

PRESENTE A REUNIÃO

DE  
6/08/2015  
DELIBERAÇÃO

Aprom. de 15 de julho de 2015  
de 15 de julho de 2015

C-7.7

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós

Memória Descritiva e Justificativa

junho 2015

Índice de Figuras	4
Lista de Acrónimos	5
Preâmbulo	6
Introdução	7
Enquadramento Legal	10
<b>1. Diagnóstico e Caracterização do Concelho</b>	
1.1 Caracterização Territorial do Concelho	11
1.2 Síntese de Diagnóstico do Concelho	14
1.3 Património: Castelo	17
<b>2. Caracterização Morfológica do Centro Histórico da Vila e zonas adjacentes</b>	
2.1 Enquadramento Histórico	18
2.2 Enquadramento Urbanístico	20
2.3 Caracterização do Espaço Público	22
2.4 Infraestruturas	26
2.5 Edificado	27
2.6 Edifícios Emblemáticos que Marcam a Imagem da Vila	27
2.7 Dinamização Cultural e Eventos Efémeros	28
<b>3. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós</b>	
3.1 Enquadramento e Características da ARU	29
3.2 Instrumentos de Gestão Urbanística	30
3.3 Limites da Área de Intervenção	31
3.4 Estado de Conservação dos Edifícios na ARU	32
3.5 Fundamentação da Delimitação da ARU	33
3.6 Critérios e Pressupostos Subjacentes ao Processo da ARU	35
3.7 Objetivos da Reabilitação Urbana	37
3.8 Opções e Orientações de Desenvolvimento	39
3.9 Compatibilidade com o PDM	40
3.10 Prazo de Execução	40
3.11 Entidade Gestora	40
3.12 Deveres da Reabilitação Urbana	40

<b>4. Apoios e Incentivos</b>	
4.1 Tipos de Apoios e Incentivos	42
4.2 Incentivos Financeiros	43
4.3 Incentivos e Benefícios Fiscais	43
4.4 Incentivos Administrativos	44
4.5 Majorações e Minorações	45
4.6 Âmbito Temporal	46
4.7 Condicionantes para Atribuição de Benefícios e Incentivos	47
Nota Final	48
Bibliografia e Fontes	49
Equipa Técnica	50
Anexos/ Lista	50



## Índice de Figuras

Figura 1: Enquadramento Territorial do concelho de Porto de Mós.	11
Figura 2: Área de abrangência do PNSAC no concelho de Porto de Mós.	12
Figura 3: Rede de Ligações ao concelho de Porto de Mós.	13
Figura 4: Destaque da freguesia de Porto de Mós no concelho.	14
Figura 5: Vista sul do castelo de Porto de Mós.	17
Figura 6: Castelo de Porto de Mós, século XVIII.	19
Figura 7: Vista Geral de Porto de Mós, século XX. ( <a href="http://8c_espm.blogs.sapo.pt/7582.html">http://8c_espm.blogs.sapo.pt/7582.html</a> )	19
Figura 8: Vista Geral de Porto de Mós, século XX. (página eletrónica da CPM)	19
Figura 9: Esquema hipotético da evolução urbana da vila de Porto de Mós.	21
Figura 10: Rua 5 de Outubro.	23
Figura 11: Praça da República.	24
Figura 12: Rua D. Dinis.	25
Figura 13: Central termoelétrica, rua da Calçada.	28
Figura 14: Delimitação da ARU de Porto de Mós.	29
Figura 15: Fonte do Castelo.	31
Figura 16: Ponte Cavaleiro.	31
Figura 17: Edifício em Ruína.	32
Figura 18: Edifício Devoluto.	32
Figura 19: Edifício em Mau Estado de Conservação.	32
Figura 20: Edifício Razoável/Bom.	32

Lista de Acrónimos

AM	- Assembleia Municipal
ARU	- Área de Reabilitação Urbana
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CMPM	- Câmara Municipal de Porto de Mós
DR	- Diário da República
EBF	- Estatuto dos Benefícios Fiscais
EN	- Estrada Nacional
EPRU	- Estrutura Pluridisciplinar para a Reabilitação Urbana
ERU	- Estratégia de Reabilitação Urbana
IHRU	- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	- Imposto Municipal sobre Imóveis
IMP	- Imposto Municipal sobre o Património
IMT	- Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis
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
NUT	- Nomenclatura das Unidades Territoriais para fins estatísticos
OHRU	- Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana
ORU	- Operação de Reabilitação Urbana
PDM	- Plano Diretor Municipal
PERU	- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PPRU	- Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PRU	- Plano de Reabilitação Urbana
PNSAC	- Parque Natural da Serra de Aire e Candeeiros
QEC	- Quadro Estratégico Comum
RERU	- Regime Especial de Reabilitação Urbana
RJRU	- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJGT	- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RMOEP	- Regulamento Municipal de Ocupação do Espaço Público
RMROU	- Regulamento Municipal da Realização de Operações Urbanísticas
UI	- Unidade de Intervenção (ou execução)
Km	- Quilómetro

## Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós

### Preâmbulo

Desde da década de 1990, a Câmara Municipal de Porto de Mós tem vindo a promover diversas ações, no sentido da salvaguarda, qualificação, dinamização e regeneração do concelho, com particular ênfase na sede concelhia. Esta estratégia tem vindo a materializar-se num conjunto de intervenções, espelhadas ao nível da requalificação dos equipamentos e espaços públicos.

Contudo, apesar do enorme esforço que o município tem feito na implementação dessas intervenções, as circunstâncias atuais têm vindo a demonstrar que é necessário um esforço ainda maior e um maior número e mais diversificado de ações, por forma a atingir os objetivos delineados pela Câmara Municipal, no que respeita aos aspetos referidos: salvaguarda, qualificação, dinamização e regeneração dos centros urbanos concelhios em especial na zona antiga da sede da vila.

A riqueza ímpar do património do núcleo histórico da vila de Porto de Mós e da sua envolvente, são uma componente fundamental na estratégia do município. Esta premissa leva a câmara a apostar na promoção da reabilitação urbana visando, para além, das áreas de especial valor histórico e cultural, as que apresentem sinais de deterioração ou obsolescência, sejam, espaços edificados públicos ou privados, edifícios ou espaços exteriores, numa ótica de dinamização e rejuvenescimento urbano, respondendo às significativas mudanças do contexto socioeconómico.

É neste contexto que, apoiada no novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal de Porto de Mós iniciou um processo de reabilitação urbanística para a vila de Porto de Mós, começando por propor uma delimitação de Área de Reabilitação Urbana.

## Introdução

No âmbito do quadro nacional a regeneração e requalificação urbana surgem, na atual conjuntura económica e social do país, como um pólo catalisador de sinergias que pretendem envolver as entidades públicas e privadas na promoção e concretização da reabilitação urbana dos aglomerados consolidados centrais das nossas vilas e cidades. Nesse sentido, a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política dos territórios urbanizados e consequentemente da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos da requalificação e revitalização, em particular das suas áreas mais degradadas e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma articulação coerente entre os edifícios e o espaço público alavancando a sua vivência e usufruto.

As transformações sociais e económicas das últimas décadas colocaram em evidência as nefastas consequências de uma conduta de negligência do edificado urbano existente, em proveito da construção nova, traduzindo-se na fuga das populações para as franjas do espaço urbano consolidado, ficando o seu núcleo dotado ao abandono, vazio de expectativas e repleto de construções devolutas. O resultado dessa recusa dos centros urbanos solidificados, verteu-se no excessivo incremento de edifícios em avançado estado de degradação e abandonados, transmitindo uma imagem melancólica e desinteressante às vilas e cidades. No sentido de inverter este paradigma, importa criar instrumentos sedutores e simultaneamente fixadores das populações nos espaços urbanos centrais, oferecendo-lhes condições similares às que procuram na periferia.

A reabilitação urbana impõe-se como instrumento fundamental para o rejuvenescimento dos centros urbanos. Constituindo-se como uma alavanca para a economia, no sentido em que pode transmitir novos impulsos e dinâmicas ao setor imobiliário, e para a vitalidade dos espaços habitacionais com a implementação de mecanismos atraentes para as populações devolvendo-lhes o entusiasmo e dignidade de outrora, como centros habitacionais e comerciais.

A inversão desta tendência prevê-se lenta, mas paulatinamente está a ocorrer um pouco por todo o país, não sendo o caso do concelho de Porto de Mós diferente. Com a presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana o município está a dar mais um passo importantíssimo para o relançamento do espaço urbano central da vila de Porto de Mós.

Para isto, concorrem também as oportunidades associadas às alterações recentes no enquadramento legislativo nacional relativamente à reabilitação urbana. Com efeito, o 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 estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogando o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, acrescenta igualmente a regulação da figura do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, estruturando

as intervenções de reabilitação urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Esta alteração e adaptação do regime jurídico vêm dar a possibilidade aos municípios de agilizarem os processos de regeneração urbana em Áreas de Reabilitação Urbana de forma escalonada, iniciando com a aprovação da delimitação da ARU, desencadeando, seguidamente o processo de elaboração e aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana, que deverá ser desenvolvido e aprovado num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Foi sobre esta moldura, que o município de Porto de Mós iniciou o procedimento com vista à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Porto de Mós, designadamente para o centro urbano da vila, dando continuidade aos diversos programas de requalificação que o município tem levado a efeito na vila nos últimos anos. Essas intervenções contribuíram para a modernização e rejuvenescimento do centro histórico da vila de Porto de Mós, através da requalificação de equipamentos e de espaços públicos, tornando-os mais modernos e atrativos. Com efeito, a autarquia de Porto de Mós tem-se preocupado em manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana. No entanto, a Câmara percebe a importância de incentivar a reabilitação urbana, especialmente no setor privado, promovendo e agilizando programas de revitalização e colocando à disposição alguns benefícios e incentivos fiscais, sendo que, sobre este propósito, a autarquia não descarta a possibilidade de parcerias público-privadas em obras a realizar.

É neste enquadramento que se opta por criar a presente Área de Reabilitação Urbana, de modo a que o município se muna de valências e ferramentas para proceder à sua revitalização, bem como melhore o nível da infraestruturação e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana. Assim, o procedimento com vista à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de Porto de Mós permite disponibilizar, desde já, aos privados benefícios e incentivos fiscais associados a obras de reabilitação do edificado consolidado.

Em seguida, irá proceder-se à elaboração da proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana, com a definição do tipo de operação e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a implementar na ARU. Independentemente do tipo de operação que se venha a adotar, serão realizados trabalhos de levantamento do tecido urbano, identificando o edificado e espaço público a intervencionar, que servirão de suporte à definição de prioridades e objetivos a prosseguir, bem como à identificação do modelo de gestão a implementar na Operação de Reabilitação Urbana.



Município de Porto de Mós

The block contains handwritten signatures and an official stamp. At the top right is a large, stylized handwritten signature in black ink. Below it is the official stamp of the Municipality of Porto de Mós, which features a green graphic of a hill and the text "Município de PORTO DE MÓS". To the right of the stamp is another handwritten signature in blue ink. Below the stamp is a large handwritten signature in blue ink, possibly reading "C. J. J.". To the right of this signature is a circular official stamp containing a stylized letter "P".

Dentro desta determinação, e no âmbito da reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o município de Porto de Mós posicionou-se a fim de estudar, caracterizar e aprovar a delimitação da ARU da vila de Porto de Mós, tendo em consideração que na sequência da aprovação desta, o município dispõe de três anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana referente a esta área, que aponta no sentido de uma ORU sistemática, a desencadear através de instrumento próprio e que vigorará por um prazo a definir nos instrumentos de programação, mas que não deverá exceder os 15 anos.

## Enquadramento Legal

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade, criada em instrumento próprio, do delineamento de uma Área de Reabilitação Urbana no centro urbano consolidado da vila de Porto de Mós.

Com a entrada em vigor, do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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, veio-se reforçar o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios, já existentes, nesta matéria, adicionando novos princípios e mecanismos que visam proporcionar um significativo acréscimo de oportunidades para os municípios e seus munícipes, quanto à proteção e revitalização do património edificado. Reconhecendo 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, a Câmara Municipal de Porto de Mós apresenta uma proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós, obedecendo ao previsto no artigo 13.º do RJRU, da legislação supra citada. A esta Área de Reabilitação Urbana irá corresponder uma Operação de Reabilitação Urbana, cuja aprovação não está no âmbito deste documento, uma vez que a aprovação da delimitação da ARU pode ter lugar em momento anterior à operação mencionada. A Operação de Reabilitação Urbana é concomitante e articula um vasto número de intervenções a executar numa determinada área dentro da ARU.

Nos termos do artigo 15.º do RJRU, 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. Assim, dentro deste período a Câmara Municipal deverá apresentar uma proposta de implementação de Operação de Reabilitação Urbana da vila de Porto de Mós, para aprovação em Assembleia Municipal.

A adoção de uma delimitação de ARU desfasada, temporalmente, em relação à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana tem a vantagem de antecipar o 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. O ato da aprovação da ARU será publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município a par do envio para publicação em jornal local. Em simultâneo, com o envio para publicação do aviso referido, a câmara municipal remeterá ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU da vila de Porto de Mós, nos termos do artigo 13.º do RJRU.

## 1. Diagnóstico e Caracterização do Concelho

### 1.1 Caracterização Territorial do Concelho

O concelho de Porto de Mós abrange uma área total de 264,3 Km<sup>2</sup>, dividido em dez freguesias, com 24342 habitantes (Recenseamento Geral de População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 91,6 hab/Km<sup>2</sup>.

O município de Porto de Mós localiza-se no distrito de Leiria e enquadra-se, atualmente, na Região Centro ao nível das NUT II, e na Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, ao nível das NUT III. Confinar a norte com os concelhos de Leiria e da Batalha, a sul com os concelhos de Santarém e de Rio Maior, a nascente com os concelhos da Batalha e de Alcanena e a poente com o concelho de Alcobaça.

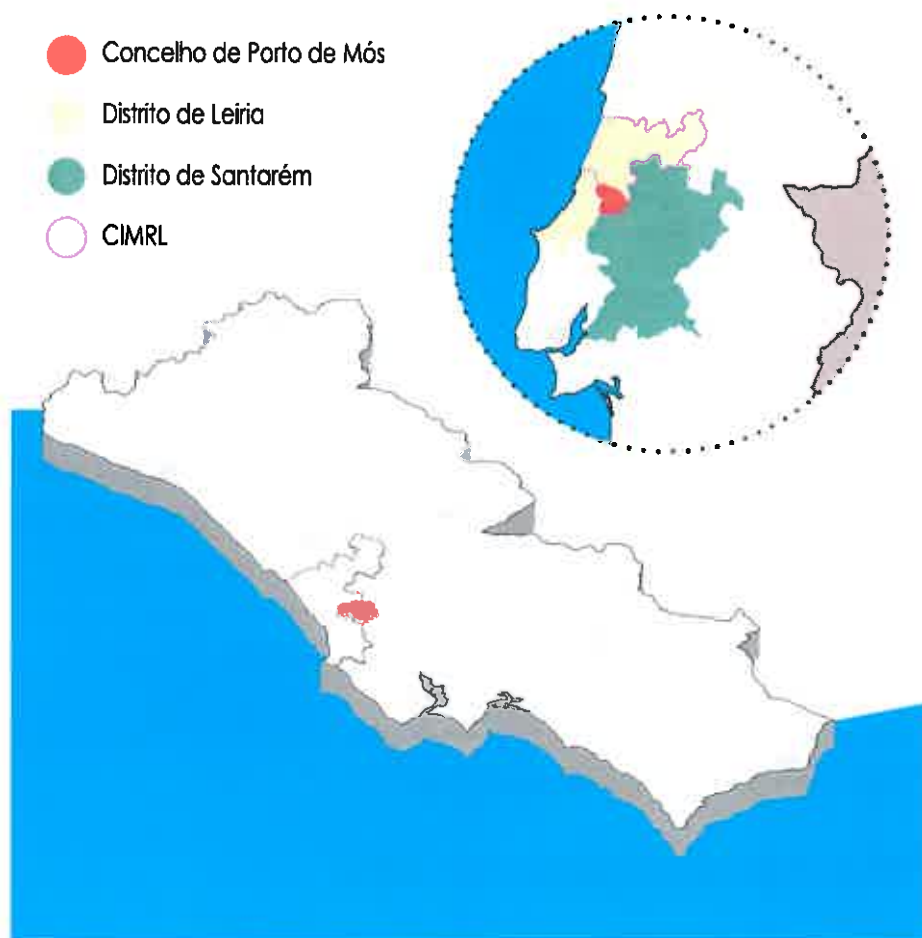


Figura 1: Enquadramento Territorial do concelho de Porto de Mós

Abrangendo cerca de 60% do território do concelho, o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, apresenta-se como o expoente máximo da atração turística graças às suas magníficas serras, que integram o maciço calcário estremenho, depressões cársticas, planaltos e cumes serpenteados por muros de pedra solta que estruturam caminhos e repartem propriedades. As mesmas, serras que a natureza permitiu que se observasse o seu interior, através das suas magníficas grutas e não menos belos algares.



Figura 2: Área de abrangência do PNSAC no concelho de Porto de Mós

O concelho de Porto de Mós é servido por uma rede viária estruturante, distribuída pelas estradas nacionais e municipais, beneficiando de acessibilidades relativamente favoráveis e modernas, que asseguram as ligações norte/sul do país, como sejam o IC2 e EN362, e o litoral/interior, como sejam o IC9, EN8 e EN243. De âmbito nacional, o concelho é atravessado pelas seguintes vias:

- **IC2**, no sentido sul, em direção a Lisboa, de S. Jorge às Pedreiras;
- **IC9**, no sentido nascente, em direção a Tomar, de S. Jorge até ao limite de concelho com a Batalha, perto do aglomerado de Fonte do Oleira;
- **A19**, no sentido norte, de S. Jorge em direção a Leiria;
- **EN8**, no sentido sul, em direção a Alcobaça, de S. Jorge à Cumeira de Cima;
- **EN243**, no sentido nascente, em direção à A1, da Corredoura a Mira de Aire;
- **EN362**, no sentido sul, em direção a Rio Maior, de Porto de Mós à Cabeça Veada.

O município de Porto de Mós é, ainda, detentor de um conjunto de áreas e elementos naturais e paisagísticos de elevado interesse patrimonial. A norte e poente destaca-se uma densa mancha arborizada em particular de pinhal, a sul e nascente o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros. Este território é ainda, pautado por diversas e esparsas manchas arborizadas e suas congéneres, intervalando com os aglomerados que compõem as múltiplas freguesias e lugares que marcam a paisagem ímpar do território do concelho de Porto de Mós.

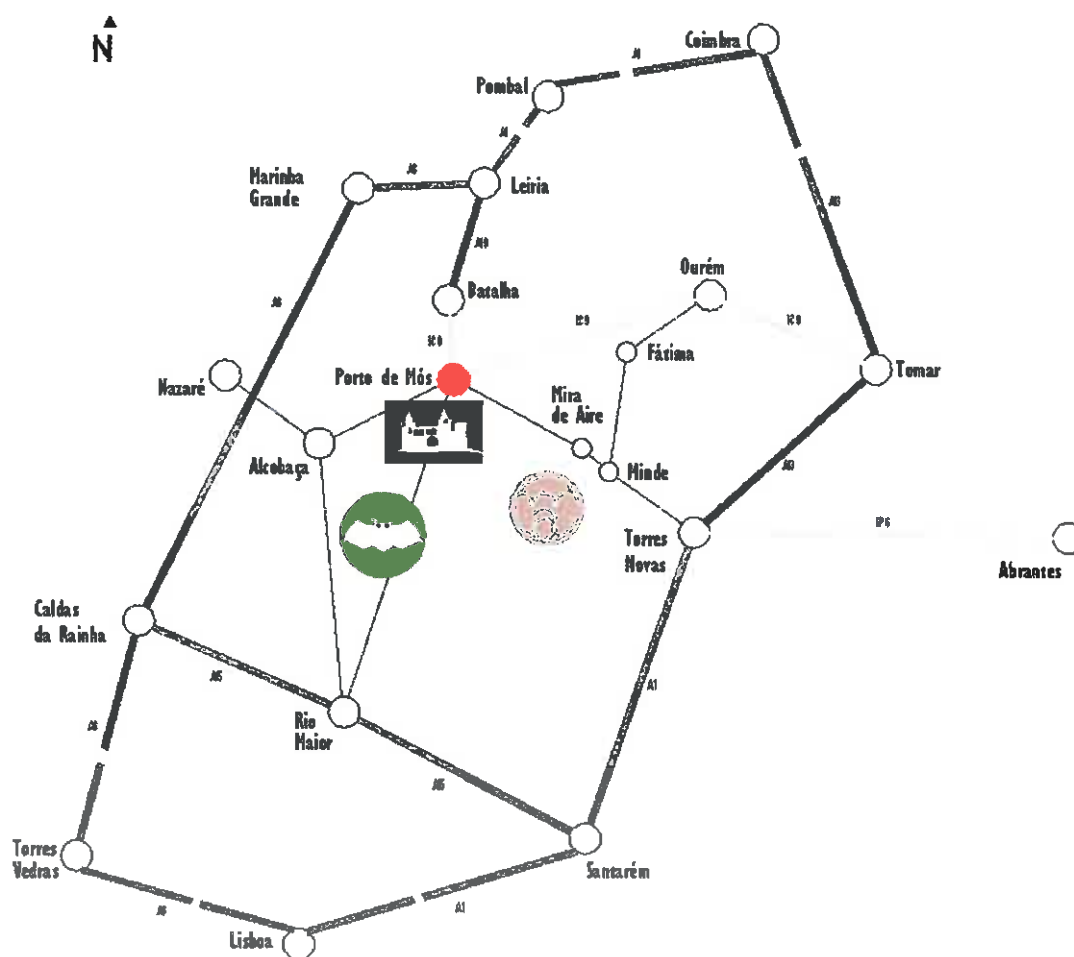


Figura 3: Rede de Ligações ao concelho de Porto de Mós

Do ponto de vista da geomorfologia, destaca-se o Maciço Calcário Estremenho do PNSAC, no qual se integram a serra dos Candeeiros, a oeste, a serra de Aire, a este, e os planaltos de S. António e S. Mamede, a sul e norte, respetivamente. Pautado por depressões e grandes fraturas às quais se juntou a ação das águas, do tempo e do homem, o modelado desta paisagem distingue-se pelas formas de relevo muito peculiares, formas estas bastante irregulares, mas às quais o homem se adaptou e apropriou para a sua vivência e subsistência, o que se reflete na organização dos aglomerados populacionais que

constituem as freguesias do concelho, primando todas elas pela grandeza das suas paisagens, pela hospitalidade dos seus habitantes e pelos hábitos e tradições que ainda se preservam.

## 1.2 Síntese de Diagnóstico do Concelho

Com uma elevada taxa de infraestruturação, aliada a um grande número de equipamentos coletivos, de âmbito social, cultural, desportivo e recreativo, como escolas, serviços administrativos, museu, cineteatro, piscinas, entre outros, o concelho de Porto de Mós engloba uma elevada dinâmica económica, sendo neste domínio de salientar a forte presença da atividade industrial, nomeadamente na vertente da exploração e transformação da pedra, na indústria dos lanifícios, da cerâmica de barro vermelho e componentes préfabricados de betão.

A vila de Porto de Mós, enquanto sede concelhia, assume-se como o mais destacado aglomerado urbano do concelho, o centro nevrálgico das principais atividades socioeconómicas da região administrativa. Goza de uma localização que lhe permite uma relação equidistante com quase todas as restantes sedes de freguesia do concelho, o que lhe garante uma posição geoestratégica de relevo na dinâmica da gestão municipal.

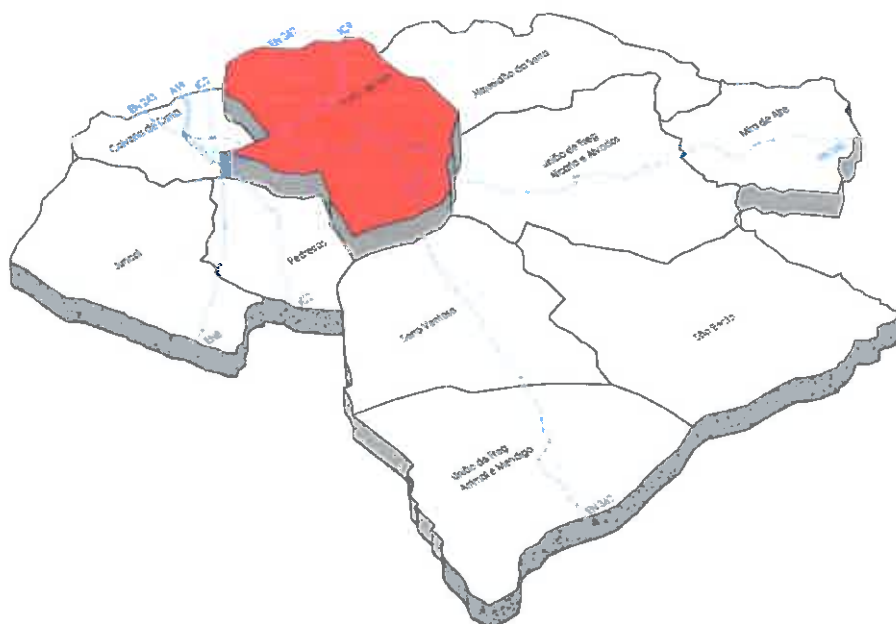


Figura 4: Destaque da freguesia de Porto de Mós – (São João Batista e São Pedro), no concelho



### Enquadramento Demográfico

O concelho de Porto de Mós, em analogia com a maioria dos concelhos da zona centro litoral, registou nas últimas décadas um crescimento populacional progressivo, contudo, apesar do concelho continuar a aumentar o seu efetivo populacional o ritmo de crescimento tem vindo a abrandar, consubstanciado, sobretudo, numa diminuição da taxa de natalidade.

Este decréscimo da taxa de natalidade a par do envelhecimento da população e consequente aumento da esperança média de vida, repercutem-se na estrutura demográfica, provocando um desequilíbrio social que se pretende contrariar, apostando em políticas sociais que incentivem a natalidade e a fixação de população jovem. As freguesias com maior efetivo demográfico são Porto de Mós - São João Batista e São Pedro e Mira de Aire, representando cerca de 40% do total da população do concelho.

### Atividades Económicas

A dinâmica empresarial do concelho de Porto de Mós, tem-se revelado como um dos motores do desenvolvimento e, consequentemente, do crescimento do concelho. A sua sustentabilidade económica, assenta numa importante implantação industrial, tendo como principais produções a cerâmica estrutural e decorativa, as rochas industriais e ornamentais e os têxteis, em sintonia com uma atividade comercial profícua.

### Equipamentos

O concelho de Porto de Mós dispõe de um conjunto de equipamentos sociais destinados ao exercício de uma vasta panóplia de valências, determinados a satisfazer as necessidades dos seus utentes, como creches, centros dia, lares de idosos, entre outros. Ao nível dos equipamentos que prestam cuidados de saúde, o concelho está coberto por uma rede de extensões do centro de saúde dispersas pelas sedes de freguesia.

Quanto aos equipamentos escolares de ensino básico e secundário, o município dispõe de uma oferta global, respondendo às necessidades e oferecendo condições, adaptando-os às constantes solicitações de melhoria e ajustando-os à realidade do ensino atual.

Em termos de equipamentos desportivos o concelho é servido por uma ampla variedade de estruturas que englobam, entre outros, piscinas, circuitos de manutenção, campos de futebol e ténis. Relativamente aos equipamentos recreativos e culturais, estes são de uma multiplicidade abrangente, onde constam, entre outros, as associações, as bibliotecas, os museus e o cineteatro.



### Dinâmicas locais

O concelho de Porto de Mós, e em particular a vila de Porto de Mós, é suscetível à convergência de potencialidades e debilidades, no entanto, uma leitura abrangente das dinâmicas locais permite-nos ver as razões e os indícios revelados pelo mercado, que sustentam a ambição traduzida no território, espelhada nas dinâmicas competitivas globais, num espaço de equidade social e territorial, num uso sustentável de recursos naturais e num espaço inovador e criativo.

Essa ambição pressupõe que se enfrentem com sucesso, grandes desafios, nomeadamente no que diz respeito ao combate do declínio demográfico, à criação de emprego e consequente fixação das populações, promovendo a criatividade e o espírito empresarial, desenvolvendo atividades que aproveitem as infraestruturas e equipamentos existentes, para gerar serviços e rentabilizar as condições materiais e os recursos do território.

Nesta demanda, o turismo tem desempenhado um papel decisivo em termos do desenvolvimento local, dinamizando as potencialidades naturais e histórico-culturais e promovendo, simultaneamente, o desenvolvimento dos recursos endógenos, com principal destaque para o turismo religioso (associado à proximidade a Fátima), o turismo de natureza e o turismo de espeleologia.



### 1.3 Património: Castelo

O concelho de Porto de Mós tem um património edificado e natural interessante e diversificado.

Sobranceiro à vila de Porto de Mós, ergue-se o importante castelo, de cariz passal, que se encontra classificado como Monumento Nacional desde 1910, facto revelador do seu valor histórico e da sua arquitetura singular, tornando-se a imagem de marca do município, reconhecida além-fronteiras, a par do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros, possuidor de características ímpares reconhecíveis e diferenciadoras de qualquer outra região do país, entre as quais, as suas numerosas grutas, donde ressaltam as de Mira de Aire (Maravilha Natural de Portugal).

O concelho conta ainda com um vasto espólio de património arquitetónico e arqueológico que se espelha em imóveis de vertente religiosa e popular, associados ao seu território e às suas atividades agrícolas. Importa, assim, referenciar alguns elementos e estruturas que integram marcos representativos da história e tradições locais, na forma de conjuntos habitacionais e industriais como: os moinhos de água e de vento, os lagares de azeite e vinho e a central termoelétrica que, no primeiro quartel do século passado, forneceu energia elétrica a toda a região. Estes elementos constituem-se como um valor acrescentado para as populações residentes.

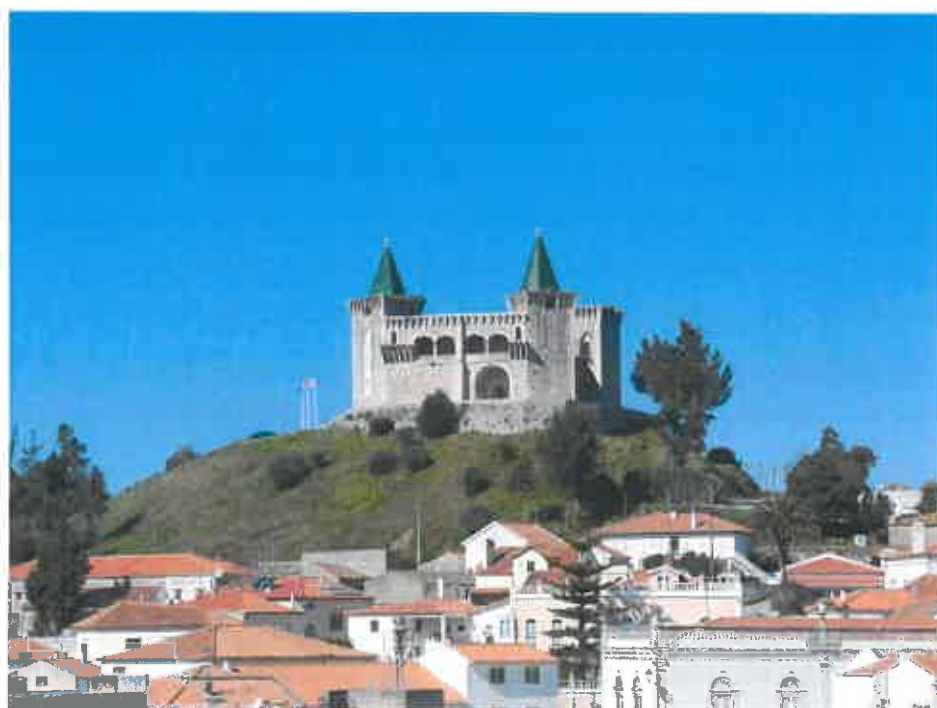


Figura 5: Vista sul do castelo de Porto de Mós

## 2. Caracterização Morfológica do Centro Histórico da vila e zonas adjacentes

### 2.1 Enquadramento Histórico

Porto de Mós é um município carregado de história. Baseado em diferentes fontes, é conhecida a existência de ocupação humana no concelho de Porto de Mós desde a idade do bronze, comprovada pelos achados de alguns utensílios domésticos, patentes no museu da vila. Contudo, o primeiro assentamento com características urbanas é fundado durante a ocupação romana no século I a.C., os escassos achados arqueológicos descobertos apontam para a sua localização na margem nascente do rio Lena, entre o atual castelo e o Alqueidão da Serra conforme é demonstrado pela estrada romana ainda aí presente.

A origem da primitiva estrutura do castelo de Porto de Mós é incerta, porém, aquando da conquista do território nacional, na passagem por Porto de Mós o castelo é tomado por D. Afonso Henriques em 1148, prova de que a fortificação já existia. De acordo com alguns autores, trata-se de uma estrutura mourisca.

Após a conquista da fortaleza, a sua gestão e controle é entregue à governação do Alcaide-Mor Dom Fuas Roupinho. Segue-se um período marcado por sucessivas obras de reconstrução e adaptação do castelo, definindo a sua relevância na organização económica e militar na região. É durante esta fase que, em 1153, o castelo é doado aos monges dos coutos de Alcobaça, conjuntamente com as suas terras abastadas, para a sua governação e gestão.

Em 1305 é atribuída à vila de Porto de Mós a primeira carta de foral, por D. Dinis, demonstrando a importância que a vila tinha à época, ao nível estratégico e de desenvolvimento económico e social, para a região. No decorrer da vigência monárquica, vários foram os reis que passaram por Porto de Mós e, consequentemente, pelo castelo, onde por diversas vezes induziram transformações e adaptações, sendo que a alteração mais significativa terá sido a que foi perpetuada por D. Afonso V, conde de Ourém em 1434, transformando-o em fortificação passal, coadunando-se com o estilo da época.

Já em 1515, D. Manuel, reafirmando a solidez de usos e costumes, reatribui carta de foral à vila, onde constavam obrigações e privilégios perante o povo e o reino.

De volta ao castelo, um belo exemplar da arquitetura militar e residencial, gótica e renascentista de planta pentagonal, com torreões de reforço nos vértices, adaptado a paço solarengo, fortaleza que, apesar de imponente sobre um morro dolomítico que acolhe o seu burgo, não escapou ilesa aos efeitos do terrível terramoto que assolou o país no ano de 1755.

No decorrer do século XVIII, esta singular vila medieval, de fundação régia e jurisdição senhorial da casa de Bragança, era detentora de um significativo povoado que se dedicava à exploração das terras férteis do vale do rio Lena e ao desbravamento das serras.

Posteriormente ao terramoto, o castelo foi novamente reconstruído, a par do seu casario circundante, pela força de vontade das suas gentes, esforço que contou, ainda, com outros percalços, como o abalo de terra em 1909, voltando a reerguer-se de forma determinada e energética, característica das gentes da região.

As primeiras décadas do século XIX são de transição, conturbadas pelas sucessivas crises políticas, económicas e sociais. Só com a estabilidade governativa, a partir de meados do século, se torna possível a organização territorial que favoreceu o lançamento de um programa urbanístico coerente e de modernização dos centros urbanos, entre os quais, o de Porto de Mós.



Figura 6: Castelo de Porto de Mós, século XVIII



Figura 7: Vista Geral de Porto de Mós, século XX



Figura 8: Vista Geral de Porto de Mós, século XX

## 2.2 Enquadramento Urbanístico

A vila de Porto de Mós está implantada entre o vale do rio Lena e a encosta do Castelo, estendendo-se paralelamente a estas condicionantes físicas. Espacialmente, e derivado da barreira física que o rio Lena assume, a vila está, implicitamente, separada em dois grandes núcleos: a zona antiga, matriz do aglomerado urbano, a nascente a “escorrer” pela encosta, e uma zona mais atual a poente com construções mais recentes, sobre o vale. Tendo consciência desta distinção, o município pretende por em prática diversos mecanismos, aos quais se vem juntar a ARU, no sentido de colmatar essa cissura promovendo a homogeneidade.

Do ponto de vista morfológico, a vila de Porto de Mós apresenta um povoamento com um núcleo concentrado na zona histórica, génese da vila, que resulta de um processo de ocupação relativamente alargado no tempo, que se foi estendendo pelo vale do rio Lena, voltada a sul e poente. Neste entendimento, a forma e limites do desenho urbano da vila de Porto de Mós desenvolveram-se e balizaram-se a partir destas restrições físicas e morfológicas.

Com uma dimensão territorial de 2818,98 hectares e com uma população de 6023 habitantes, a vila de Porto de Mós, concentra cerca de 25 % da população do concelho, esta dimensão populacional a par das funções marcadamente urbanas que encerra e a par da sua localização, atribui-lhe o carácter de principal aglomerado urbano do concelho.

A vila de Porto de Mós, enquanto sede de freguesia e de concelho, assume-se como o elemento agregador e dinamizador dos restantes conjuntos urbanos que carecem de diversidade e heterogeneidade. Albergando funções marcadamente urbanas, este centro urbano encerra um vasto conjunto de equipamentos alguns dos quais com uma área de influência concelhia, de que são exemplo o conjunto de escolas e as piscinas. De forte pendor comercial e de serviços, Porto de Mós apresenta-se como um pólo de desenvolvimento demográfico, social e económico, capaz de fixar não só população, mas também atividades económicas, fomentando, desta forma, uma forte dinâmica edificatória e potenciando a melhoria da qualidade de vida da sua população residente.

A vila é estruturada a partir do seu centro histórico, situado entre o sopé do castelo, do lado norte e o rio Lena, é neste miolo que se encontra o edificado mais antigo e tradicional do burgo, oscilando entre 1 e 3 pisos, dispostos em banda, à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação. Adjacente ao centro histórico, para poente, surge o centro administrativo em torno da praça da República, onde se localiza o edifício dos Paços do Concelho e o Tribunal, e um conjunto edificado que constitui a formação inicial do aglomerado urbano da vila.

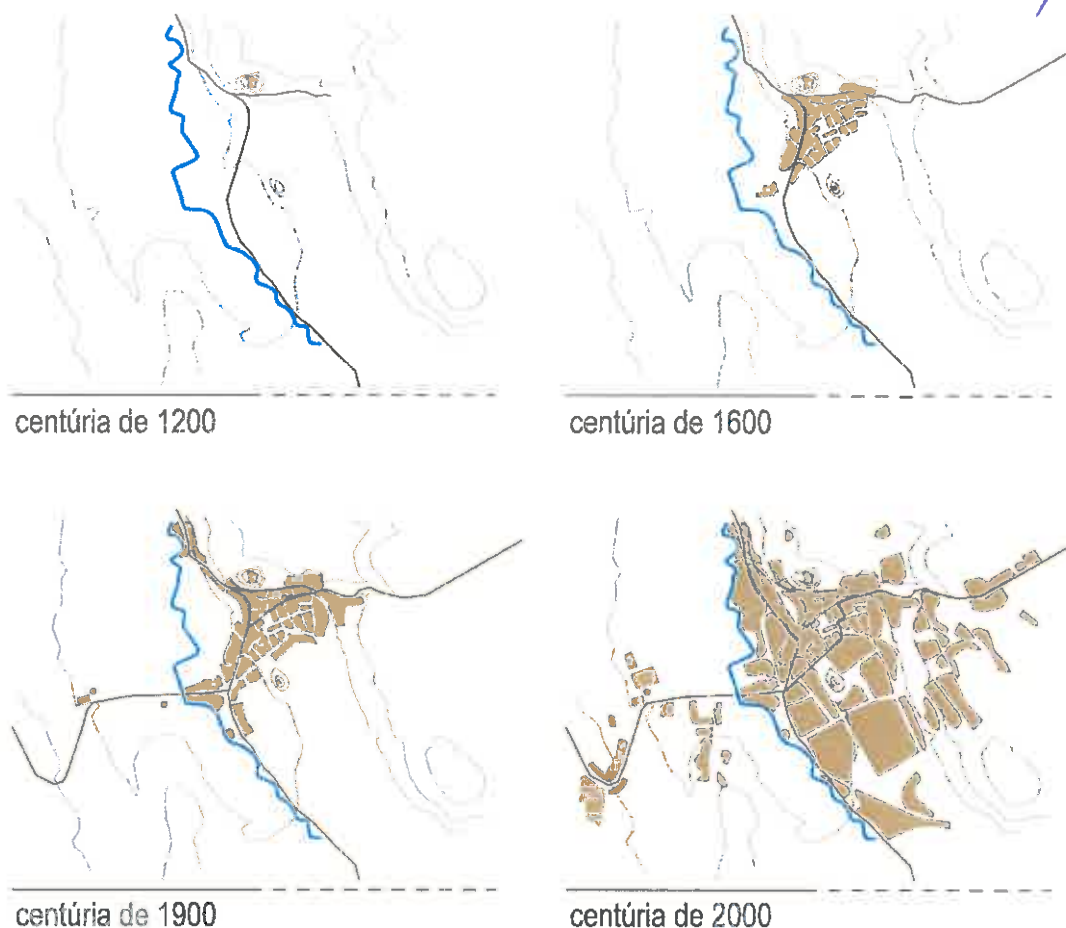


Figura 9: Esquema hipotético da evolução urbana da vila de Porto de Mós

Para poente, na margem esquerda do rio Lena, desenvolveu-se a estrutura urbana mais recente da vila, a partir da avenida Vila Forte e do Parque Verde. Afirmando-se, como um dos principais eixos urbanos da vila, com perfis transversais de dimensões generosas, em torno da qual se começou a erguer edifícios de 3 e 4 pisos, onde predomina a função residencial, ao longo da avenida e entre esta e o rio Lena encontra-se implantado o Parque Verde, um espaço de recreio e lazer ao ar livre. Ainda para sul e marginalmente ao rio Lena, desenvolveu-se outra franja da vila, estruturada contiguamente à EN362, caracterizada pela presença de um edificado com 3 e 4 pisos, ocorrendo para além da função residencial, as funções comercial e de serviços.

Entre o rio Lena e a encosta da Corredoura, balizado pela EN243, a poente do centro histórico, encontram-se diversos equipamentos desportivos e espaços de lazer, como as piscinas municipais e o recinto da feira anual de São Pedro, onde se destaca o edifício da antiga central termoelétrica. Numa posição periférica ao centro histórico, para norte, e entre a rua Mestre de Avis, EN362 e o rio Lena



desenvolveram-se várias manchas de baixa densidade edificatória, com carácter essencialmente residencial, onde predomina a habitação unifamiliar isolada, variando entre 1 e 2 pisos.

A partir do largo do Rossio em direção a sul, desenvolveu-se a avenida de Santo António até ao cineteatro, um dos principais eixos urbanos da vila, com perfis transversais de dimensão generosa, em torno da qual se encontra implantado um tecido edificado em banda, maioritariamente, com 4 pisos, onde predominam as funções residencial e comercial, "desaguando" no cineteatro e mercado municipal.

Para sul a pender para nascente, surge uma franja do aglomerado do casco histórico composto por edifícios, maioritariamente, de 1 e 2 pisos de base residencial, onde recentemente se têm intrometido edifícios plurifamiliares de 3 e 4 pisos, disponibilizando, ao nível do piso térreo, alguns espaços comerciais e de serviços, local onde se encontram implantadas as escolas pré-primárias e básicas, assim como o lar da Santa Casa da Misericórdia.

## 2.3 Caracterização do Espaço Público

### Rede Viária

As particularidades da rede viária são diretamente influenciadas pela morfologia da vila, pela sua topografia, condicionantes físicas e pela paisagem urbana em que esta se insere. A rede viária da área de intervenção reflete todos esses princípios morfológicos, muito influídos pelo relevo do território em que se enquadram. Na área de intervenção as particularidades das vias, assim como a sua sinalização/sinalética tendem a adequar-se ao nível hierárquico em que se inserem. As características das vias de atravessamento, vias distribuidoras e vias de acesso local, apresentam diferenças notórias, verificadas pelo material do pavimento, pelo perfil e pelo nível de tráfego que apresentam.

As vias de acesso local ou internas identificam-se, claramente, pelas que se dispõem no casco histórico da vila, possuem comprimentos reduzidos e são estreitas, usualmente, em calçada grossa, sem passeios e com estacionamento pontual nos locais onde a largura do arruamento o permite, com o trânsito automóvel mais condicionado, coexistente com a circulação pedonal.

As vias distribuidoras contornam e procuram intercetar a zona central da vila, o que permite maior fluidez de trânsito, com a circulação nos dois sentidos, de perfiz mais abrangentes e com comprimentos consideráveis. Contêm passeios, bolsas de estacionamento laterais e variam entre a pavimentação em asfalto ou calçada grossa.

As vias de atravessamento são compostas pelas estradas nacionais, com grande fluxo viário, tanto no sentido norte-sul como nascente-poente, de imensa relevância para a dinâmica da vila.



Figura 10: Rua 5 de Outubro.

### Espaço Público

O Espaço Público, enquanto subsistema de utilização coletiva, assume-se como um lugar multifuncional, social e recreativo, no qual decorrem acontecimentos culturais, sendo a sua transformação incentivadora para o desenvolvimento de dinâmicas sociais, económicas e institucionais da centralidade urbana, bem como a promoção dos cidadãos e da competitividade do aglomerado urbano.

Mediante o referido, e ainda que numa fase prévia de análise, julga-se pertinente afirmar que a decorrente valorização do espaço público poderá contagiar o processo de reabilitação do edificado, tornando-se primordial a sua devida requalificação.

Desígnio que permitirá uma intervenção integrada, importa então, ter em conta a futura análise e avaliação dos espaços públicos, no sentido da sua dinamização e reafirmação como vetores da vivência urbana da vila de Porto de Mós.



Figura 11: Praça da República.

### Mobiliário Urbano

O mobiliário e equipamento urbano da área de intervenção, ao longo dos últimos anos, têm vindo a ser introduzidos gradualmente, na procura da sua modernização, funcionalidade e enquadramento, adaptando-o aos espaços públicos, como praças e largos da vila, respondendo aos anseios da população residente e da que visita a vila.

As peculiaridades físicas e históricas da área de intervenção, designadamente do tecido histórico da vila, impõem exigências específicas, tais como o seu desenho, a sua forma e estrutura. Contudo, o município, ciente dessas especificidades, tem feito um esforço na melhoria do seu mobiliário, equipamento e sinalética urbana. Como se constata com a sinalética direcional e de interpretação do centro histórico, bem como dos edifícios e dos vestígios históricos e arqueológicos presentes na vila de Porto de Mós.





Figura 12: Rua D. Dinis

### Mobilidade

A localização singular da zona histórica sobre um maciço rochoso compreendido entre a cota 175m e 120m leva a que qualquer intervenção no subsolo seja complicada e, por sua vez, possa implicar custos elevados.

Esta configuração morfológica, pelos declives que apresenta, dificulta a vivência e o atravessamento do território por pessoas apeadas, não contribuindo para que este seja eleito pela população como espaço de estar e de lazer, abordagem, que tem levado o município a procurar ferramentas e formas de colmatar certas imposições morfológicas da vila.

### Espaços Verdes

Na área de intervenção, denota-se a ausência da presença de elementos e espaços verdes públicos; em contrapartida, os espaços verdes privados são uma constante. Por este facto, não estão abertos à utilização pública e deles não existe uma apropriação coletiva, mesmo que meramente visual, o que se pode explicar pela morfologia territorial. No entanto, importa salientar, apesar de ser exterior à área de intervenção, a importância da introdução do Parque Verde no quotidiano da vila, aumentando e fomentando as vivências locais.

## **2.4 Infraestruturas**

### **Abastecimento de Água**

O serviço de abastecimento de água é assegurado pelo Município de Porto de Mós. As condições de pressão na rede são as adequadas, dado o sistema de distribuição estar sempre sob pressurização, tendo, a rede de distribuição, vindo a ser objeto de constante substituição e atualização de componentes nos últimos anos.

### **Drenagem de Águas Residuais Urbanas e Águas Pluviais**

A gestão deste serviço é igualmente feita pelo Município de Porto de Mós. A recolha e drenagem das águas residuais é efetuada por infraestruturas também intervencionadas nos últimos anos, tendo-se verificado a aposta na sua modernização e construção de sistemas separativos.

### **Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação**

A rede de Baixa Tensão é constituída essencialmente por cabos aéreos e, pontualmente, por alguns troços subterrâneos. A distribuição é assegurada por meio de armários existentes na via pública.

A rede de Iluminação Pública desenvolve-se, quase na generalidade, de forma subterrânea com transição para as fachadas dos edifícios através de portinhola.

### **Rede de Telecomunicações**

É constituída por cabos subterrâneos e aéreos dotados de armários repartidores com transição das linhas de assinante para os edifícios. Há, ainda, uma rede de fibra ótica, subterrânea, com apoio nas infraestruturas da telegestão da Lusitânia Gás, cujo objetivo é a interligação dos vários serviços e a sua constante atualização e melhoria.

### **Rede de Distribuição de Gás Natural**

Este fornecimento está moderadamente implantado no centro histórico, desenvolvendo-se, essencialmente, nas zonas limítrofes ou que foram alvo de intervenções de requalificação mais recentes. Poderá afirmar-se que a área de intervenção é caracterizada pela existência de pequenos consumidores, essencialmente domésticos e restauração.

Apesar das diversas transformações a que a vila tem sido sujeita, no essencial, as características gerais do edificado têm resistido, assumindo a homogeneidade como centro histórico da vila. O conjunto edificado forma frentes de rua, sobre arruamentos de perfis reduzidos, onde praticamente não existem passeios e onde o único espaço não linear é a praça da República.

Distribuído por pequenos quarteirões que foram aumentando de dimensão à medida que a vila foi crescendo e moldando a sua morfologia em estreita correlação com o território. Os edifícios no casco histórico são maioritariamente de dois pisos, passando para três ou quatro pisos na zona adjacente ao centro histórico, onde predomina o carácter habitacional e de serviços.

Com o objetivo de conhecer genericamente o estado de conservação dos imóveis, foi feito um levantamento, através da observação das fachadas que, apesar de não permitir uma identificação quanto à totalidade do imóvel, constitui um indicador da situação atual. Não obstante a qualidade arquitetónica do conjunto edificado da área em estudo, encontram-se inúmeros imóveis em mau estado de conservação, e alguns em ruína, situação que se encontra representada em planta anexa.

## 2.6 Edifícios Emblemáticos que Marcam a Imagem da Vila

A Área de Reabilitação Urbana da vila de Porto de Mós conta com um espólio de património arquitetónico relevante, que se consubstancia em imóveis de vertente religiosa, industrial, administrativa e popular, sempre muito associados ao território físico e às atividades locais desenvolvidas ao longo dos tempos. Dentro da zona em estudo, entre o núcleo antigo e a zona adjacente, regista-se um grande número de imóveis degradados, encontrando-se alguns a ruir, correspondentes a habitações abandonadas, construções de apoio e outros edifícios referenciados como marcos representativos da história local e regional, apresentados em peça desenhada anexa.

A este designio não estão imunes alguns edifícios que marcaram a história do concelho, como é o caso da central termoe elétrica, um magnífico exemplar da arquitetura industrial dos anos de 1930, que o município pretende, através da sua futura reabilitação, devolver à vila como um espaço multifuncional e de grande dinamização cultural, apresentando-se como um forte contributo na alavancagem da zona envolvente.



Figura 13: Central termoelétrica, Rua da Calçada.

## 2.7 Dinamização Cultural e Eventos Efémeros

Paralelamente às intervenções materiais de valorização e requalificação da Área de Reabilitação Urbana, o município vai procurar promover um programa de eventos, a ocorrer não só em períodos-chave, mas também de forma continuada, que se constituam como um atrativo, tanto para a população residente como para a população visitante e que definam momentos intensificadores da fruição do espaço público. Não obstante, o município tem apostado na dinamização cultural com a oferta de diversos eventos de cariz temporário, que proporcionam a vivência dos espaços públicos e atraem a população e os visitantes ao centro da vila.

No que respeita à animação e divulgação cultural, o concelho de Porto de Mós, é anfitrião de uma das mais grandiosas festas anuais da região, as festas de São Pedro, que durante dias apresentam e divulgam o que de melhor o concelho tem para oferecer. De menor dimensão, mas de grande importância para o concelho, decorre semanalmente um mercado no centro da vila.

No âmbito religioso, a Procissão dos Passos é um acontecimento marcante para a vila e que atrai numerosas pessoas, agitando as ruas, os largos e as praças do centro da vila.

### ..... 3. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós

#### ..... 3.1 Enquadramento e Características da ARU

##### Enquadramento Territorial

O espaço em estudo situa-se na freguesia de Porto de Mós - São João Batista e São Pedro e é constituído maioritariamente por edifícios com mais de trinta anos, abrangendo uma área de cerca de 35,5 hectares, sendo genericamente distribuída por 52 quarteirões e 56 arruamentos, aos quais correspondem 310 edifícios.

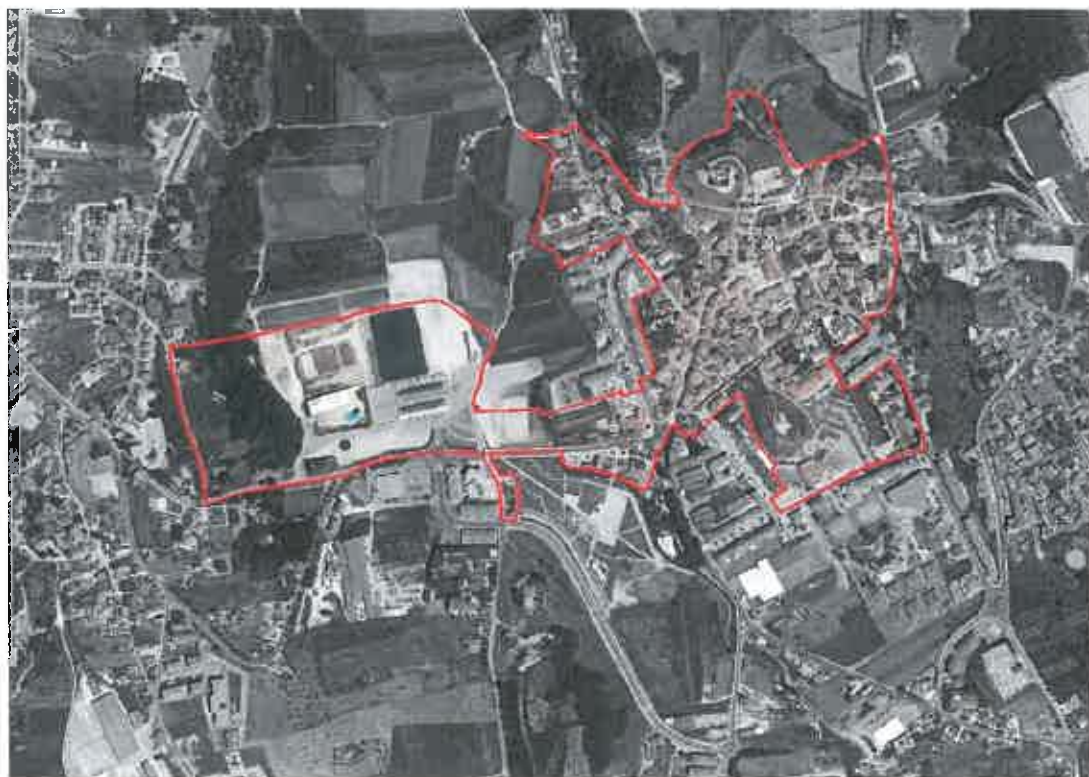


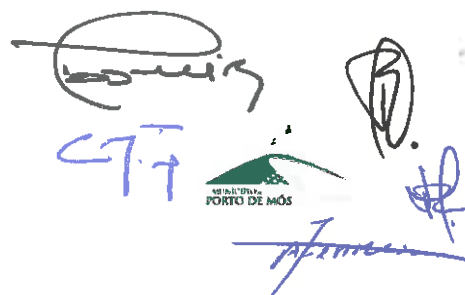
Figura 14: Delimitação da ARU de Porto de Mós.

##### Caracterização geral

A área de intervenção da ARU da vila de Porto de Mós, de forma sumária, encontra-se repartida por três manchas: uma que corresponde ao casco histórico e envolvente do castelo, outra correspondente à margem direita do rio Lena e envolvente à Ermida de Santo António e, por fim, a que respeita à margem esquerda do rio Lena e envolvente ao antigo edifício da central termoelétrica.

Estas áreas, apesar das sucessivas transformações, que ao longo de décadas contribuíram para a sua evolução e, em alguns casos, para a sua descaracterização, mantêm o seu carácter original no núcleo primitivo da fixação e edificação.





## Morfologia Urbana

A área de intervenção é caracterizado, como referido anteriormente, por três núcleos distintos, evidenciando situações díspares de ocupação no espaço e no tempo.

O núcleo primitivo é a zona mais antiga e o cerne do povoamento da vila de Porto de Mós, correspondendo ao casco histórico e envolvente ao castelo, a poente e nascente deste, constitui o conjunto edificado de maior interesse histórico e arquitetónico, expresso por uma malha de características mais orgânicas, ruas estreitas e irregulares de maior fragmentação da propriedade e simultaneidade edificatória, que se traduz em quarteirões muito retalhados.

Adjacente ao núcleo antigo, ainda na margem direita do rio Lena e envolvente à Ermida de Santo António, surge uma zona que iniciou a sua estabilização nos anos de 1940/50, ainda com um traçado orgânico, mas já com a introdução de apontamentos de maior regulação, com um edificado mais repartido e mais afastado da frente de rua, em consequência do aumento da propriedade, proporcionando ruas mais largas e compridas.

Correspondendo a uma mancha urbana mais recente, apesar de incluir pontualmente edifícios centenários, o espaço urbano da margem esquerda do rio Lena e a envolvente ao antigo edifício da central termoelétrica, caracteriza-se por uma malha mais regular, de ruas mais largas e com edifícios de maior volumetria, onde se encontram implantados diversos equipamentos de âmbito concelhio de apoio à população.

### .....3.2 Instrumentos de Gestão Territorial

As zonas a integrar na ARU estão abrangidas por diversos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, o Plano de Pormenor da Várzea, o Plano Setorial Rede Natura 2000 e o Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

### 3.3 Limites da Área de Intervenção

Conforme a Figura 14 supra e desenho constante em anexo, a área agora proposta para a ARU, denominada no presente documento como "ARU da vila de Porto de Mós" é, de forma sintética, delimitada a:

- Norte pelo morro do castelo, pela fonte do Castelo, pela estrada da Fonte dos Marcos e pela ponte Rio Cavaleiro;
- Poente, pela Rua Dr. Manuel Oliveira Perpétua, pela Rua da Calçada e central termoelétrica e pelo Parque Verde, contíguo ao rio Lena;
- Sul, pela Avenida de Santo António, pela Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, mercado municipal e escolas e pela Rua da Saudade;
- Nascente, pela Azinhaga do Escorial, pelo Largo do Cruzeiro e pela Rua do Escorial.



Figura 15: Fonte do Castelo.



Figura 16: Ponte Rio Cavaleiro.

### 3.4 Estado de Conservação 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 deverá ser efetuada em sede de Operação de Reabilitação Urbana. Contudo, nesta proposta apresenta-se uma análise, realizada através da observação exterior dos edifícios, representativa do estado de conservação dos imóveis presentes na ARU, conforme se pode verificar em peça desenhada anexa. Por uma questão de facilidade de leitura e interpretação, e por ser uma análise preliminar, fez-se corresponder aos níveis acima citados a escala de Bom, Razoável, Necessita de Obras de Conservação, Mau e Ruínas.

Assim, enunciam-se algumas das principais problemáticas identificadas no edificado, referente à sua situação funcional e ao seu estado físico, com a explanação das imagens seguintes:



Figura 17: Edifício em Ruína



Figura 18: Edifício Devoluto



Figura 19: Edifício em Mau Estado de Conservação



Figura 20: Edifício Razoável/Bom



### 3.5 Fundamentação da Delimitação da ARU

Com a delimitação da presente ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, existindo a necessidade de intervir, de dar uma nova vitalidade a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja um espaço enclausurado e hermético, muito pelo contrário, pretende-se que seja mais uma peça de um conjunto que deve ser harmonioso e articulado na definição do centro urbano, dando-lhe continuidade, identidade, funcionalidade e as vivências tão características da vila.

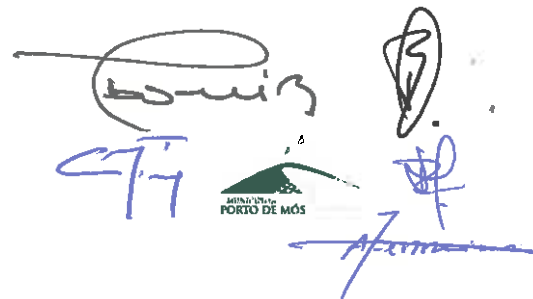
Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da câmara municipal, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila de Porto de Mós, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e da requalificação dos espaços públicos exteriores, onde a manutenção e preservação da identidade da Vila têm vindo a ser premissa da estratégia delineada pela autarquia de Porto de Mós.

O centro da Vila não é um centro fechado: comunica com as áreas envolventes, que em tempos foram áreas de expansão e que atualmente são áreas estagnadas, quase exclusivamente habitacionais, ocupadas, sobretudo, por pessoas idosas, tornando-se, assim, necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado para além do núcleo histórico.

Considerando a área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Vila de Porto de Mós e que se vão acentuando à medida que nos afastamos do seu espaço central, o que leva à necessidade de harmonizar o conjunto urbano da ARU. Nesse sentido, importa delinear estratégias de integração do território, tendo como uma das premissas o incremento da sua homogeneização e unificação, com o desanuviamento de potenciais barreiras físicas e morfológicas que sejam entraves a uma pretensa conexão.

Este desígnio tem levado o município a efetuar obras de requalificação do espaço público no centro histórico e na zona envolvente à vila, particularmente, nas margens do rio Lena, o que funcionou como impulso na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente, através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, na revitalização do aglomerado consolidado da vila.

Sobre este propósito, importa dotar a autarquia de um instrumento que permita assegurar, no quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, a promoção das medidas necessárias à sua respetiva reabilitação.



Neste enquadramento, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para a zona central da vila de Porto de Mós, com uma área de 35,5 hectares, abrangendo quer as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese do burgo, nomeadamente, o centro histórico, recentemente objeto de obras de regeneração urbana do espaço público, quer as novas franjas de expansão urbana a poente e a sul do centro da vila, nomeadamente, ao longo da estrada nacional 362, na área envolvente ao rio Lena e na zona circundante à antiga central termoelétrica.

Estas áreas distinguem-se pela presença de um tecido edificado consolidado, nomeadamente no centro histórico, que apontam para camadas construtivas de várias décadas, apenas se podendo averiguar as datas das reconstruções mais recentes. Já a sua envolvente é composta por construções maioritariamente dos anos de 1940 e 50, apontando claramente para que a generalidade das edificações tenha mais de trinta anos, respeitando o artigo 77.º-A do RERU, dado que, na sua maioria já se encontravam estabelecidas no início dos anos de 1980. Ainda assim, não haja dúvida, que na área proposta para a reabilitação urbana será sempre possível identificar um ou outro edifício mais recente, não sendo, contudo, razoável excluir edificações isoladas, já que a área delimitada é considerada como um conjunto e assenta na evolução urbana da vila, assim como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

De um modo geral, a delimitação da ARU baseia-se em pressupostos que, assentando na estratégia de prossecução das iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, visam delinear uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, fomentando a reabilitação do tecido urbano em avançado processo de degradação e a sua respetiva revitalização. Paralelamente, pretende afirmar-se os valores patrimoniais existentes e promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Em suma, a delimitação da ARU proposta integra um conjunto edificado que carece de intervenção, para que a identidade da vila não se perca ou admita repentinas descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado de âmbito privado e nos espaços públicos, potenciando a imagem e atratividade do centro da vila e, por consequência, o centro do concelho.



Assim sendo, a delimitação da ARU da vila de Porto de Mós baseia-se, fundamentalmente, em razões urbanísticas e sociais, que se expressarão por temas como:

- Edifícios devolutos;
- Coerência morfológica;
- Áreas carentes de intervenção;
- Requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público;
- Interatividade e conexão das margens do rio Lena;
- Atratividade residencial e turística e vivências urbanas.

Ambiciona-se, assim, uma revitalização do conjunto edificado, que se encontre abaixo dos padrões que são exigíveis para que seja habitável, não desprezando as infraestruturas, os espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva que possam necessitar de intervenção.

Desta forma, deseja dar-se dignidade aos imóveis que marcam a imagem da vila, equiparando-os a um edifício atual. Tal facto poderá, assim, competir com as novas edificações em áreas de expansão urbana, servindo de incentivo aos particulares para reabilitar, voluntariamente, o seu património, uma vez que este irá satisfazer as necessidades dos atuais ou futuros residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será prerrogativa tanto a nível socioeconómico como territorial e irá reforçar a capacidade de inovação e de investimento, que será medida pelo nível de eficiência, dando primazia à qualidade arquitetónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando o conjunto envolvente e tendo em consideração critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel, sempre que for possível e pertinente.

### 3.6 Critérios e Pressupostos Subiacentes ao Processo da ARU

Conforme exposto anteriormente, com a delimitação desta ARU, deseja-se o aprofundamento do conhecimento de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, constatada que é a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e de potencializar a intervenção de privados.



A opção por uma ARU, definida através de instrumento próprio, vem no sentido de garantir a operacionalização de programas, devidamente assumidos por via de aprovação em assembleia municipal, bem como com o objetivo de desburocratizar procedimentos de elaboração de novos instrumentos de gestão territorial em áreas nas quais não existe necessidade de alteração daqueles que se encontram vigentes, situação passível de se verificar nesta porção do território relativamente ao PDM em vigor.

A delimitação da ARU encaixa-se, assim, nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística estruturar-se-á de maneira a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adotar de uma estratégia inclusiva.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação da presente Área de Reabilitação Urbana, prendem-se com:

- O reconhecimento do núcleo histórico e zona adjacente, zona de proteção ao castelo e zona ribeirinha, que fazem parte da memória integrada de Porto de Mós, e são, igualmente, património cultural, natural e construído que importa reabilitar, conservar e valorizar;
- A necessidade de preencher e renovar, em termos populacionais, o núcleo histórico envelhecido e com sinais de despovoamento ou abandono, promovendo o seu rejuvenescimento;
- A requalificação do espaço público e, consequentemente, a valorização da zona da ARU, como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando o investimento privado;
- A necessidade de qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes e de reforçar a oferta cultural;
- A contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados e da promoção da sua revitalização;
- A identificação o atual centro da vila de Porto de Mós, com vista à promoção da unificação e coesão territorial;
- A consagração o rio Lena como elemento de união e ligação entre a zona histórica, que “escorre” pelo outeiro, e a zona de expansão, que se dilui pelo vale.

### 3.7 Objetivos da Reabilitação Urbana

Ao delimitar-se a ARU da vila Porto de Mós, extravasando o perímetro do casco histórico, com a inclusão de áreas urbanas consolidadas limítrofes ao núcleo histórico, assume-se uma abordagem à reabilitação urbana que não se restringe à conservação das estruturas arquitetónicas históricas e contempla a manutenção e a conservação do atual centro urbano.

Paralelamente, procura-se com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, incentivar uma tendência de reocupação deste núcleo urbano com habitação, comércio e serviços, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual e, igualmente, salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento, pelos seus habitantes, de sentimentos de apreço e orgulho pelo lugar onde residem.

O centro urbano desempenha, assim, um papel crucial como motor da economia, como lugar de conectividade, criatividade e inovação e como centro de serviços para as áreas circundantes. É de uma enorme relevância devolver o dinamismo económico e social ao centro urbano da vila, dignificando-o como tal, e contribuir para uma mobilidade condigna e sustentável.

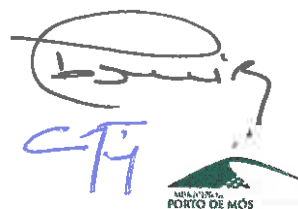
O processo de delimitação da ARU da vila de Porto de Mós teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos enunciados no RJRU e no cumprimento do estabelecido no n.º 3 do artigo 13.º do mesmo diploma, mais especificamente, os objetivos estratégicos considerados para esta ARU.

Nesse sentido, a ARU da vila de Porto de Mós assenta nos seguintes objetivos:

- Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifícios privados;
- Potenciar o desenvolvimento socioeconómico através da promoção e ampliação da oferta turística e de outras atividades compatíveis;
- Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- Dinamizar as atividades culturais;



- Garantir uma eficiente articulação entre a zona alta e a zona baixa, potenciando e valorizando os aspetos positivos dos seus impactos e minimizando os seus efeitos intrusivos;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente, através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, com a melhoria das acessibilidades para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Reabilitar ou criar espaços do domínio municipal para uso público, desde que ocorram no âmbito de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitar ou reconstruir edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para desportistas e estudantes;
- Refuncionalizar o património edificado em desuso, particularmente, os equipamentos coletivos de identidade e referência urbana;
- Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Requalificar o espaço público e o ambiente urbano;
- Valorizar as frentes ribeirinhas;
- Promover a libertação dos logradouros e o seu tratamento como espaços verdes complementares do edificado envolvente, contribuindo para criar condições de habitabilidade e ambientais mínimas compatíveis com as atuais exigências, minorando o abandono e desqualificação do edificado.



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### 3.8 Opções e Orientações Estratégicas de Desenvolvimento

Numa época em que os fenómenos sociais, culturais, tecnológicos e económicos assumem grande complexidade e mutações aceleradas, o recurso a uma metodologia estratégica surge como o novo paradigma de planeamento e gestão, que vai permitir um suporte mais adequado ao desenvolvimento da fase de projeto urbano.

A estratégia de intervenção para promover a reabilitação urbana da vila de Porto de Mós passa pela valorização e qualificação do espaço público, do ambiente urbano e do edificado. Prevê-se que a qualificação e a reabilitação do espaço público desta zona originará efeitos sobre a qualificação do edificado, seja nas instalações de uso comercial e de serviços, seja, numa outra fase, das edificações afetas ao uso residencial. Este formato de intervenção sobre o espaço público, associado à oportunidade de discussão e de envolvimento de agentes na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e associado, ainda, aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir para a valorização e reabilitação da generalidade do tecido edificado.

Concorrem para o mesmo objetivo, paralelamente a esta metodologia, as opções estratégicas municipais, alicerçadas nos sistemas sociais que caracterizam a zona, assentes em modelos inclusivos intergeracionais onde se articulam dinâmicas pragmáticas na política da utilização dos recursos e benefícios, intento que a autarquia procura reforçar com a subsequente implementação da ORU, que plasmará um leque de opções e orientações de âmbito social que visarão a coesão e a atratividade populacional, residencial e turística.

Sabendo que os recursos financeiros são escassos e se sente um abrandamento significativo em muitas áreas da economia, prevê-se a necessidade de recorrer aos apoios financeiros do QEC e outros que possam surgir para o efeito. Tendo em conta este cenário, a autarquia de Porto de Mós pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana agora iniciado, através da definição de uma Operação de Reabilitação Urbana que abranja o núcleo urbano consolidado incluído na Área de Reabilitação Urbana proposta.



### 3.9 Compatibilidade com o PDM

O Plano Diretor Municipal de Porto de Mós, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, aborda aspetos essenciais e contributivos para a afirmação do território concelhio, considerando a sustentabilidade um dos principais vetores para o sucesso das políticas de desenvolvimento municipal. Identifica, além deste vetor, um conjunto de objetivos, que se coadunam com os agora propostos em sede de ARU, que visam estabelecer estratégias de desenvolvimento e ordenamento do território sustentáveis.

Nesses objetivos propõem-se a promoção, a consolidação e ordenamento dos sistemas de aglomerados diretamente vocacionados para a manutenção e requalificação dos espaços urbanos, em estreito fortalecimento da rede de complementaridades dos aglomerados urbanos através da implementação de ferramentas que promovam a equidade territorial, com níveis de serviços às populações e acessibilidades qualificadas e abrangentes.

### 3.10 Prazo de Execução

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20º do RJRU, a ARU vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana, passível de ser prorrogado por mais cinco anos.

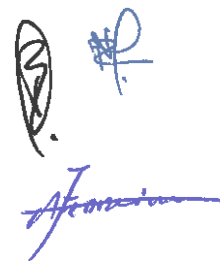
### 3.11 Entidade Gestora

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

### 3.12 Deveres da Reabilitação Urbana

Os proprietários e arrendatários têm o direito que lhes sejam disponibilizadas informações 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 incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e 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 seu artigo 5.º

Cabe aos proprietários de edifícios ou frações o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, de acordo com o previsto 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.º2 do artigo 492.º do Código Civil, o proprietário é obrigado a manter conservado o seu edifício.



#### 4. Apoios e Incentivos

##### 4.1 Tipos de apoios e incentivos

A delimitação da ARU obriga à definição, pela câmara, de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, o direito de acesso aos mesmos, em respeito pelo artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O quadro de apoios e incentivos visa facilitar o dever e assegurar a obrigatoriedade de reabilitação, inerentes à detenção ou uso dos edifícios, nomeadamente, pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança e arranjo estético.

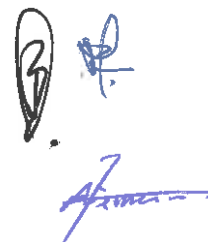
Os incentivos previstos para apoiar e promover as Operações de Reabilitação Urbana assumem as vertentes financeira, fiscal e administrativa.

Os apoios e incentivos a atribuir são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções previstas. Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo, no futuro Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, ser adaptados a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

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, no âmbito das taxas e licenças municipais.

Os incentivos de natureza fiscal são definidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e dependem de deliberação da câmara municipal e aprovação da assembleia municipal, para as ações enquadráveis na reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza administrativa podem comportar medidas de apoio aos proprietários, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação de boa execução.



#### 4.2 Incentivos Financeiros

Atenta à necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na ARU, para procederem à recuperação e requalificação das fachadas, e atendendo que a recuperação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do município, será proposto pela CMPM, em AM, a inscrição, no orçamento da câmara, de uma verba anual no valor de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) para apoio às obras de reabilitação urbana, de intervenção global, ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias, de acordo com o previsto no artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

O Município concederá os seguintes apoios à recuperação de imóveis, sem prejuízo da eventual alteração dos valores referenciados:

- Incentivos financeiros para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados principais que confinem com vias ou largos públicos, aos proprietários de prédios que possuam condições de recuperação e/ou exista interesse na requalificação;
- O incentivo financeiro será até seis euros por metro quadrado da área a beneficiar, sendo que esta será determinada pela altura e comprimento do alçado principal, incluindo vãos de portas e janelas;

Os interessados deverão solicitar à CMPM a atribuição do incentivo, em impresso próprio a fornecer pelos Serviços Municipais, sendo o pagamento do incentivo efetuado após a conclusão dos trabalhos.

#### 4.3 Incentivos e Benefícios Fiscais

Nos termos estabelecidos no artigo 71.º do EBF:

- 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, inclusive, do ano 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.º394-B/84, de 26 de dezembro:

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana, conforme 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.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

#### 4.4 Incentivos Administrativos

Ainda que não detenha um carácter obrigatório decorrente da delimitação da ARU, nos termos da lei, julga-se pertinente incluir no presente documento a proposta de redução ou isenção das taxas administrativas e urbanísticas municipais para a área agora consagrada, sendo:

- Redução de 50% do valor das taxas relativas à urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;



- Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar, inclusive, do ano da conclusão da reabilitação;

- Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Esclarece-se que aplicação destas medidas adicionais pressupõe a alteração do RMOEP e do RMROU, e como tal, está sujeito à aprovação pelo executivo municipal e Assembleia Municipal, em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

#### 4.5 Majorações e Minorações

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva em relação à execução de ações de reabilitação e haja, também, uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Neste encadeamento, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da câmara municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para o ano de 2016, e subsequentes, contemple o agravamento para os prédios urbanos devolutos e/ou em ruína, nos termos da legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto).

Deste modo, 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.

- Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos;

- Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados na ARU, que pode ser cumulativa com a anterior de acordo com o previsto no n.º 7 do mesmo artigo;

- Majorar em 20% a taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do mesmo artigo 112º do CIM;

Município de Porto de Mós

- Majorar, anualmente, em 30% a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados na ARU, de acordo com o previsto no n.º6 do mesmo artigo, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

#### ..... 4.6 Âmbito Temporal

Os benefícios e incentivos mencionados, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU da vila de Porto de Mós, 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.

#### ..... 4.7 Condicionante para atribuição de 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 boa conclusão das obras (desde que as mesmas promovam a reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações) e dependendo da característica de intervenção, condições estas verificadas pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Porto de Mós, 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 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.º77B do RERU.

Não obstante, o 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.





Segundo a alínea c) do n.º22 do artigo 71.º do EBF, o estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no 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 publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos da tabela constante do n.º2 do artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

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

A aplicação do incentivo fiscal de isenção de IMI depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal. A avaliação do estado de conservação, após a intervenção, tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para uma melhoria de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (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, prevê-se que a futura Operação de Reabilitação Urbana 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.



**Nota Final**

A presente proposta de delimitação da ARU insere-se na política urbanística do município de Porto de Mós, refletindo a estratégia para a reabilitação da vila, com enquadramento na alteração legislativa, que o Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, e abrange a área geográfica correspondente à zona central da vila e espaços adjacentes. Visa, fundamentalmente, potenciar a aplicabilidade das ações definidas na atual proposta de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento, e ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes no território.

A definição da ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se anseia que se estendam a todo o concelho de Porto de Mós.

- ARU do Bairro Ribeirinho – Faro, Câmara Municipal de Faro, 2011.
- ARU de Viseu – Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal, Câmara Municipal de Viseu, 2014.
- Brochura da Regeneração Urbana “Um Novo Impulso” – CIP Confederação Empresarial de Portugal, 2014.
- Conselho Local de Ação Social do Concelho de Porto de Mós, Pré-diagnóstico, Fevereiro 2003.
- Dacosta, Fernando. 2007. Caixa de Crédito Agrícola de Porto de Mós - Oito Décadas de Inovações. Porto de Mós: Múltiplo, artes Gráficas, Lda.
- Eleutério, Herlander. 2007. O couto Mineiro do Lena – História e Memórias. Porto de Mós: CEPAE – Centro do Património da Estremadura.
- Furriel, Francisco. 1999. Da Pré-História à Atualidade - Monografia de Porto de Mós. Porto de Mós: Câmara Municipal de Porto de Mós.
- IHRU IP – “Manual de Apoio - Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, Abril 2013.
- Jornal da Batalha, brochura número 192, de Julho de 2006.
- Legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana.
- Município de Viseu – Brochura da “Estratégia de Revitalização do Centro Histórico de Viseu”, 2014.
- Oliveira, Fernanda; Lopes, Dulce; Alves, Cláudia – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, Novembro 2011.
- Página eletrónica da Câmara Municipal de Porto de Mós.
- PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas de Porto de Mós, 2006.
- Ramos, Luciano. 1984. Castelo de Porto de Mós. Porto de Mós: Palma Artes Gráficas, Lda.
- RERU, Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – Guia Prático 2014.
- Roteiro Turístico de Porto de Mós, Junho de 2011.
- Tabau, Maria. 1982. Porto de Mós – Breve Monografia de Serra Frazão. Porto de Mós: Câmara Municipal de Porto de Mós.

Município de Porto de Mós



-----  
**Equipa Técnica**

**Coordenação:**

**Eng.º Rui Marto, Vereador**

**Elaboração:**

**Arq.º Filipe Nunes Silva**

**Colaboração:**

**Dr.ª Helena Oliveira**

-----  
**Anexos/Lista**

**Desenhos:**

- 1. Identificação da ARU**
- 2. Condicionantes**
- 3. Edifícios Emblemáticos**
- 4. Morfologia Urbana**
- 5. Volumetria do Edificado**
- 6. Estado de Conservação dos Edifícios**





[illegible]

**Coursos de nível a cultura**

**Topografia**

**Pls Laras**

**Fractal/Tangenci**

**Liquidburg**

**Espectroscopia**

**Legend**

Correspondência:  
 22<sup>nd</sup> - Zona Especial de Proteção  
 Área Meio-Ecológico  
 Pólo Formador de Várzea  
 Área Protegida da Serra do Igué e Cordeiro  
 Pólo Igué, 2020

Plano Diretor do Várzea  
João Proença da Silva de Azevedo  
Fevereiro 2010

**Distribuição**

■ ■ ■ ANL - Área de Realização Urbana Proprieta-  
ria - 300 046m<sup>2</sup> (35,8 ha)  
■ ■ ■ Parque Ecológico - 1220,00m

Proposta de delimitação da  
Área de Reabilitação Urbana  
da Vila da Porto da Mós

### Conditions of the test

~~Aferma~~  
9.7



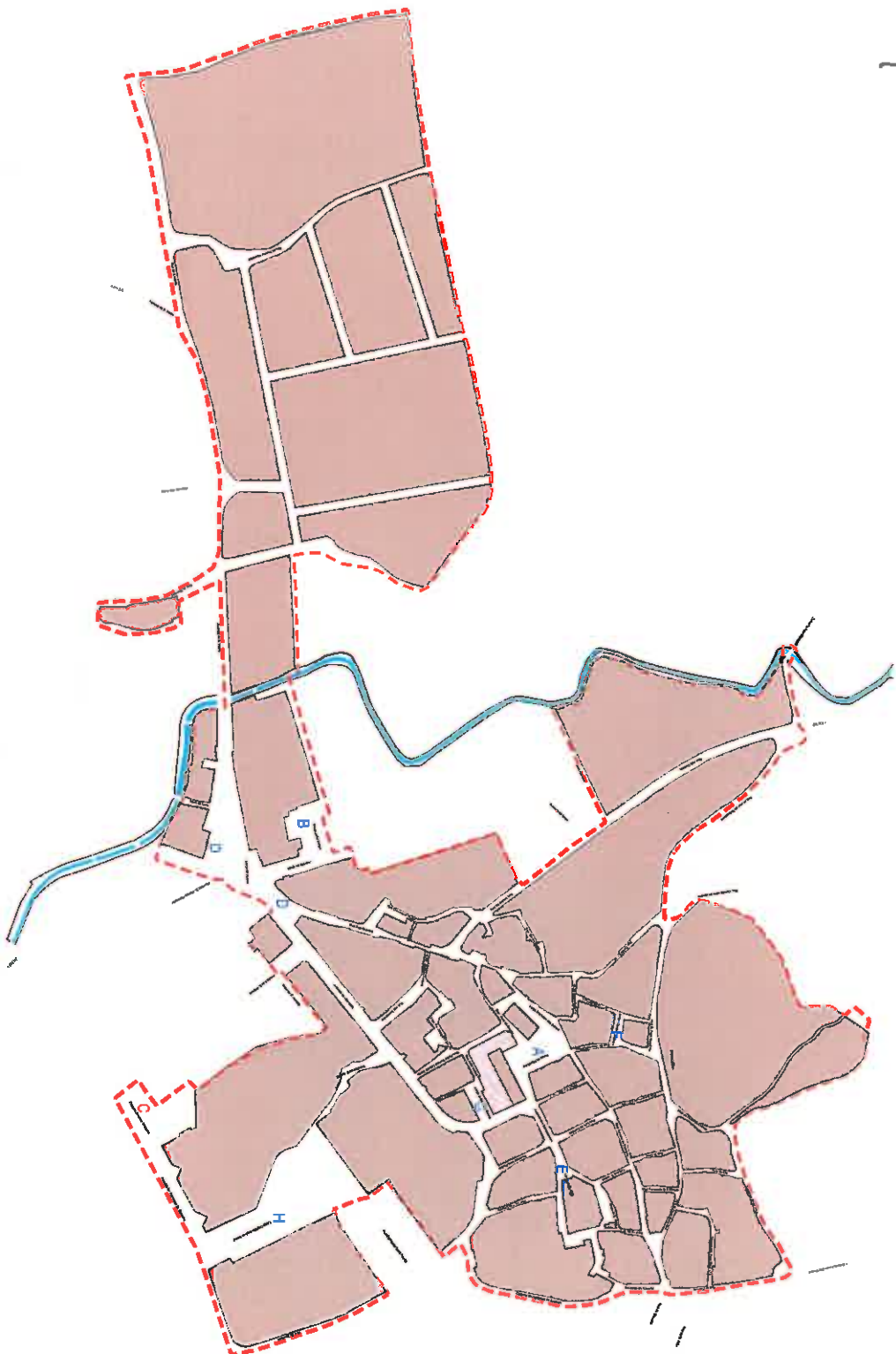
### Proposta de delimitação da

**Área de Reabilitação Urbana**

da Villa de Porto de Mós

### Editorial Emblemático





**Essential Categories**

-  Pain Relievers
-  Antibiotics
-  Allergies
-  Cold & Flu
-  Digestive Health
-  Heart Health
-  Mental Health
-  Pregnancy & Baby
-  Skin Care
-  Vitamins & Supplements
-  Women's Health
-  Men's Health
-  Pediatrics
-  Elderly Care
-  Chronic Conditions
-  First Aid
-  Mental Health
-  Substance Use
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health
-  Mental Health

[illegible]



**Dielinghaus**

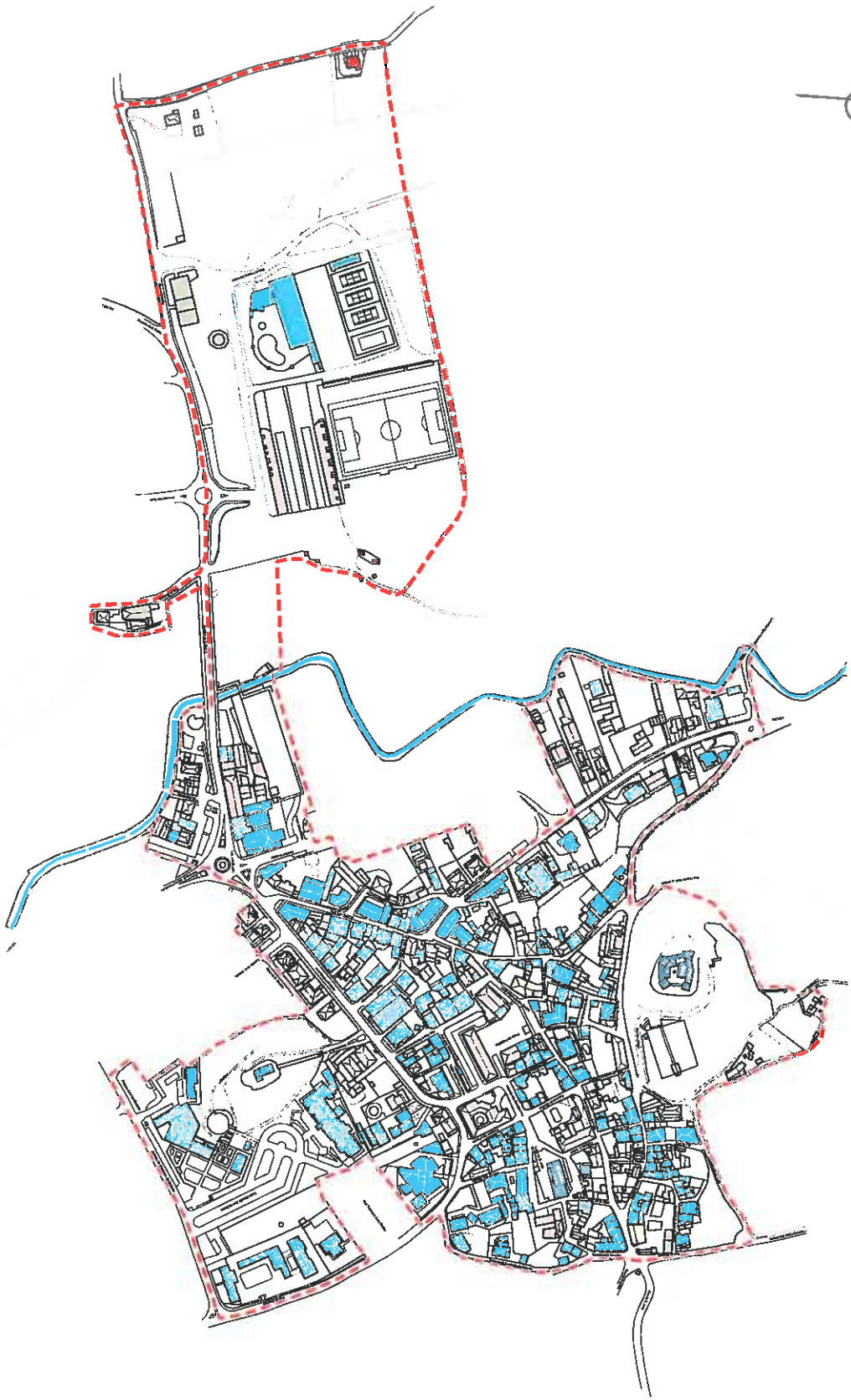
**■ ■ ■** ATL-Asat für Bauteiletypen (norme) [Proprietä] Ascat 800 (allzeit) [ca. 5 Mio]  
Perimeter: 629,00m

Proposta de delimitação da  
Área de Reabilitação Urbana  
da Vila de Porto de Mós

04  
Morfologia Urbana



  
 Afonso  
  
 C.F.



- Elementos Cartográficos**
- Parqueamento Público
  - Parqueamento Privado
  - Parqueamento Público
  - Parqueamento Privado
  - Parqueamento Público
  - Parqueamento Privado
  - Parqueamento Público
  - Parqueamento Privado
  - Parqueamento Público
  - Parqueamento Privado

- Estado de Conservação**
- Bom
  - Regular
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente
  - Regularmente

- Delimitações**
- Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana
  - Área de Realibertação Urbana

Proposta de delimitação da  
 Área de Realibertação Urbana  
 da Vila de Porto de Mós