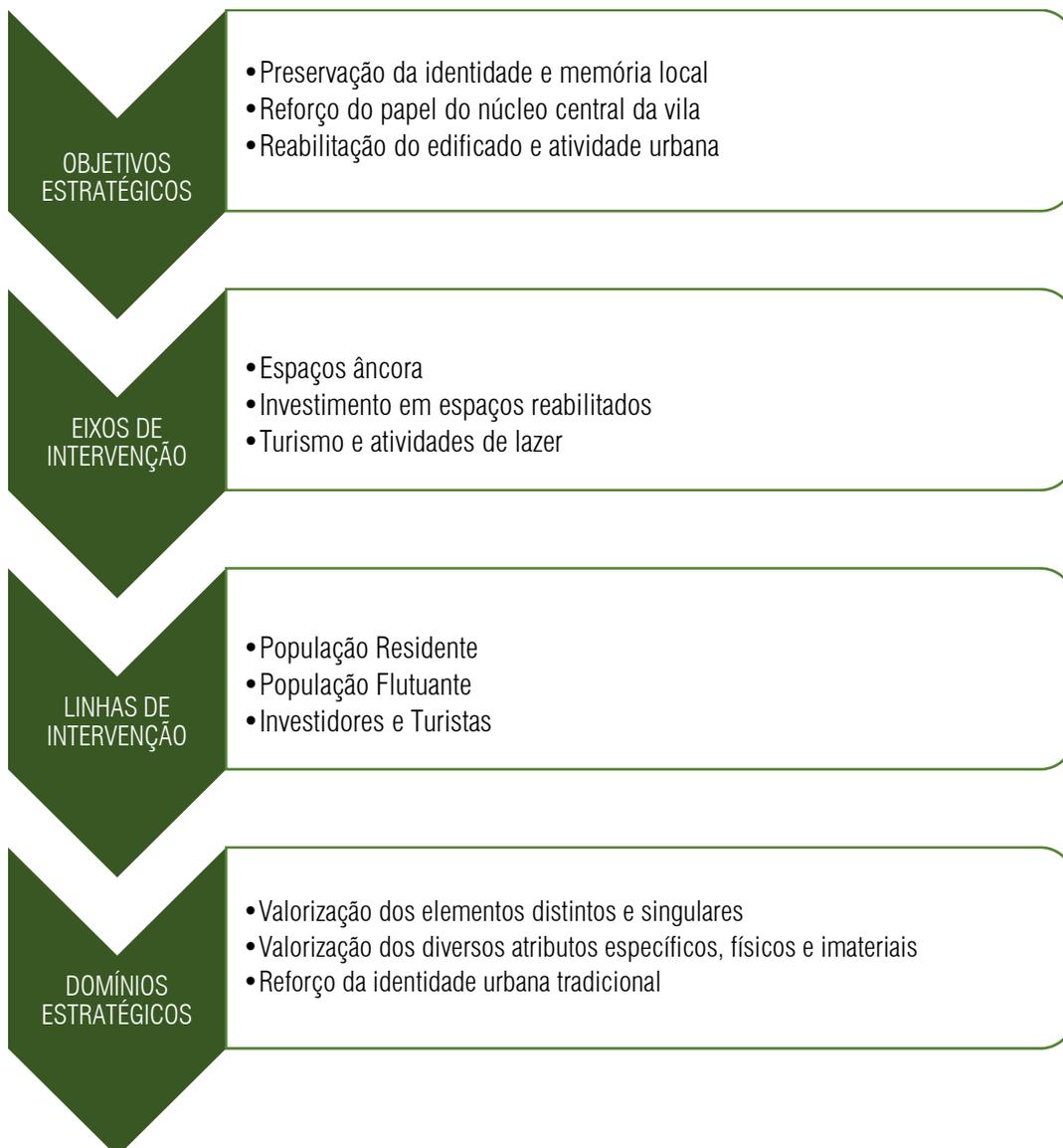


Tabela 12- Encadeamento das opções estratégicas

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 experiência 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 consequente 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 Montargil 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 Montargil, 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 Montargil.

BIBLIOGRAFIA

- ARU da Cidade de Ponte de Sor – Ponte de Sor, Câmara Municipal de Ponte de Sor, 2017.
- ARU da Vila de Montargil – 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.

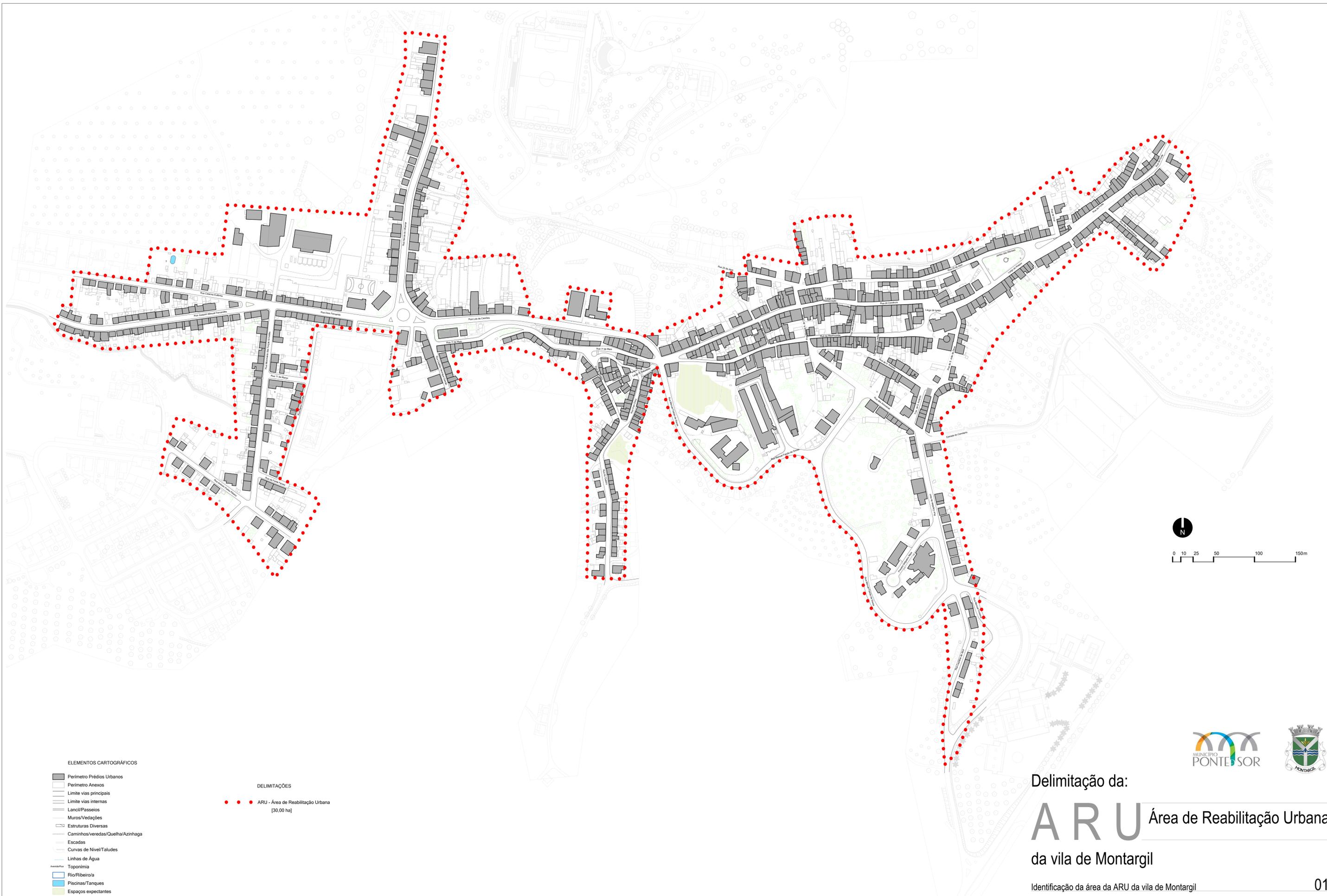
Páginas eletrónicas:

- <http://www.cm-pontedesor.pt/>
- <http://scmmontargil.blogspot.pt/2009/04/hospital.html>
- <http://www.montargil.pt/entrada/>
- <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 Montargil
2. Edifícios de Destaque na ARU da vila de Montargil
3. Morfologia Urbana da ARU da vila de Montargil
4. Volumetria do Edificado da ARU da vila de Montargil
5. Estado de Conservação dos Edifícios da ARU da vila de Montargil
6. Interações na ARU da vila de Montargil

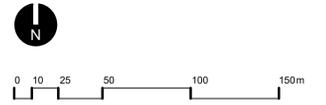


ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

-  Perímetro Prédios Urbanos
-  Perímetro Anexos
-  Limite vias principais
-  Limite vias internas
-  Lancell/Passaios
-  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 [30,00 ha]

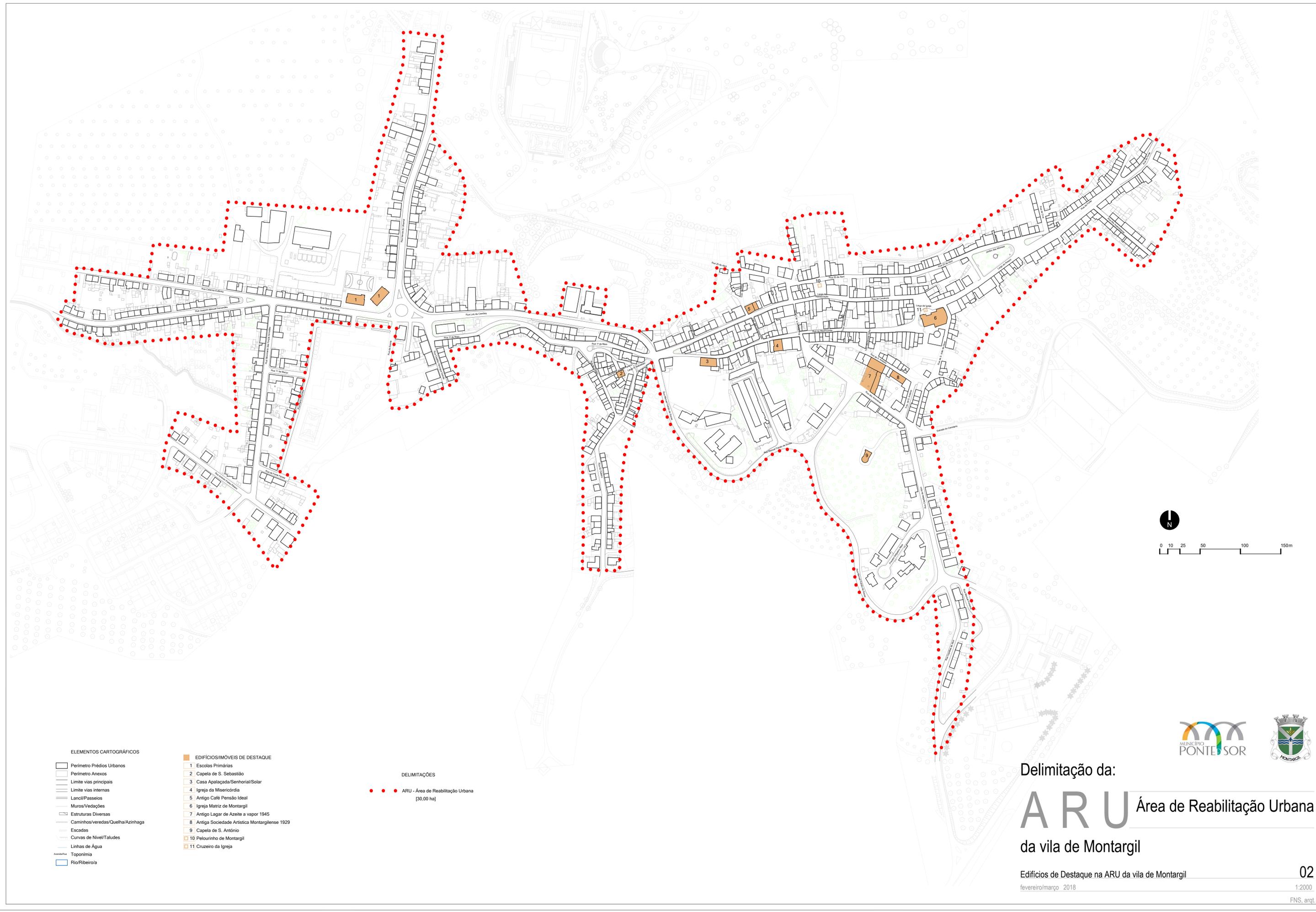


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Montargil



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

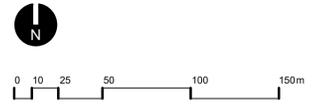
- Perímetro Prédios Urbanos
- Perímetro Anexos
- Limite vias principais
- Limite vias internas
- Lancil/Passaios
- Muros/Vedações
- Estruturas Diversas
- Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
- Escadas
- Curvas de Nivel/Taludes
- Linhas de Água
- Toponímia
- Rio/Ribeiro/a

EDIFÍCIOS IMÓVEIS DE DESTAQUE

- 1 Escolas Primárias
- 2 Capela de S. Sebastião
- 3 Casa Apalaçada/Senhoria/Solar
- 4 Igreja da Misericórdia
- 5 Antigo Café Pensão Ideal
- 6 Igreja Matriz de Montargil
- 7 Antigo Lagar de Azeite a vapor 1945
- 8 Antiga Sociedade Artística Montargilense 1929
- 9 Capela de S. António
- 10 Pelourinho de Montargil
- 11 Cruzeiro da Igreja

DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [30,00 ha]

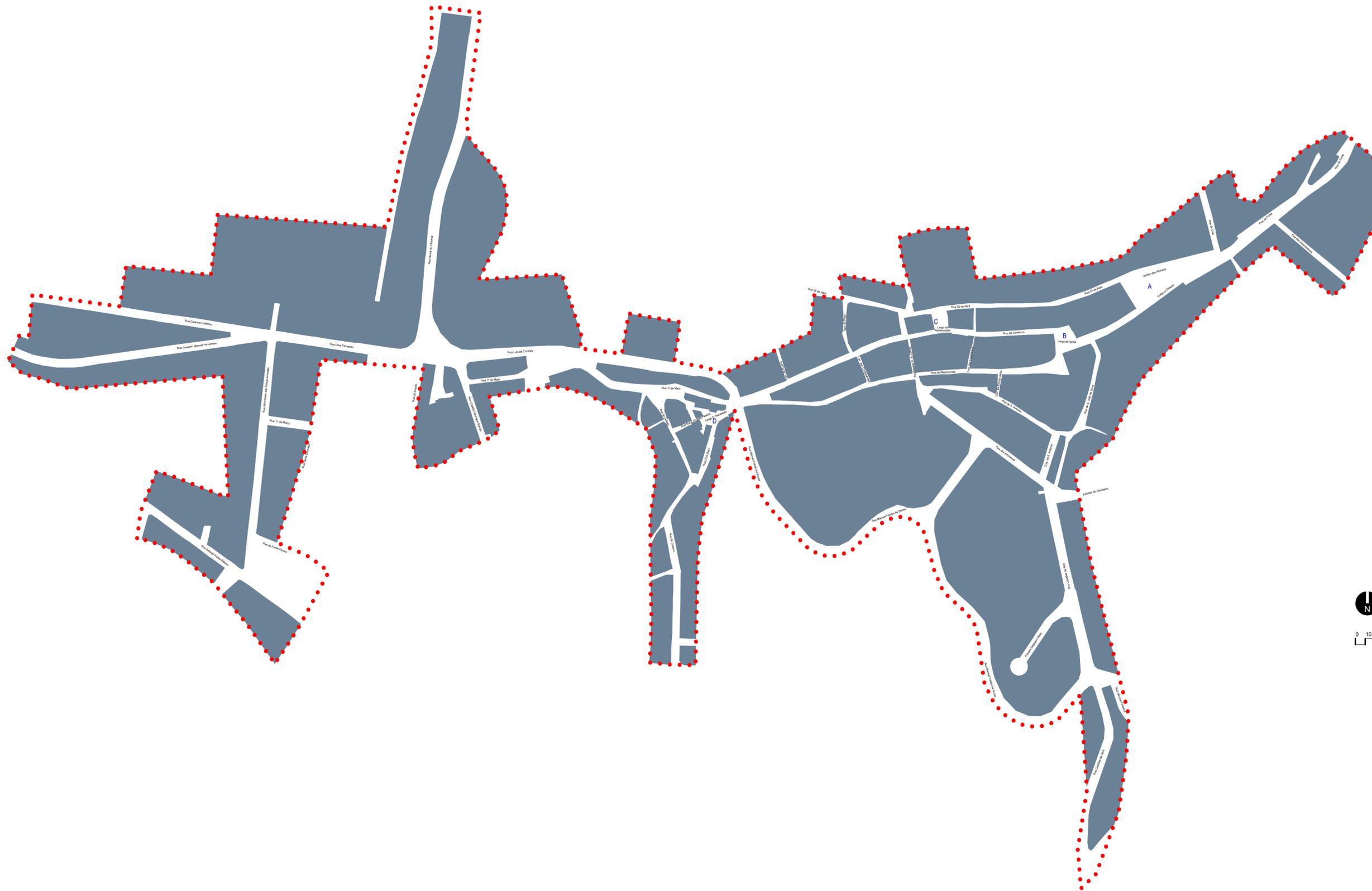


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Montargil



DELIMITAÇÕES
 ● ● ● ARU - Área de Reabilitação Urbana
 [30,00 ha]

MORFOLOGIA URBANA
 □ Perímetro de Quarteirões
 ■ Quarteirões
 X Espaço Público
 ■ Espaço Edificado

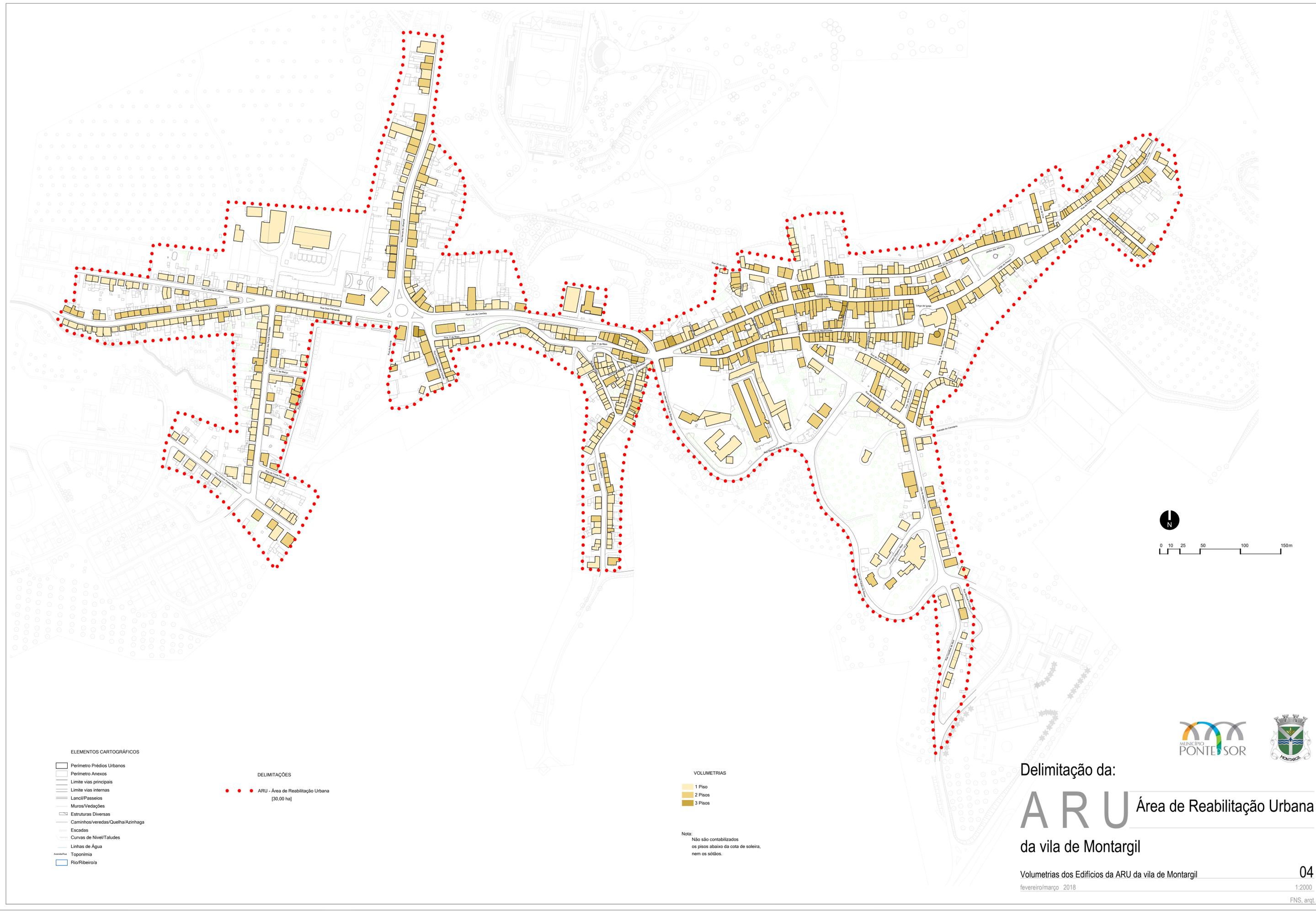
ESPAÇOS ABERTOS
 A Largo do Rossio/Jardim das Afonsas
 B Largo da Igreja Matriz
 C Largo da Restauração/Largo do Pelourinho
 D Largo S. Sebastião



Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana
 da vila de Montargil



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

- Perímetro Prédios Urbanos
- Perímetro Anexos
- Limite vias principais
- Limite vias internas
- Lancil/Passaios
- Muros/Vedações
- Estruturas Diversas
- Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
- Escadas
- Curvas de Nivel/Taludes
- Linhas de Água
- Toponímia
- Rio/Ribeiro/a

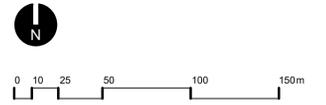
DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [30,00 ha]

VOLUMETRIAS

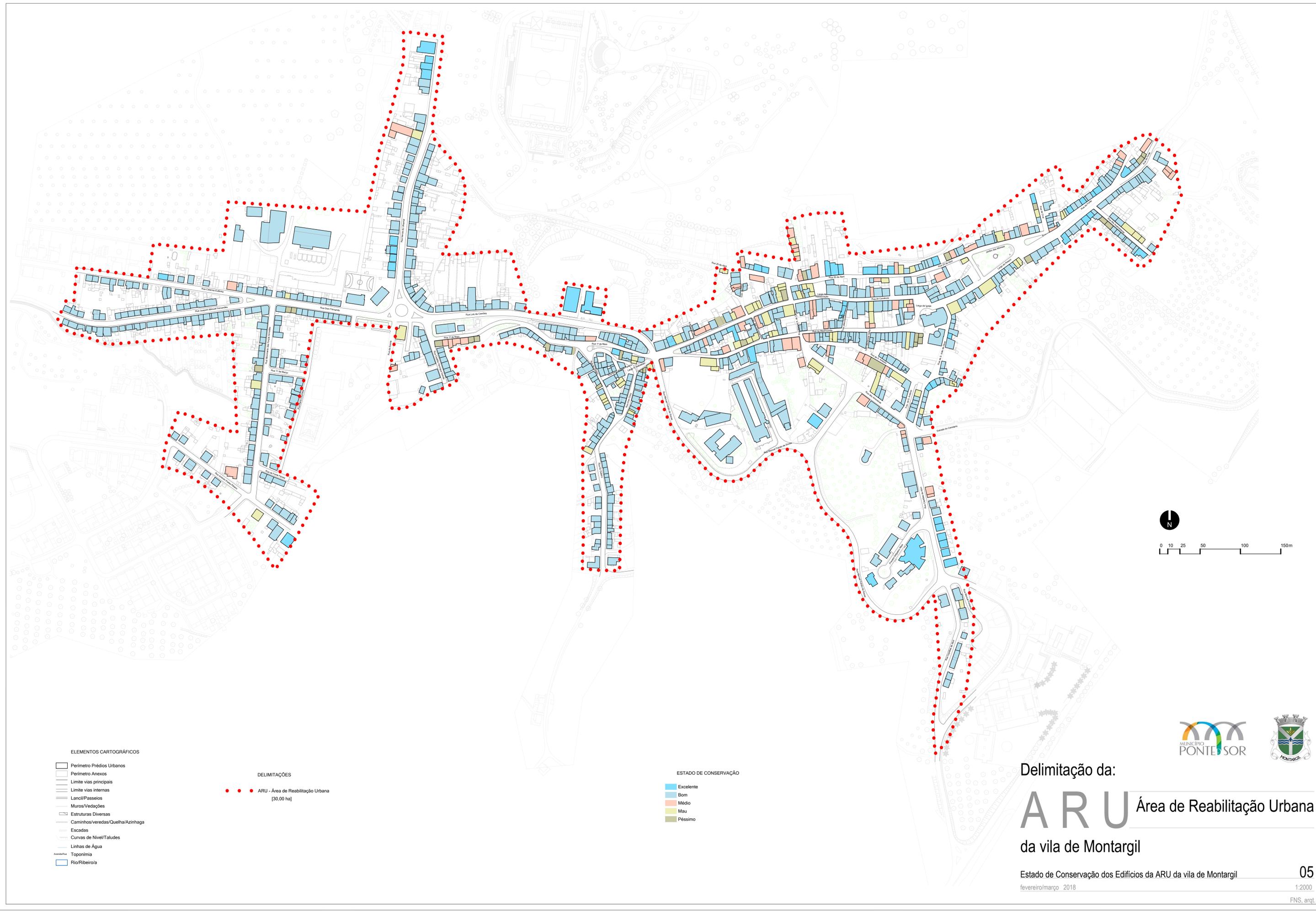
- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos

Nota:
Não são contabilizados os pisos abaixo da cota de soleira, nem os sótãos.



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

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



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

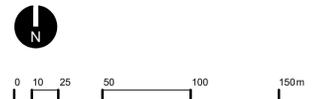
- Perímetro Prédios Urbanos
- Perímetro Anexos
- Limite vias principais
- Limite vias internas
- Lancil/Passaios
- Muros/Vedações
- Estruturas Diversas
- Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
- Escadas
- Curvas de Nivel/Taludes
- Linhas de Água
- Toponímia
- Rio/Ribeiro/a

DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [30,00 ha]

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Excelente
- Bom
- Médio
- Mau
- Péssimo

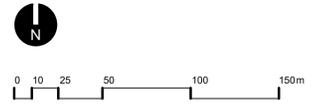
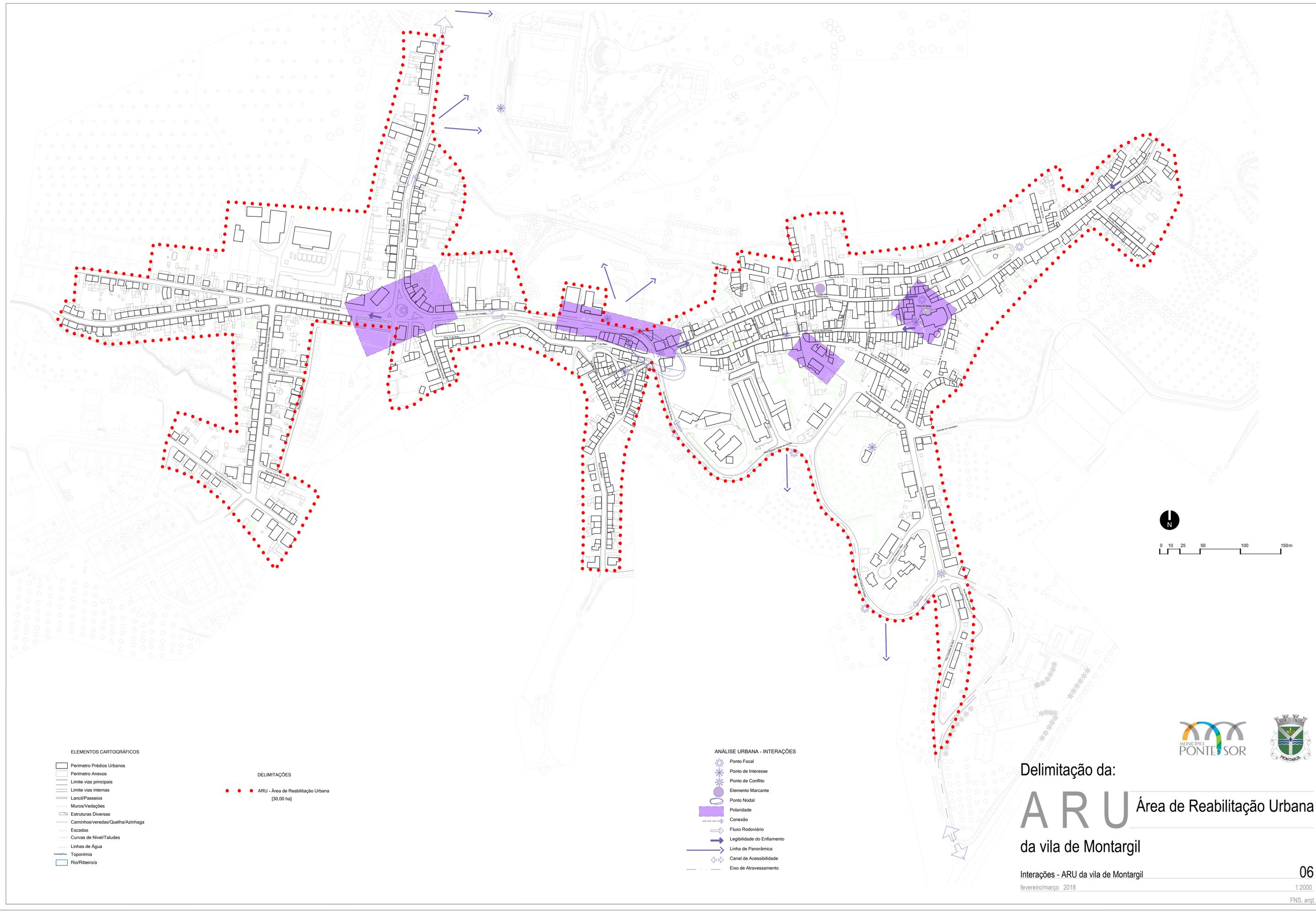


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana
da vila de Montargil

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



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

- DELIMITAÇÕES**
- ● ● ARU - Área de Reabilitação Urbana [30,00 ha]

- 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

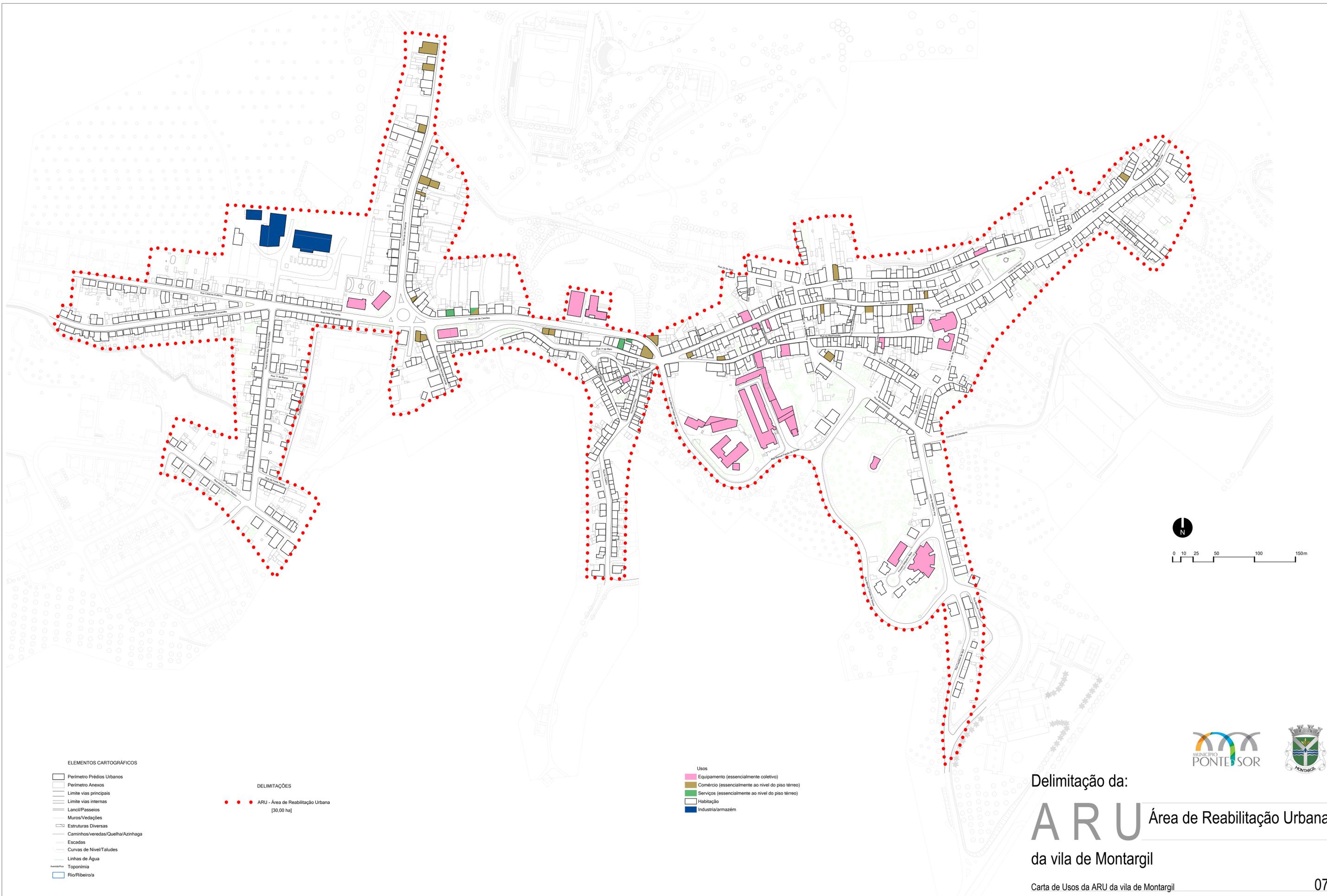


Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana

da vila de Montargil



ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

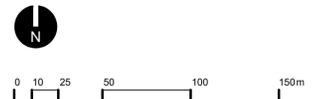
- Perímetro Prédios Urbanos
- Perímetro Anexos
- Limite vias principais
- Limite vias internas
- Lancil/Passaios
- Muros/Vedações
- Estruturas Diversas
- Caminhos/veredas/Queilha/Azinhaga
- Escadas
- Curvas de Nivel/Taludes
- Linhas de Água
- Toponímia
- Rio/Ribeiro/a

DELIMITAÇÕES

- ARU - Área de Reabilitação Urbana [30,00 ha]

Usos

- Equipamento (essencialmente coletivo)
- Comércio (essencialmente ao nível do piso térreo)
- Serviços (essencialmente ao nível do piso térreo)
- Habitação
- Indústria/armazém



Delimitação da:

ARU

Área de Reabilitação Urbana
da vila de Montargil

Carta de Usos da ARU da vila de Montargil
fevereiro/março 2018