

# Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós

Operação de Reabilitação Urbana



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Proposta



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

Operação de Reabilitação Urbana - PERU de Porto de Mós



## ÍNDICE

ÍNDICE.....	3
LISTA DE FIGURAS.....	6
LISTA DE TABELAS .....	8
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	9
INTRODUÇÃO.....	12
ÂMBITO DO TRABALHO.....	12
ESTRUTURA DO DOCUMENTO.....	15
1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	17
1.1 Enquadramento Regional e Concelhio.....	17
1.2 Resenha Histórica.....	23
1.3 Critérios e Pressupostos de Delimitação .....	26
1.4 Delimitação da ARU.....	29
2. CONTEXTUALIZAÇÃO .....	31
2.1 Caracterização e Diagnóstico da ARU .....	31
2.2 Morfologia Urbana.....	32
2.3 Contextualização e Zonamento .....	36
2.4 Limites da ARU .....	39
2.5 Estado de Conservação, genérico, dos Edifícios na ARU .....	40
2.6 Habitação e mercados de Arrendamento e Imobiliário .....	42
2.7 Fundamentação.....	43
2.8 Objetivos .....	44
2.9 Análise SWOT .....	46
2.10 Parque Edificado .....	48
2.11 Tipologia edificada e Morfologia parcelar.....	52
2.12 Volumetria do Edificado .....	53
2.13 Ocupação Funcional do Edificado.....	53
2.14 Valores Patrimoniais e Imóveis Marcantes .....	54
2.15 Equipamentos e Atividades Económicas .....	58
2.16 Equipamentos Estruturantes .....	64
2.17 Espaços Abertos compreendidos no domínio público.....	66



2.18 Espaço Público .....	68
2.19 Espaços Verdes .....	69
2.20 Mobiliário Urbano.....	71
2.21 Mobilidade Urbana .....	73
2.22 Rede Viária e Pedonal.....	74
2.23 Segurança da Rede Viária .....	75
2.24 Práticas de Mobilidade .....	77
2.25 Infraestruturas .....	78
2.26 Enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território .....	80
2.27 Demografia e Modelo Habitacional .....	82
3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	87
3.1 ENQUADRAMENTO LEGAL.....	87
3.2 DEVERES DA REABILITAÇÃO URBANA .....	89
3.3 TIPO DE ORU .....	90
3.4 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas .....	92
3.5 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DAS ORU .....	93
3.6 PRAZO DE EXECUÇÃO.....	94
3.7 MODELO DE GESTÃO .....	95
3.8 FUNÇÕES DA ENTIDADE GESTORA.....	97
3.9 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS .....	99
3.10 Incentivos de Natureza Fiscal .....	99
3.11 Nos Termos Estabelecidos no artigo 71º do EBF: .....	99
3.12 Incentivos de Natureza Administrativa.....	101
3.13 Incentivos de Natureza Financeira.....	101
3.14 Majorações e Minorações.....	101
3.15 ÂMBITO TEMPORAL .....	102
3.16 CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO.....	103
3.17 CONDICIONANTES PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS.....	104
3.18 OPORTUNIDADES LEGISLATIVAS.....	107
3.19 INSTRUMENTOS DE APOIO FINANCEIRO .....	109
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	114
4.1 ALINHAMENTO ESTRATÉGICO .....	114



4.2 VISÃO .....	115
4.3 Linhas estratégicas compatíveis com a visão do município.....	116
4.4 CONVERGÊNCIA DE OPÇÕES ESTRATÉGICAS .....	117
4.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	118
4.6 EIXOS PRIORITÁRIOS.....	119
4.7 EIXOS DE INTERVENÇÃO .....	120
4.8 OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU .....	121
4.9 PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU .....	122
4.10 HIERARQUIZAÇÃO DE PRIORIDADES.....	123
4.11 AÇÕES ESTRUTURANTES (Ações intensivas).....	123
4.12 AÇÕES COMPLEMENTARES (Ações extensivas) .....	123
4.13 AÇÕES.....	124
4.14 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO .....	128
4.15 INVESTIMENTO PÚBLICO.....	130
4.16 INVESTIMENTO PRIVADO.....	148
4.17 FONTES DE FINANCIAMENTO .....	151
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	153
BIBLIOGRAFIA.....	154
ANEXOS.....	155



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Concelhos que circunscrevem o Concelho de Porto de Mós .....	17
Figura 2- Enquadramento Territorial do Concelho de Porto de Mós .....	18
Figura 3- Situação da freguesia de Porto de Mós relativamente ao Concelho .....	19
Figura 4- Posição de Porto de Mós no contexto concelhio .....	20
Figura 5- Vista aérea da Vila de Porto de Mós, vislumbrando-se o castelo ao cimo no centro. ....	21
Figura 6- Castelo de Porto de Mós, século XVIII .....	23
Figura 7- Vista Geral de Porto de Mós, século XX .....	24
Figura 8- Vista Geral de Porto de Mós, século XX .....	25
Figura 9- Matriz do Edificado da ARU de Porto de Mós .....	29
Figura 10- Delimitação da ARU de Porto de Mós sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CPM) .....	31
Figura 11- Massa Urbanizada da ARU de Porto de Mós .....	32
Figura 12- Enfiamento da Rua D. Dinis .....	33
Figura 13- Enfiamento da Rua 5 de Outubro .....	34
Figura 14- Enfiamento da Avenida de S. António .....	34
Figura 15- Enfiamento da Alameda D. Afonso Henriques .....	35
Figura 16- Esquema do zonamento na ARU .....	36
Figura 17- Travessa José da Ângela .....	37
Figura 18- Alameda D. Afonso Henriques .....	37
Figura 19- Avenida de S. Pedro .....	37
Figura 20- Vista aérea sobre a Vila de Porto de Mós, sentido sul .....	38
Figura 21- Edifício em Ruína, Rua do Cid .....	40
Figura 22- Edifício Desmoronado, Rua Conceição Abreu .....	40
Figura 23- Edifício Degradado, Calçada Santa Isabel .....	40
Figura 24- Edifício Devoluto, Rua Conceição Abreu .....	40
Figura 25- Edifício Mau, Rua Conceição Abreu .....	41
Figura 26- Edifício Desocupado, Avenida da Liberdade .....	41
Figura 27- Edifício Dissonante, Largo do Rossio .....	41
Figura 28- Edifício Razoável, Rua Adriano de Carvalho .....	41
Figura 29- Edifício Reabilitado, Rua D. Fuas Roupinho .....	42
Figura 30- Edifício Reabilitado, Rua Mestre de Aviz .....	42
Figura 31- Enfiamento da Rua 5 de Outubro, direção a sul .....	48
Figura 32- Vista do Largo Machado dos Santos .....	49



Figura 33- Enfiamento da Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro .....	50
Figura 34- Enfiamento da Rua da Saudade.....	51
Figura 35- Largo Capitão José de Sousa, olhando o Mercado e Centro Escolar.....	65
Figura 36- Praceta Américo Marques.....	66
Figura 37- Parque Almirante Vitor Trigueiros Crespo .....	70
Figura 38- Entrada sul no centro da Vila de Porto de Mós.....	77

Fotografia da imagem de capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/PortodeMos>



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Faseamento do Trabalho .....	14
Tabela 2 - Diagrama conceptual de objetivos programáticos.....	45
Tabela 3 - Quadro comparativo entre o concelho, a freguesia sede de concelho e a freguesia em foco.....	82
Tabela 4 - Evolução da População no Concelho de Porto de Mós.....	84
Tabela 5 - Número de Habitantes por grupos etários .....	84
Tabela 6 - Evolução da População na freguesia de Porto de Mós .....	85
Tabela 7 - Quadro comparativo entre a quantidade de edifícios presentes na freguesia e na ARU .....	85
Tabela 8 - Diagrama Elaboração e Aprovação de ORU .....	88
Tabela 9 - Diagrama da Evolução da ARU .....	91
Tabela 10 - Diagrama de Convergência do modelo na visão do município.....	92
Tabela 11 - Mecanismos e instrumentos de incentivo à reabilitação urbana.....	93
Tabela 12 - Diagrama dos Efeitos da ARU e ORU.....	94
Tabela 13 - Diagrama do Modelo de gestão mista.....	95
Tabela 14 - Diagrama funcional da entidade gestora.....	97
Tabela 15 - Monitorização e Avaliação temporal da ORU .....	98
Tabela 16 - Diagrama da Formalização da constituição da ORU .....	103
Tabela 17 - Encadeamento das opções estratégicas .....	117
Tabela 18 - Diagrama de Associação de ações.....	123
Tabela 19 - Identificação das ações a concretizar na ORU.....	124
Tabela 20 - Contribuição para os objetivos estratégicos – ações estruturantes.....	125
Tabela 21 - Contribuição para os objetivos estratégicos – ações complementares .....	125
Tabela 22 - Calendarização das ações para a ARU de Porto de Mós .....	126
Tabela 23 - Relação dos investimentos das ações com o prazo de execução .....	127
Tabela 24 - Relação dos investimentos das ações com o prazo de execução .....	127
Tabela 25 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento para a ORU.....	128
Tabela 26 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento para a ORU.....	129
Tabela 27 - Valores de investimento público da ORU de Porto de Mós .....	129
Tabela 28 - custo de obra estimado mediante o estado de conservação .....	148
Tabela 29 - Níveis de anomalia versus gravidade da anomalia .....	149
Tabela 30 - investimento previsional das intervenções durante o programa PERU .....	149
Tabela 31 - Valores de investimento da ORU de Porto de Mós .....	150



## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

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/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 da Vila de Porto de Mós  
Âmbito do Trabalho - 00

Operação de Reabilitação Urbana - PERU de Porto de Mós



## 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 da Vila de Porto de Mós, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto de Mós, integrando todos os conteúdos legalmente exigidos. Engloba o Relatório 2 relativo à caracterização e Diagnóstico da ARU da Vila de Porto de Mós.



## INTRODUÇÃO

### ÂMBITO DO TRABALHO

O presente documento descreve o planeamento da Operação de Reabilitação Urbana sistemática orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a implementar sobre a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós.

Revestido 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. De acordo com o n.º 1 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da sua delimitação e do desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A definição e aprovação da ORU sistemática, em complementaridade com o estabelecido na delimitação da ARU, confere poderes acrescidos ao Município no âmbito dos instrumentos de execução de política urbanística, tais como constituir causa de utilidade pública para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios, direito de preferência, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, entre outros, que lhe permitirão atuar de forma mais efetiva e expedita no território de intervenção, com relevo para os casos mais críticos de degradação, que para além de prejudiciais para a imagem e vivência urbanas, põem em causa a própria segurança e a salubridade do espaço público, bem comum e de utilização coletiva.

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 da Vila de Porto de Mós. Através desta Operação de Reabilitação Urbana



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. Assumindo como linha orientadora as intervenções que o município se propõe a concretizar e promover ativamente como entidade gestora do programa de reabilitação urbana.

É, sobre esta moldura que se opta por criar a presente ORU sistemática, de modo a que o município se mune das valências e mecanismos necessários para proceder à projeção de Porto de Mós 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 infraestruturção 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 Porto de Mós têm concretizado importantes investimentos na vila, que elevaram o nível e a qualidade do espaço urbano, destacando para o efeito:

- Revitalização do Parque Desportivo
- Revitalização do Posto Territorial da GNR
- Reabilitação do Centro Escolar
- Reabilitação dos espaços do Castelo

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, no âmbito da ARU da Vila de Porto de Mós. Por conseguinte a presente memória descritiva corresponde ao relatório 3, que consagra a Operação de Reabilitação Urbana, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), suportada por instrumento próprio previsto no RJRU que define as condições que sustentam a ORU de natureza sistemática, a implementar na ARU da Vila de Porto de Mós.

Conforme disposto na alínea b) do artigo 2.º do RJRU entende-se por Área de reabilitação urbana, a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Por sua vez, em harmonia com o disposto na alínea h) do artigo 2.º do RJRU entende-se por Operação de reabilitação urbana, o conjunto articulado de intervenções que visam, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

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 Porto de Mós a caracterização 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 esgrimir no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a descortinar no período de execução da ORU de Porto de Mós.



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 31.º ORU sistemática e 33.º PERU, com uma organização compartimentada em quatro partes principais, que se discriminam de seguida:

### Enquadramento Territorial

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

### Caraterização e Diagnóstico da ARU de Porto de Mós

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 do PERU, 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.

### Programa Estratégico 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 da Vila de Porto de Mós  
Enquadramento Territorial - 01

Operação de Reabilitação Urbana - PERU de Porto de Mós

## 1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 1.1 Enquadramento Regional e Concelhio

A Vila de Porto de Mós, sede do concelho, localizada no Distrito de Leiria, articulando-se com o subsistema urbano do centro, polarizado pelos Concelhos de Leiria e Batalha a norte, com o Concelho de Alcanena a nascente, com os Concelhos de Santarém e Rio Maior a sul e com o Concelho Alcobaça a poente.

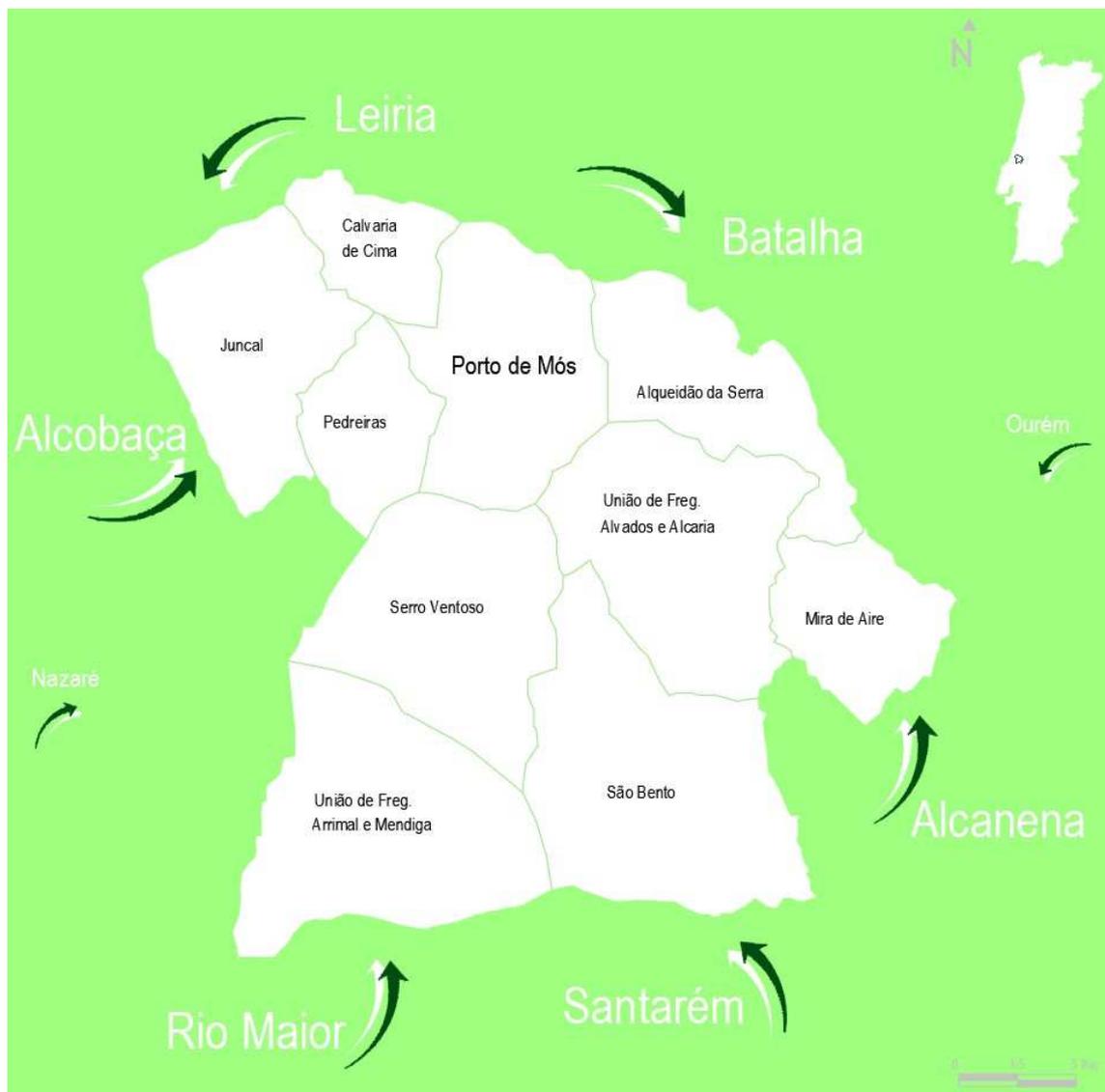


Figura 1 - Concelhos que circunscrevem o Concelho de Porto de Mós

Relativamente à sua inclusão administrativa o Concelho de Porto de Mós está inserido na Região Centro (NUT) que integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria (CIMRL) ao nível das NUTs III a qual abrange a globalidade do distrito a que pertence.

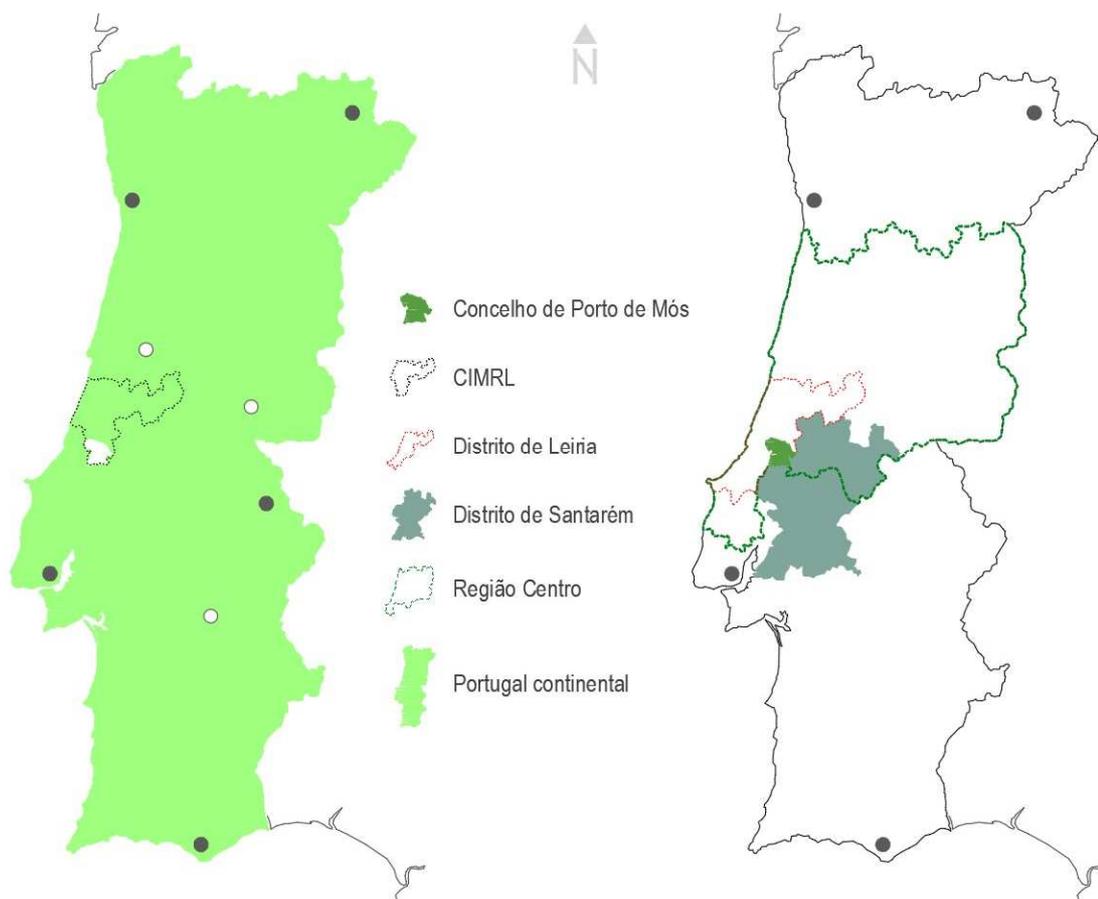


Figura 2- Enquadramento Territorial do Concelho de Porto de Mós

O Concelho de Porto de Mós agrega uma superfície total de 261,8 Km<sup>2</sup> e possui uma população de 24.342 habitantes (Recenseamento Geral da População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 89,6 hab/Km<sup>2</sup>.

Na sequência da reorganização administrativa decorrida no ano de 2013 o Concelho de Porto de Mós passou a ser estruturado por dez freguesias:

- Alqueidão da Serra
- União das freguesias de Alvados e Alcaria
- União das freguesias de Arrimal e Mendiga
- Calvaria de Cima
- Juncal
- Mira de Aire
- Pedreiras
- Porto de Mós
- São Bento
- Serro Ventoso

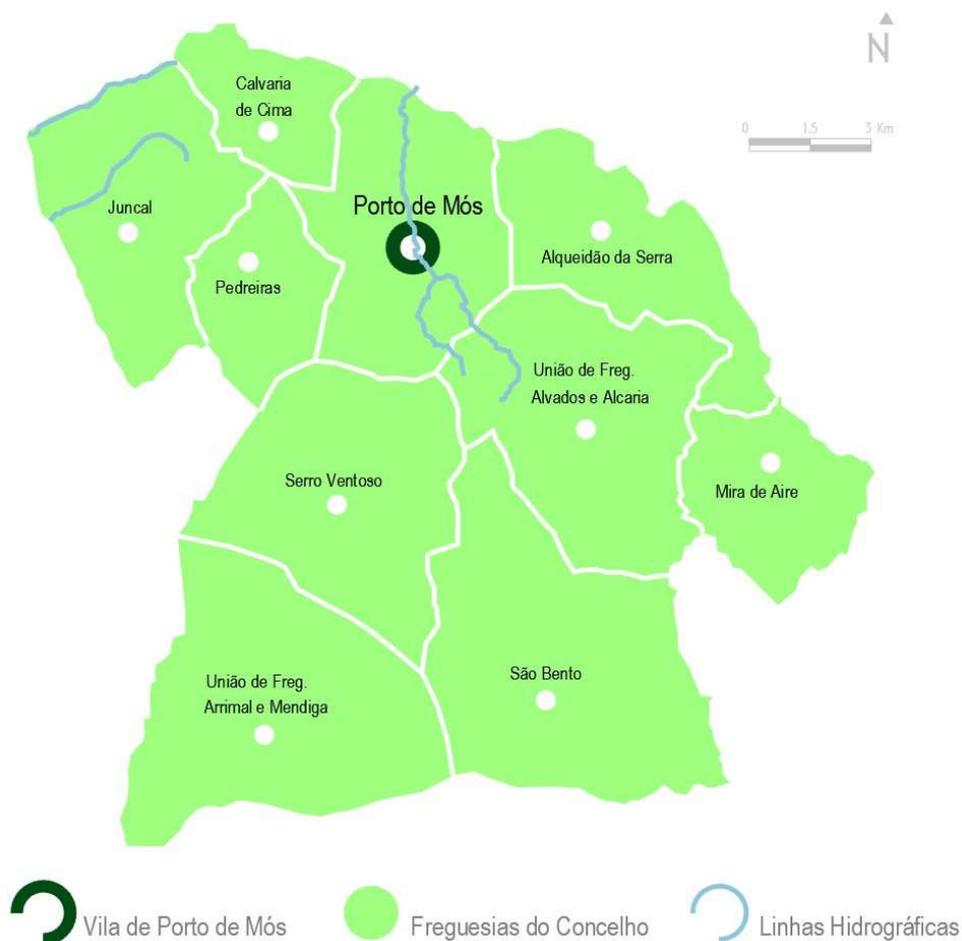


Figura 3- Situação da freguesia de Porto de Mós relativamente ao Concelho

No contexto concelhio a Vila de Porto de Mós situa-se no quadrante norte, abrangendo uma superfície de 28,19 Km<sup>2</sup> com uma população de 6.023 habitantes na freguesia (Recenseamento Geral da População 2011, INE), correspondendo a uma densidade populacional de 213,7 hab/Km<sup>2</sup>, concentrados maioritariamente na sede de freguesia.

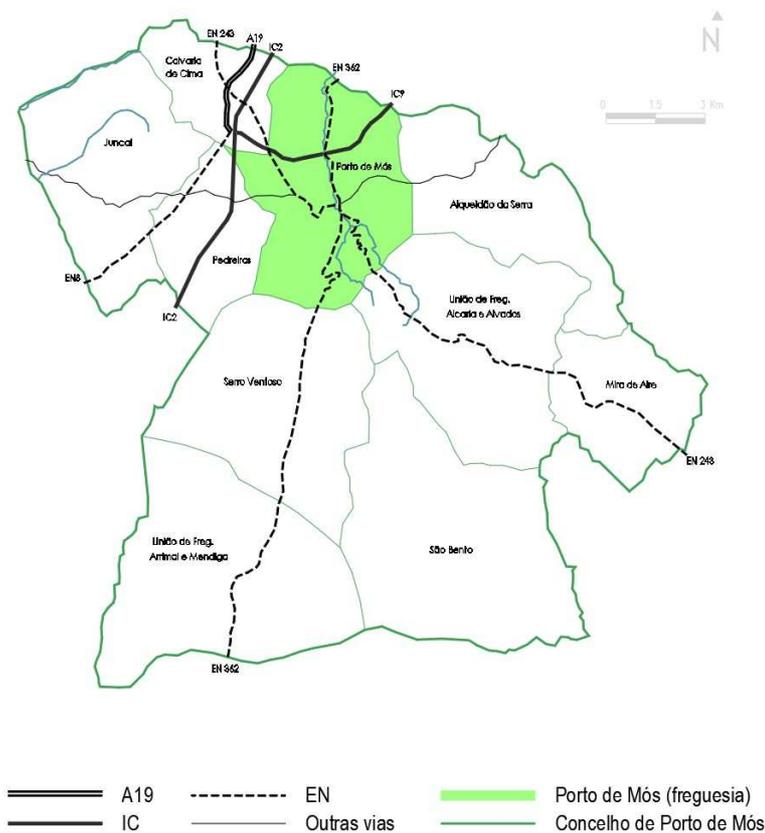


Figura 4- Posição de Porto de Mós no contexto concelhio

Sobranceiro à Vila de Porto de Mós, ergue-se o importante castelo, de cariz palaciano, 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.



Figura 5- Vista aérea da Vila de Porto de Mós, vislumbrando-se o castelo ao cimo no centro.

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/search/label/PortodeMos>

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 a poente destaca-se uma densa mancha arborizada em particular de pinhal, a sul e a 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.

A sua paisagem natural é marcada pela Rede Natura 2000 que abrange cerca de 76,3% do território do concelho, incluindo 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 igualmente belos algares.



Fórnea - Alcaria

## 1.2 Resenha Histórica

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.

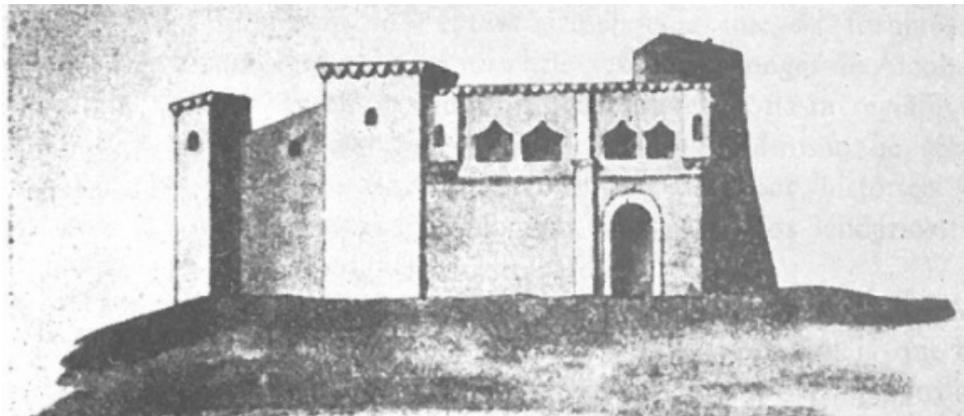


Figura 6- Castelo de Porto de Mós, século XVIII  
Fonte da Imagem: Luís Gil, Dissertação em Arqueologia

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, conseqüentemente, 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 a fortificação com imputes de um majestoso paço, coadunando-se com o estilo da época.



Figura 7- Vista Geral de Porto de Mós, século XX  
Fonte da Imagem: [https://8c\\_espm.blogs.sapo.pt/7582.html](https://8c_espm.blogs.sapo.pt/7582.html)

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 torres de reforço nos vértices, adaptado a paço solarengo, fortaleza que, apesar de imponente sobre um morro dolomítico que acolhe o seu burgo, não escapou ileso 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 8- Vista Geral de Porto de Mós, século XX  
Fonte da Imagem: [https://8c\\_espm.blogs.sapo.pt/7582.html](https://8c_espm.blogs.sapo.pt/7582.html)



### 1.3 Critérios e Pressupostos de Delimitação

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

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

- \_ Contenção da dispersão territorial, através de uma afirmação e recuperação dos espaços urbanizados e da promoção da sua revitalização;
- \_ Identificação do atual centro da Vila de Porto de Mós, com vista à promoção da unificação e coesão territorial;
- \_ 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

- \_ Requalificação do espaço público e, conseqüentemente, a valorização da zona da ARU, como forma de alavancar a reabilitação urbana, motivando o investimento privado;
- \_ Qualificar e consolidar a rede de equipamentos existentes e de reforçar a oferta sociocultural;
- \_ 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

- \_ Preencher e renovar, em termos populacionais, o núcleo histórico envelhecido e com sinais de despovoamento ou abandono, promovendo o seu rejuvenescimento;
- \_ 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

- \_ Consagrar 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;
- \_ 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

- \_ Reconhecer o 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;
- \_ 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 Porto de Mós tem como intenção envolver uma grande percentagem da massa edificada estruturante 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 9- Matriz do Edificado da ARU de Porto de Mós



Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós  
Caracterização e Diagnóstico da ARU - 02

Caracterização e Diagnóstico da ARU da Vila de Porto de Mós

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

### 2.1 Caracterização e Diagnóstico da ARU

A Área de Reabilitação Urbana, que se apresenta, situa-se na Vila de Porto de Mós, confinada à zona central da vila, matriz de surgimento do local e abrange uma área de 45,1 ha, repartida genericamente por 43 quarteirões e 53 arruamentos, aos quais correspondem, aproximadamente, 930 edifícios, na sua maioria com idade superior a trinta anos.



Figura 10- Delimitação da ARU de Porto de Mós sobre Ortofotomapa (Fonte da imagem: CMPM)

## 2.2 Morfologia Urbana

O polígono de intervenção é marcado pelo aglomerado de surgimento do lugar, que ocupa fisicamente a área circundante ao Largo de S. João, Praça da República e sopé da elevação onde se implanta o Castelo. Mancha que se estende até ao Largo Conde de Ourém e Largo João Filipe Guerra donde derivam dois importantes eixos estruturantes da malha urbana da vila, Rua D. Fuas Roupinho e Avenida da Liberdade. Estas duas artérias assumem-se como os principais elementos vertebrais do tecido mais tradicional do edificado da Vila de Porto de Mós.

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.

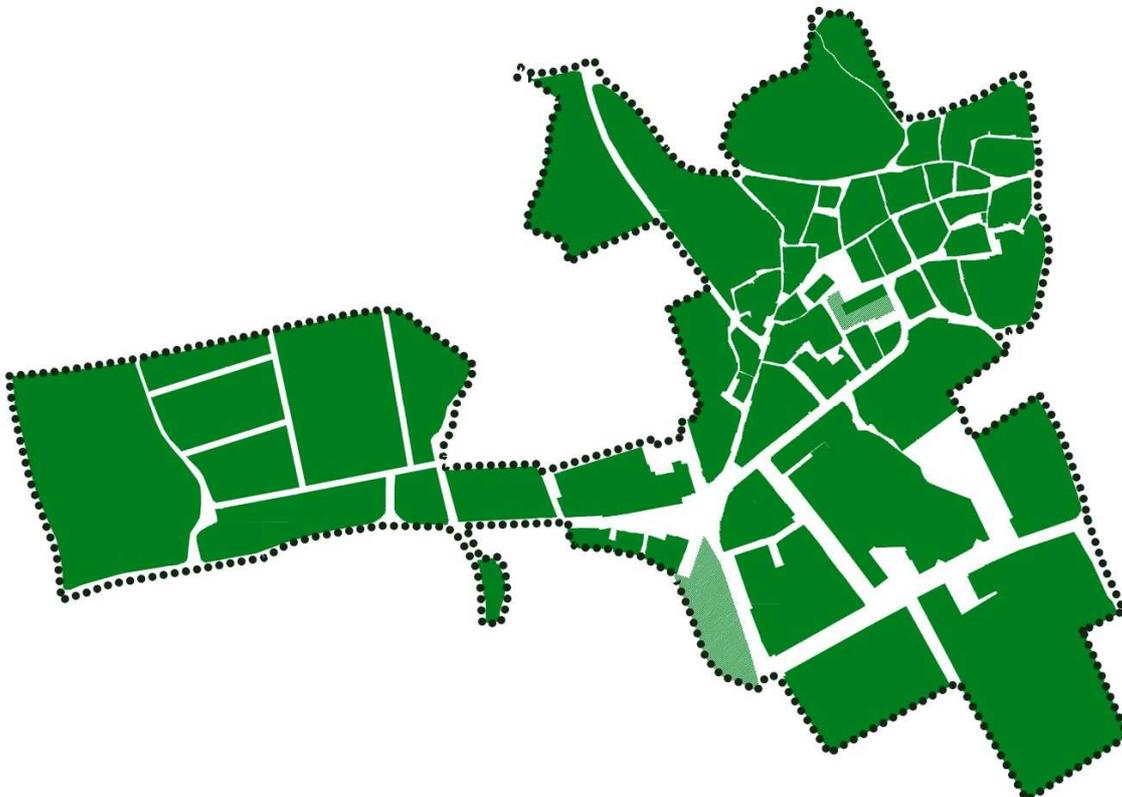


Figura 11- Massa Urbanizada da ARU de Porto de Mós

O conjunto histórico, centralizado na envolvente ao edifício dos Paços do Concelho, localiza-se entre o Largo de S. João, a nascente, o Largo do Rossio, a poente, encosta do Castelo, a norte, e a encosta da Ermida de S. António, a sul, absorvendo o aglomerado tradicional da área de estudo. Enquadrado entre a Avenida da Liberdade e a Rua D. Fguas Roupinho, 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 12- Enfiamento da Rua D. Dinis

O estiramento a ponte conferido pela Avenida da Liberdade, Rua 5 de Outubro e suas ramificações, comportam a âncora funcional e organizacional, espetro demonstrativo do crescente progresso da célula nuclear da vila. Artérias servidas pela Avenida de S. António e Rua da Saudade a sul e Avenida da Igreja e Rua Mestre de Aviz a norte, concedendo maior amplitude à conexão e vertebralidade do aglomerado consolidado da vila. É sobre estes eixos que, nos últimos tempos, sem têm implantado modernos equipamentos e serviços que dinamizam a economia local.



Figura 13- Enfiamento da Rua 5 de Outubro



Figura 14- Enfiamento da Avenida de S. António

As franjas expansionistas localizam-se em redor da Praceta Américo Marques e Largo Capitão José de Sousa, intrincadas pela Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro e Avenida Eng. Adelino Reis dos Santos a sul, preenchidas expressivamente por edifícios dedicados a serviços e equipamentos públicos e privados. E, pela Rua da Piscina Municipal a poente e Rua dos Correios a norte, absorvendo o aglomerado edificado com maior diversidade da área de estudo. Enquadrado por artérias longilíneas, que ocasionam a organização dum espaço construído mais ritmado e organizado característico 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 característica das sucessivas fases do contexto das práticas e tradições locais, expressos por edifícios de acompanhamento de frente de rua com dois a quatro 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 15- Enfiamento da Alameda D. Afonso Henriques

### 2.3 Contextualização e Zonamento

Para adestrar a leitura e contextualização do polígono da ARU da Vila de Porto de Mós, optou-se por descrever separadamente o centro urbano mais antigo, referenciado pela Rua D. Fuas Roupinho e o edificado de acompanhamento, referenciado pela Avenida de S. Pedro a ponte e Avenida de S. António a sul.

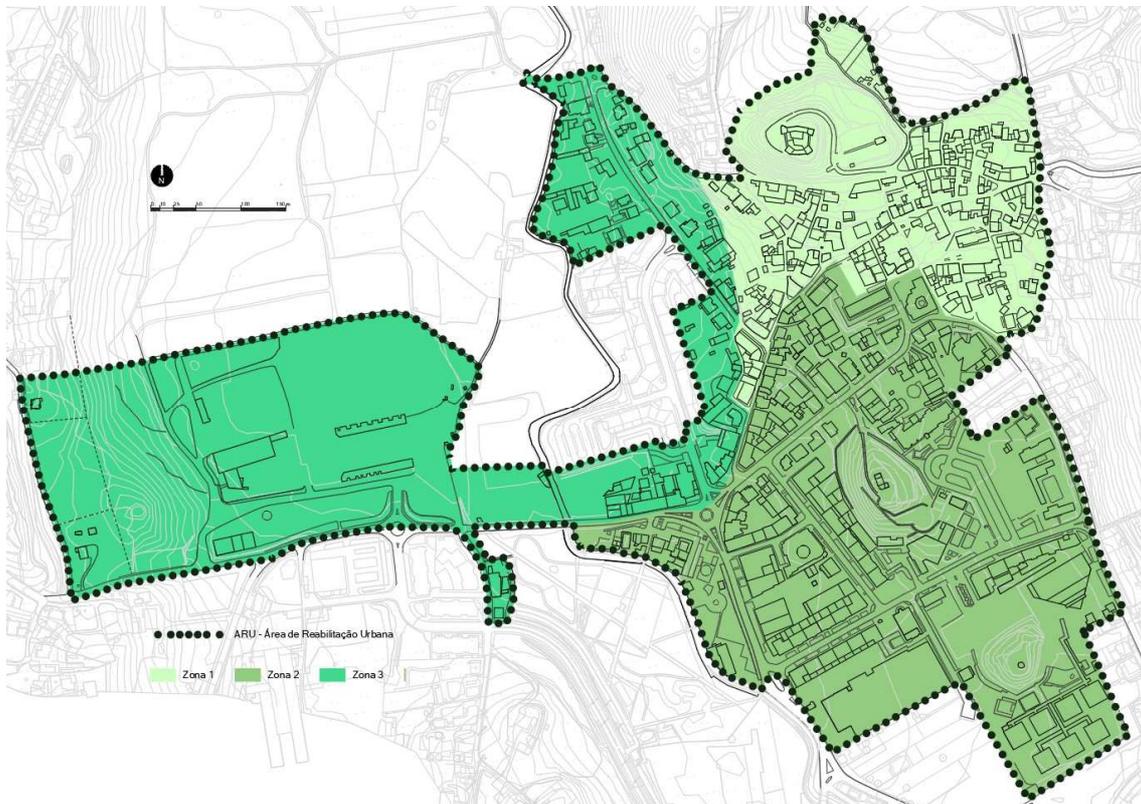


Figura 16- Esquema do zonamento na ARU

### Centro histórico

Zona 1

- + concentrado
- + irregular
- + homogéneo
- > exiguidade das artérias



Figura 17- Travessa José da Ângela

### Expansão a sul

Zona 2

- > contenção da dispersão
- > abertura
- + heterogéneo
- + amplitude de artérias
- + alinhamento



Figura 18- Alameda D. Afonso Henriques

### Extensão a poente

Zona 3

- > dispersão
- > organicidade
- > campo visual
- + espaços expectantes



Figura 19- Avenida de S. Pedro

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 apesar de ter iniciado a sua estabilização em momento posterior, apresenta-se ainda com um traçado orgânico, mas já com a introdução de apontamentos de maior regularidade, 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 mais enraizados, o espaço urbano da margem esquerda do Rio Lena e a envolvente ao antigo edifício da central termoelétrica, define-se por uma malha que procura maior regularidade, de ruas mais largas e alongadas revestidas por edifícios de maior volumetria, onde se encontram implantados diversos equipamentos de âmbito concelhio de apoio à população.



Figura 20- Vista aérea sobre a Vila de Porto de Mós, sentido sul

## 2.4 Limites da ARU

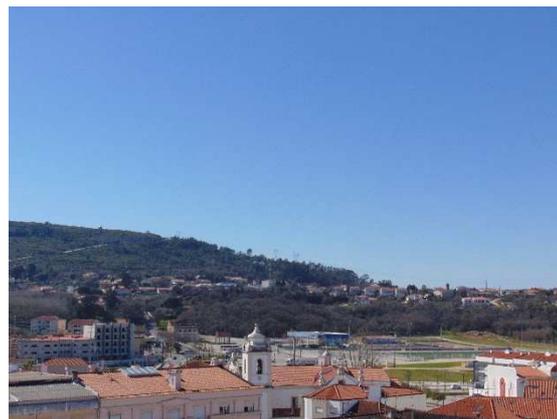
A identificação dos limites da ARU da Vila de Porto de Mós, são mencionados genericamente, pelos seus quadrantes cardiais.

Norte	Rua do Castelo e Rua dos Correios
Poente	Rua Dr. Manuel Oliveira Perpetua e Avenida de S. Pedro
Sul	Avenida Eng. Adelino Reis dos Santos e Rua da Saudade
Nascente	Travessa do Escorial e Travessa D. Fuas Roupinho

Norte



Poente



Sul



Nascente



## 2.5 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 21- Edifício em Ruína, Rua do Cid



Figura 22- Edifício Desmoronado, Rua Conceição Abreu



Figura 23- Edifício Degradado, Calçada Santa Isabel



Figura 24- Edifício Devoluto, Rua Conceição Abreu



Figura 25- Edifício Mau, Rua Conceição Abreu



Figura 26- Edifício Desocupado, Avenida da Liberdade



Figura 27- Edifício Dissonante, Largo do Rossio



Figura 28- Edifício Razoável, Rua Adriano de Carvalho

As situações de maior degradação física do edificado em estado de ruína ou em mau estado de conservação, ocorrem pontualmente e de forma disseminada, com tendência para a sua maior concentração no centro tradicional da ARU. Surgindo alguns casos mais problemáticos em conjuntos urbanísticos com localizações de frente de rua que propiciam a sua exposição e visibilidade, ao indiciarem problemas de estruturação urbanística passíveis de desencadear processos catalíticos de desqualificação urbana, como se verifica no início da Rua Adriano de Carvalho a nascente. A presença destas situações verifica-se com maior frequência em zonas com maiores dificuldades de qualificação em termos espaciais e tipológicos, em alguns casos com entraves nas potencialidades de renovação e implementação de novas dinâmicas, carecendo por isso de medidas específicas de intervenção.

Por outro lado, o número considerável de edifícios em bom estado ou razoavelmente bem conservados que se regista na área em análise, aponta para uma tendência muito positiva que a população imprime aos seus bens imóveis com o cuidado e valorização dos seus edifícios promovendo o seu elevado potencial com uma manutenção e renovação atenta.

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



Figura 29- Edifício Reabilitado, Rua D. Fuas Roupinho



Figura 30- Edifício Reabilitado, Rua Mestre de Aviz

## 2.6 Habitação e mercados de Arrendamento e Imobiliário

Nos últimos tempos na área delimitada pela ARU tem-se verificado uma crescente vontade de aproveitar os instrumentos disponíveis para o desenvolvimento da reabilitação urbana. Impute percecionado pela percentagem de pessoas que pretende manter a sua residência no espaço central da vila, como pela população que procura uma habitação mais centralizada. Outro indício provém do, ainda restrito, grupo de pessoas que gosta e procura o centro como local para nova habitação, pela proximidade dos eventos, comércio e serviços aí disponíveis. A procura de residências no centro tradicional traduz-se, não só na aquisição de habitação própria, mas também na dinâmica do mercado de arrendamento.

Outro fenómeno, não exclusivo desta área, é a crescente reestruturação dos edifícios e modificação de conceitos habitacionais com a introdução da temática do Alojamento Local, com um incremento de procura na estruturação urbanística de alguns edifícios, que bem implementada e avaliada poderá induzir e alavancar de forma decisiva a dinâmica da reabilitação urbana no centro da vila.



## 2.7 Fundamentação

A fundamentação do perímetro da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós, exposta na presente memória descritiva, está intimamente ligada aos seus critérios e pressupostos de delimitação. E, configura os fundamentos vertidos no PARU da Vila de Porto de Mós 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 Porto de Mós.



## 2.8 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:

- 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.

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 Porto de Mós 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.

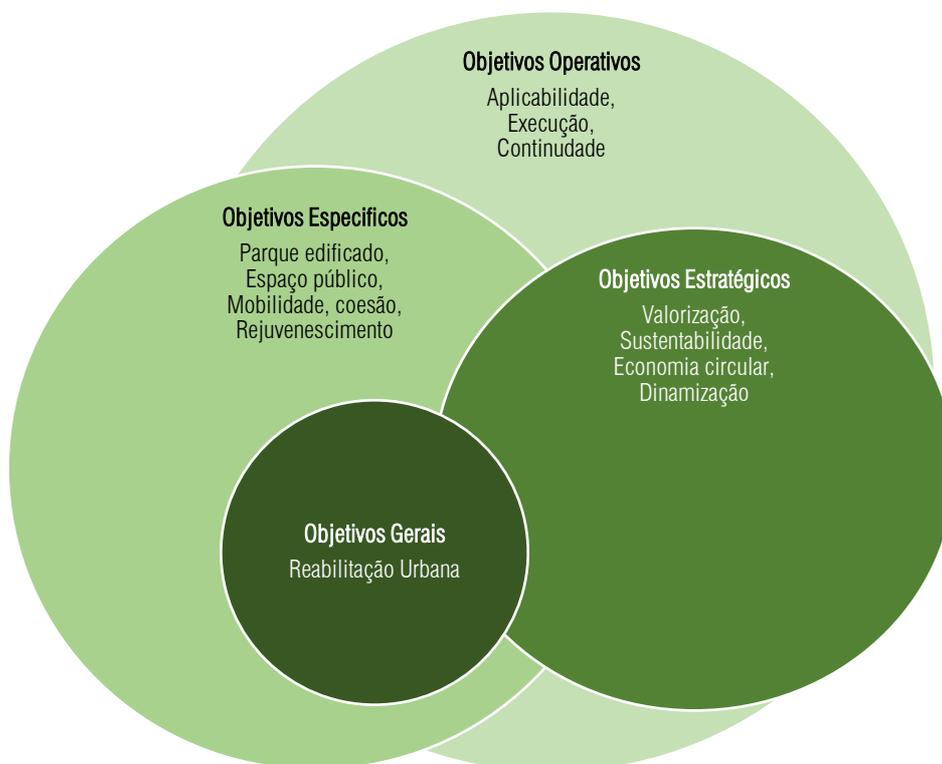


Tabela 2 - Diagrama conceptual de objetivos programáticos

## 2.9 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



- Riqueza do património histórico, arquitetónico e arqueológico
- Dinâmica cultural, social e associativa
- Dinamização do comércio tradicional, através de campanhas promocionais e animação nos espaços públicos
- Estrutura urbana consolidada
- Paisagem envolvente de qualidade, dominada pela presença do Rio Lena
- Razoável estado de conservação e materialidade das estruturas urbanas
- Reconhecida Gastronomia e Etnografia
- Inserido no itinerário dos Caminhos de Fátima

### Pontos Fracos



- Afastamento do Centro Histórico e elevado número de edifícios desocupados
- O crescente declínio da atividade económica no centro histórico
- Incapacidade de investimento dos residentes
- Desinteresse dos proprietários em investir e potenciar os seus imóveis devolutos
- Condições, ainda, insuficientes para receber turistas e visitantes
- Mobiliário urbano inestético e mal posicionado
- A existência de focos de degradação do edificado e do espaço público
- Ruas em impasse, estacionamento aleatórios e problemas de circulação interna
- Deslocalização da centralidade

## Oportunidades



- Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada
- Apoios financeiros e fiscais
- Aposta na requalificação urbana
- Disponibilidade de edifícios para equipamentos e/ou serviços
- Aposta na introdução de novos equipamentos
- Vontade política, por parte da autarquia, em dinamizar a atividade turística e cultural do núcleo antigo
- Imagem de marca diferenciada no território concelhio, regional e nacional
- Valorização do potencial endógeno do território do Vale do Lena

## Constrangimentos



- Despovoamento e envelhecimento da população
- Relações intermodais que levam o capital humano a outros lugares, provocando o seu afastamento
- Abandono de edifícios e propriedades e consequente degradação do património habitacional
- Título de propriedade com elevado grau de fracionamento
- Contexto económico recessivo propenso à retração de investimento e da procura
- Concorrência comercial das grandes superfícies
- Competição territorial, infligida pelas áreas circunvizinhas

## 2.10 Parque Edificado

O núcleo urbano, antigo, que esteve na origem da formação da Vila de Porto de Mós tem conseguido manter a sua composição morfológica e homogeneidade muito análoga desde o início do seu surgimento. Implantado entre o vale do Rio Lena e a encosta do Castelo, estendendo-se paralelamente a estas condicionantes físicas. O casco tradicional germinou e desenvolveu-se em redor do Largo da Igreja São João Baptista e ramificou-se por intermédio da sua espinha dorsal assumida pela da Rua Adriano de Carvalho e Rua 5 de Outubro, conforme é constatável pelas estampas do início do século XX. Apesar esforço pela preservação da sua identidade, a expressão do edificado nesta área, tem vindo a sofrer algumas modificações, reflexos da ânsia desmedida de modernidade.



Figura 31- Enfiamento da Rua 5 de Outubro, direção a sul

Assim, 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.

Espacialmente, e devido à 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.

Pelo que, como se tem vindo a constatar, 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 um e três 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 32- Vista do Largo Machado dos Santos

Relativamente às diversas direções cardiais verifica-se que 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 três e quatro pisos, onde predomina a função habitacional, 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.

Mais 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 um e dois pisos.



Figura 33- Enfiamento da Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro

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 quatro pisos, onde predominam as funções habitacional 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 um e dois pisos de base residencial, onde recentemente se têm intrometido edifícios plurifamiliares de três e quatro 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 importante equipamento da Santa Casa da Misericórdia.



Figura 34- Enfiamento da Rua da Saudade

## 2.11 Tipologia edificada e Morfologia parcelar

A tipologia edificada é formatada pela morfologia parcelar verificável sobretudo pelas relações frente versus profundidade da parcela, relação que define as possibilidades de desenvolvimento da planta arquitetónica e tipológica do edifício. Na mancha mais tradicional estas tipologias estão estreitamente relacionadas com os processos históricos de formação e mutação da morfologia urbana.

Assim, verifica-se que no casco histórico predominam os edifícios de alojamento unifamiliar, em que a tipologia habitacional é estruturada em um fogo por edifício, correspondendo a habitações unifamiliares. Já os edifícios de alojamento multifamiliar correspondentes a tipologias de habitação coletiva, maioritariamente resultantes de substituição do edificado ou de ocupação de parcelas vagas, correspondem a estruturas tipológicas com fracionamento do alojamento, autonomizado por pisos.

Sobre as franjas do tecido histórico, em estruturas lineares periféricas, ocorre de forma significativa a ocupação dos quarteirões por edifícios de alojamento plurifamiliar onde o fracionamento é preponderante correspondendo à autonomização de pisos e fogos de habitação e comércio.





## 2.12 Volumetria do Edificado

Ao nível volumétrico o centro de surgimento do lugar apresenta bastante diversidade, onde se verifica a abundância de edifícios de entre 2 e 3 pisos, com predominância dos edifícios de 2 pisos, sendo que o número de edifícios com 1 piso é pouco significativo. Considerando que os edifícios com mais de 3 e 4 pisos correspondem frequentemente a tipologias implantadas no último quartel do séc. XX, pode-se inferir que o núcleo antigo da vila foi objeto de processos de substituição do edificado, observável um pouco por toda a área em análise.

A diversidade volumétrica constitui um fator de identidade se devidamente enquadrada, sendo de evitar processos de homogeneização que tendem a descaracterizar as morfologias diversas e os perfis descontínuos e a estética que marcam a imagem do centro da vila e são testemunhos do seu processo de formação, crescimento, densificação e consolidação.

Nos anéis de expansão da vila é possível verificar situações de extrema rotura volumétrica e de escala, zonas que expandiram de forma espontânea, em alguns casos sem o devido enquadramento urbanístico, contaminando a imagem identitária do conjunto urbano.

## 2.13 Ocupação Funcional do Edificado

O Centro definido pela zona mais antiga, concilia um perfil residencial relativamente expressivo, com um número significativo de edifícios exclusivamente ou predominantemente residenciais, pese embora de características diferenciadas. Entre os fatores que determinam essa diferenciação destaca-se a morfologia urbana e as suas tipologias edificadas específicas, bem como os processos de transformação exercidos pelo mercado imobiliário desde as construções em rotura com os tecidos históricos até às recentes dinâmicas de reabilitação.

Outra das particularidades da estrutura funcional do edificado é a prevalência das atividades terciárias no núcleo antigo, Rua 5 de Outubro, verificando-se a existência de uma dinâmica, outrora assinalável, ao nível do comércio local e especializado que anseia por oportunidades de florescimento.

Nos quarteirões mais recentes, constituídos por estruturas lineares periféricas, predominam os edifícios residenciais, com algum comércio de proximidade e serviços localizados ao nível dos pisos térreos. Os edifícios com programas institucionais encontram-se espalhados pela área em estudo, algumas dessas delegações ocupam edifícios próprios ocupando a totalidade dos mesmos e outros utilizam apenas os pisos inferiores.



## 2.14 Valores Patrimoniais e Imóveis Marcantes

A Vila de Porto de Mós é o aglomerado urbano do concelho que acolhe o maior número de imóveis de relevância patrimonial e arquitetónica, onde se destaca a arquitetura militar cujo o expoente máximo é o Castelo de Porto de Mós, estilo gótico e renascentista, classificado como Monumento Nacional desde 1910. No campo da arquitetura civil, habitação, a casa da Família Gorjão representa o esplendor da nobreza seiscentista, classificada como Imóvel de Interesse Público desde 1997.

Independentemente da não distinção de imóveis classificados, a estrutura urbana da vila incorpora diversos edifícios que pela sua presença e história marcam a memória e assumem-se como referências da identidade da vila e suas gentes. Assim, independentemente de terem ou não classificação legal, a Vila de Porto de Mós dispõe de edifícios que pela sua história e implicação na construção do povoamento, são obras com as quais a população se identifica e aprofundam o perpetuar da memória coletiva da comunidade. São imóveis emblemáticos que ajudam a contar a história da vila e a descrever as suas vivências, o esforço e a dedicação que a população disponibilizou no seu desenvolvimento e destaque na região.

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

O concelho conta ainda com um vasto espólio de património arquitetónico, arqueológico e natural que se espelha em imóveis de vertente religiosa e popular, associados ao seu território e às suas atividades agrícolas, a elementos e estruturas que integram marcos representativos da história e tradições locais e às características ímpares reconhecíveis e diferenciadoras de qualquer outra região do país, destacando-se a sua geomorfologia e geologia.

Imóveis classificados na ARU da Vila de Porto de Mós:

Castelo de Porto de Mós

*(século XII-XIV)*

Rua do Castelo

*Classificado como Monumento Nacional*



Casa dos Gorjões ou Casa da Família Gorjão

*(século XVII)*

Largo de S. João

*Classificado como Imóvel de Interesse Público*



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

Igreja de São João Baptista

*(século XVI)*

Largo de São João



Igreja de São Pedro

*(século XVI - convento dos Agostinhos descalços)*

Largo do Rossio



Ermida de Santo António

(*século XVII*)

Escadas de Santo António



Capela do Cemitério Velho

(*século XVIII*)

Rua do Castelo



No âmbito da arquitetura civil/popular, importa expor alguns edifícios, 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 dos Gambinos (*século XIX*)

Calçada Santa Isabel



Edifício “particular” (*século XX*)

Rua 5 de Outubro



Casa Paroquial S. Pedro (*século XX*)

Rua Conde Barão



Sede da Banda PM

(*século XIX – antiga cadeia comarcã*)

Rua D. Fuas Roupinho



Central Termoelétrica (*século XIX*)

Rua da Calçada



## 2.15 Equipamentos e Atividades Económicas

A Vila de Porto de Mós 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 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.

<b>Equipamentos Administrativos</b>	
<p><b>Câmara Municipal de Porto de Mós</b> Praça da República</p>	
<p><b>Junta de Freguesia de Porto de Mós</b> (União de Freguesias de Porto de Mós, São João Baptista e São Pedro) Rua Dom Fuas Roupinho</p>	
<p><b>Tribunal Judicial de Porto de Mós</b> Avenida da Liberdade</p>	

## Equipamentos Administrativos/ Culturais

### Museu Municipal de Porto de Mós

Travessa de São Pedro



### Biblioteca Municipal de Porto de Mós

Avenida da Liberdade



### Ecoteca de Porto de Mós

Alameda D. Afonso Henriques



### Cineteatro de Porto de Mós

Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro



### Espaço Jovem

Alameda D. Afonso Henriques



## Equipamentos de Ensino

### Centro Escolar de Porto de Mós

Largo Capitão José de Sousa



### Antiga Cantina Escolar

Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro



### Jardim de Infância da Santa Casa da Misericórdia

Rua da Saudade



### Escola Secundária de Porto de Mós

Avenida Eng. Adelino Reis dos Santos



## Equipamentos de Prevenção e Segurança Pública

### Guarda Nacional Republicana

Rua dos Correios



### Bombeiros Voluntários de Porto de Mós

Avenida da Liberdade



## Equipamentos de Saúde e Proteção Social

### Centro de Saúde de Porto de Mós

Avenida da Igreja  
*(fora do limite da ARU)*



### Santa Casa da Misericórdia

*Medicina Física e Reabilitação*

Rua 5 de Outubro



### Santa Casa da Misericórdia de Porto de Mós

Largo Capitão José de Sousa



### Casa Paroquial São Pedro

Rua do Barão



### Casa Paroquial São João Baptista

Travessa de São João



### Casa Velório

Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro



## Equipamentos Comerciais

### Mercado e zona de Feiras

Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro



### Mercado Municipal

Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro



### Zona de Feiras e Festividades

Avenida de São Pedro



## (Equipamentos Culturais) Associações e Coletividades

### Casa do Povo – Vila Forte

Rua Mestre de Aviz



### Sede Escuteiros CNE n.º 370

Rua Conceição Abreu



## Equipamentos Desportivos

Pavilhão Polidesportivo Municipal de Porto de Mós

Rua da Saudade



Piscinas Municipais de Porto de Mós

Rua das Piscinas Municipais



Zona desportiva de Porto de Mós

Rua das Piscinas Municipais



**Equipamentos de Recreio e Lazer**

Parque Verde

Avenida de São Pedro



## Outros Equipamentos e Serviços

Segurança Social

Serviço de Finanças

Avenida da Liberdade



Posto dos Correios

Rua 5 de Outubro





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 ao ar livre e de natureza, a Vila de Porto de Mós tem para oferecer um leque abundante de serviços e equipamentos.

## 2.16 Equipamentos Estruturantes

No que se refere aos equipamentos estruturantes do tecido urbano com enfoque para os que se inserem no limite da ARU, interessa fazer uma distinção entre os equipamentos estruturantes capazes de gerar fluxos importantes e centralizadores de outros equipamentos e serviços que se assumem essencialmente como equipamentos de proximidade.

Desta forma, ao nível dos equipamentos estruturantes geradores de grandes fluxos, identifica-se o Cineteatro de Porto de Mós, para além de ser um equipamento cultural relevante no concelho é também um dos que maiores fluxos gera, não só de população concelhia como a nível distrital, contudo os fluxos gerados por este equipamento são variáveis e pontuais, estando sempre relacionados com a programação cultural que o mesmo disponibiliza.

O Mercado Municipal assume-se como outro equipamento preponderante no concelho, proporcionando fluxos pendulares com grande importância no quotidiano da vila, especialmente nos momentos de atividade de mercado.

A Escola Secundária de Porto de Mós conjuntamente com o Centro Escolar, completam o grupo dos equipamentos mais importantes no centro da vila, em termos de geração de fluxos e áreas de influência. Estes são considerados equipamentos estruturantes, ganhando relevo e importância pelo facto de se encontrarem próximos geograficamente, gerando fluxos de população significativos principalmente nos períodos matinais e finais de tarde.

Importa ainda destacar e identificar outros equipamentos presentes nas redondezas que se configuram como polos geradores de fluxos, não menos significativos de cariz eminentemente de proximidade, como são os equipamentos da administração pública, a Câmara Municipal, o Espaço do Cidadão, a Segurança Social, as Finanças e o Tribunal. Estes equipamentos de proximidade em conjunto atraem imensa população ao centro da vila, fazem com que na circundante orbitem diversos serviços e comércio que servem e apoiam a população residente e visitante.

Relativamente aos equipamentos de cultura e lazer estão presentes na ARU um museu, uma biblioteca e dois espaços multifacetados de apoio à juventude e divulgação dos ecossistemas locais. Esta rede de equipamentos multidisciplinar, atrai igualmente um elevado número de população mesmo sendo de forma pontual.

Como equipamento de saúde, apesar de se localizar exteriormente ao perímetro da ARU, o Centro de Saúde de Porto de Mós situa-se na sua proximidade atraindo também bastante população como equipamento de proximidade. Já dentro do limite da área em foco localizam-se dois edifícios da Santa Casa da Misericórdia, um dedicado à Medicina Física e Reabilitação e outro dedicado a Estrutura de apoio a Pessoas Idosas que trazem também um fluxo populacional assinalável.

Ao nível dos equipamentos desportivos, estão presentes uma zona desportiva com campo de futebol e campos de ténis, as Piscinas Municipais, o Pavilhão Polidesportivo Municipal e gimnodesportivos localizados nos espaços escolares, conjunto bastante atrativo e magnetizador particularmente junto da população mais jovem.

No âmbito dos equipamentos religiosos, importa mencionar a importância das igrejas no centro da vila, pois estas atraem um fluxo relevante de população, particularmente os residentes fundamentalmente nos momentos das celebrações litúrgicas.



Figura 35- Largo Capitão José de Sousa, olhando o Mercado e Centro Escolar

## 2.17 Espaços Abertos compreendidos no domínio público

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

A fruição e a consideração pelo espaço público oferecido pelas ruas, pracetas e largos, são dos maiores contributos para a qualidade de vida e bem-estar da comunidade, pois é nele que acontece uma grande parte das relações causais e/ou habituais do quotidiano das populações. Pelo que, é essencial e necessário manter e conservar com a dignidade merecida os espaços públicos, é sobre este preceito que a Câmara Municipal de Porto de Mós aposta na continuidade das ações de beneficiação e modernização que têm sido levadas a efeito nos espaços de fruição e utilização exterior da comunidade.



Figura 36- Praceta Américo Marques

## Espaços abertos



Praça da República



Largo João Filipe Guerra



Praça João Matias



Largo Capitão José de Sousa



Largo do Rossio



Largo de S. António



Largo de S. João



Jardim Público de Porto de Mós



Largo Conde de Ourém



Largo Machado dos Santos



## 2.18 Espaço Público

O espaço público onde se encontram incluídas as vias, as praças, os parques e os jardins, os largos e panóplia de distintas zonas de lazer, estar e fruir, pode ser entendido como o elemento agregador das diversas áreas e vivências da vila.

A área de domínio público, definida pelos canais de ligação exteriores, vazios intervalados de edificações, acessíveis ao público em geral, são os elementos que muitas das vezes caracterizam e identificam um território pela sua presença e afirmação como elemento de relevo e preponderante.

Os espaços públicos que se destacam, pela sua dimensão e formalismo, são a Praça da República em zona frontal ao edifício dos Paços do Concelho e o Largo de S. João envolvente à Igreja de S. João Baptista, ambos no centro da zona tradicional da Vila de Porto de Mós.

A Praça da República é o elemento de espaço público de referência no centro da vila, constituída por uma plataforma quadrangular sobrelevada para poente, encaixada em edificações e escadarias que desembocam na via, ladeada a sul e nascente por frentes edificadas e balizada a norte por arruamento. Totalmente revestida a calçada, sobressaindo apenas um elemento escultórico, a praça é despida de mobiliário urbano disponibilizando uma linha de bancos e pontualmente iluminação e pilaretes.

O Largo de S. João de dimensões generosas e de geometria irregular, moldado à zona circundante à igreja, é revestido a calçada com rasgos onde estão presentes apontamentos verdes e arbóreos, parco em equipamento e mobiliário urbano.

Para além destes espaços a área afeta à ARU incorpora um conjunto diversificado de largos associados a espaços públicos destacando-se o Largo Capitão José de Sousa caracterizado por um extenso espaço aberto de zonas de circulação viária e pedonal, pautado pela presença de zonas de estacionamento junto à placa central e laterais.

A zona de circulação pedonal corresponde aos passeios de contorno da zona de estacionamento e circulação automóvel, equipada com algum mobiliário urbano e incorporando alinhamentos arbóreos. E a Praceta Américo Marques uma zona mais atual e ampla, revestida a calçada de formalismo e dimensões generosas equipada com mobiliário urbano moderno.



## 2.19 Espaços Verdes

A estrutura verde para além de se articular com o espaço público integra todas as áreas verdes que se enquadram e se combinam com o tecido urbano, assegurando um conjunto de funções ecológicas de implementação e salvaguarda dos valores naturais de promoção da qualidade do ambiente e de equilíbrio com os diversos componentes que estruturam o território, assumindo igualmente as funções de recreio, lazer e divulgação cultural.

Os espaços verdes que se destacam, pela sua dimensão e formalismo são o Jardim Público da vila e o Parque Almirante Vitor Trigueiros Crespo este já fora dos limites da ARU, mas relevante para a estratégia programática da mesma.

O Jardim Público da vila, localizado entre a Alameda D. Afonso Henriques e o Rio Lena incorpora uma variedade considerável de elementos vegetais, árvores, arbustos e manchas verdes rasteiras, apresenta uma linguagem mais clássica, em termos de recorte e desenho das zonas ajardinadas e é rompido por caminhos que se constituem percursos pautados com alinhamentos arbóreos e exíguos.

O Parque Almirante Vitor Trigueiros Crespo implantado na zona ribeirinha da Vila de Porto de Mós, junto ao Rio Lena, é considerado o elemento icónico do território em análise. Foi implementado recentemente e dispõe de condições excecionais para o usufruto da população e visitantes. O parque enquadra equipamentos como quiosque/cafetaria, anfiteatro ao ar livre, percursos diversos, parque infantil e geriátrico, que são fonte de atração durante grande parte do ano e encontra-se adequadamente equipado com mobiliário urbano. Os percursos revestem-se de materialidades confortáveis à função de lazer e desporto e dispõe de geometrias e composições formais atraentes.

Em termos de vias com alinhamentos arbóreos, sobressaem as avenidas da Liberdade, Santo António e Dr. Francisco Sá Carneiro. São verificáveis outros pontos verdes tais como a presença de jardins e outros constituintes localizados nos logradouros e quintais, um pouco por todo o território delimitado pela ARU.



Figura 37- Parque Almirante Vitor Trigueiros Crespo

São múltiplos os benefícios que as áreas verdes oferecem em termos de qualidade do ambiente urbano, contribuindo para o controlo dos microclimas urbanos, para a redução do ruído e melhoria da qualidade do ar, em termos da qualidade de vida, fazem parte das vivências urbanas e oferecem um amplo leque de possibilidades de usufruto, tanto formais e organizadas como informais e espontâneas.

A sustentabilidade ambiental, o recreio, o lazer e a qualidade do espaço público e verde são hoje indissociáveis nos atuais padrões de urbanidade. Os espaços abertos de fruição, estadia e reunião pública disponibilizam condições ímpares para conferir à zona central da vila essa emergente qualidade urbana, diferenciadora e atraente.

Associado a estes espaços de carácter lúdico, interstícios da malha urbana, é oportuno despoletar e consolidar uma conexão entre o espaço urbanizado e o espaço natural, através da valorização ambiental das zonas existentes na envolvente da área de intervenção, interpretadas para fins económicos, turísticos, recreativos, informativos e didáticos. Como por exemplo, o enorme potencial que emana da mancha de Carvalhos entre a zona desportiva, Rua da Piscina Municipal e Rua Dr. Manuel Oliveira Perpétua.

## 2.20 Mobiliário Urbano

Conjuntamente com o desenho urbano e qualidade ambiental do espaço, a presença de mobiliário urbano permite assegurar a agradabilidade do espaço e a dinâmica das relações entre o espaço e os utilizadores. O mobiliário urbano, para além da sua função estética e de composição promove também a segurança e o conforto.

O mobiliário urbano é entendido como todo o elemento ou conjunto de elementos que, mediante instalação total ou parcial na via pública, se destine a satisfazer uma necessidade social ou a prestar um serviço, a título perene ou sazonal, de acordo com a estação do ano, umas vezes de proteção solar e de veículos motorizados outras vezes de resguardo da chuva ou de lugar de espera.

Considera-se mobiliário urbano as esplanadas, quiosques, bancas, pavilhões, cabines, vidrões, palas, toldos, estrados, vitrinas, expositores, guarda-ventos, bancos, papeleiras, floreiras, sanitários amovíveis, coberturas de terminais, pilaretes, balões, relógios, focos de luz, suportes informativos, abrigos, corrimões, gradeamentos de proteção e equipamentos diversos utilizados pelos concessionários de serviço público e outros elementos congéneres.

A relação entre os diferentes tipos de mobiliário urbano presente no espaço público pode ser considerada como um fator que interfere na imagem que as pessoas e utilizadores têm da sua vila ou cidade, contribuindo para tornar o ambiente agradável e apelativo aos seus utilizadores.





O mobiliário urbano no espaço público promove condições à ocorrência de atividades humanas, funcionando como fator de atração à deslocação pedonal ou ao recreio e convívio públicos. Na área central da Vila de Porto de Mós, é possível encontrar alguns elementos de mobiliário urbano como bancos de descanso, papeleiras e grelhas de proteção das caldeiras de árvores. Os bancos de descanso ou pausa estão inseridos nas praças e nos largos, como é o caso da Praça da República, ou surgem isolados ao longo de arruamentos, de forma mais esporádica e pontual. As esplanadas são igualmente um grande contributo para a atividade e dinâmica social da vila, constituindo espaços onde é possível sentar e experienciar uma refeição ou um simples café ao ar livre. Alguns elementos apresentam algum estado de degradação e falta de manutenção, e por isso é importante reforçar a necessidade de criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável.

Verificando-se, assim que o mobiliário urbano contribui decisivamente para a imagem e conforto da Vila de Porto de Mós, quer seja para os residentes, quer seja para todos aqueles que a visitam.

No que toca à iluminação pública, esta também contribui para a redução da insegurança e sensação de desconforto, podendo ainda, ter uma influência significativa na estética geral e valor cénico dos arruamentos e demais espaços públicos.

Pela análise dos elementos de luminária existentes na zona de estudo respeitante à ARU, é possível concluir que os modelos que se encontram variam entre os mais datados e ecléticos e os mais contemporâneos e diversos.

Foi possível verificar que para além da grande heterogeneidade de luminárias, peças de dimensões e modelos diferentes, estas apresentam algum estado de degradação e falta de manutenção.

Sendo assim, é importante a sua manutenção ou substituição, para criar um ambiente de estadia mais agradável, acessível e confortável. Uma eficiente estratégia na iluminação pública contribui para a criação de uma identidade própria do lugar, servindo como um importante vínculo na promoção e atração turística, aumento os níveis de atividade e fruição dos espaços públicos e património nos períodos noturnos.



## 2.21 Mobilidade Urbana

A mobilidade da população é, entre outros, condicionada pelo ordenamento do território e pelas condições das acessibilidades, infraestruturas e rede de transporte existentes. A mobilidade e acessibilidade externas e internas são fatores importantes para a melhoria da qualidade de vida das populações.

No plano das acessibilidades externas, o concelho de Porto de Mós encontra-se num cruzamento com relevância na rede viária nacional, entre o IC2 (Lisboa-Porto), elo de ligação do IC9 (Tomar-Nazaré), EN8 (Alcobaça), conexão à A19 (Leiria), afirmando-se como uma rótula fundamental na estruturação do sistema regional e na hierarquização da rede local.

Este interface permite ligações rápidas a Lisboa, a sul, ao Porto, a norte, e à zona fronteiriça, a nascente, pela A1 e A23 ou pelo IC9, A8 e A19, estes ligam igualmente o concelho à zona litoral, beneficiando, assim de uma proximidade relativa às grandes metrópoles e infraestruturas aeroportuárias e marítimas regionais.

O centro da Vila de Porto de Mós é atravessado, no sentido nascente-poente, pela EN243 (Porto de Mós-Alcanena) eixo que faz a ligação à A23, A1 e IC2, já no sentido norte-sul é atravessado pela EN362 (Batalha-Santarém) eixo que faz as ligações à zona ribatejana. Sendo estas vias consideradas, em termos de hierarquia viária, coletoras e distribuidoras e que se articulam com as ligações supraconcelhias.

Em termos das vias internas, destacam-se a EM 543-1, com desenvolvimento no sentido nordeste em direção a S. Mamede e a Fátima e a EM242-4 com desenvolvimento no sentido noroeste em direção a Juncal e a Pataias.



## 2.22 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.



## 2.23 Segurança da Rede Viária

Ao nível da segurança da rede viária e da sua relação com a utilização do espaço público, em condições de conforto e segurança, por parte dos seus utilizadores, importa reforçar a necessidade de aprimoramento da rede viária interna no sentido de permitir um incremento na melhoria da coabitação entre os veículos motorizados e os peões, e de garantir a oferta efetiva de uma rede pedonal contínua e segura. A dotação desta rede com as características apropriadas é fundamental para assegurar o reforço da articulação entre as diferentes zonas e funções presentes no território da ARU. Na zona em observação, ainda se verifica a presença sistemática de passeios de dimensões desadequadas pouco seguras e desconfortáveis e muitas vezes pontuados com barreiras físicas, entre os quais sinais de trânsito ou postes de iluminação e caixas/armários técnicos que aumentam a dificuldade da circulação pedonal. Esta dificuldade, na zona tradicional da vila, aumenta dada a partilha das artérias, ao mesmo nível, com a presença dos veículos motorizados e os transeuntes.

Relativamente ao revestimento das faixas de rodagem e dos passeios, na zona mais antiga verifica-se uma quase total homogeneidade no material aplicado nos pavimentos, predominantemente revestidos a calçada calcária. Nas restantes zonas verifica-se alguma heterogeneidade nos materiais usados, sendo as faixas de rodagem predominantemente revestidas a betuminoso ou a paralelepípedos de calcário, enquanto nos passeios prevalece o revestimento a calçada de calcário.

No que se refere à mobilidade suave, verifica-se que no interior da ARU de Porto de Mós não existem ciclovias ou infraestruturas de alimentação e recolha de equipamentos ou veículos movidos por intermédio de energias verdes.

Ao nível dos transportes públicos, o serviço das ligações às sedes de concelho da região e aos principais aglomerados do concelho é assegurado pela Rodoviária do LIS, a nível inter-regional como a ligação a Coimbra ou Lisboa, esses serviços assegurados pela Rede de Expressos. Ainda de salientar a existência da praça de táxis disponível junto à Alameda D. Afonso Henriques.

Quanto ao estacionamento, na zona mais antiga da área em análise este acontece, pontualmente, em lugares formalizados através da sua demarcação no pavimento da via, contudo o estacionamento ocorre mormente de modo informal, de uma forma geral não perturba o normal funcionamento da via. Já nas zonas mais recentes o estacionamento, em geral, ocorre de maneira formal paralelo ou perpendicular às vias, constatando-se que as intervenções mais recentes no espaço público incorporam lugares de estacionamento com dimensões e em número adequados para a população residente e visitante. Em toda a zona da ARU constata-se a pouca disponibilidade ou existência de lugares destinados a portadores de mobilidade condicionada ou reduzida.



## 2.24 Práticas de Mobilidade

As observações efetuadas e os dados analisados permitiram identificar que as práticas de mobilidade dos habitantes do concelho se constituem maioritariamente como população móvel, estabelecendo fluxos de mobilidade médios e moderados, no interior do concelho e para fora deste, os quais são primordialmente realizadas com recurso ao veículo automóvel. E que no caso, este meio de transporte é usado, em grande percentagem, apenas pelo condutor.

O recurso a transportes coletivos e/ou públicos é adotado por uma percentagem muito reduzida da população móvel, com ênfase nos estudantes e idosos, visto que mesmo estes grupos por vezes aproveitam os trajetos de familiares para se deslocarem em viaturas particulares, de um local para o outro. As deslocações a pé ou com recurso a meios de locomoção a pedal, apresentam-se como outro modo pouco privilegiado de deslocação, excetuando-se as faixas etárias mais jovens.

É possível ainda verificar a existência de uma grande interação entre concelhos vizinhos, tendo particular relevância a definição de uma lógica de centralidades múltiplas apoiada na capacidade polarizadora, exercida pelos concelhos de contiguidade, espacial nas relações de mobilidade da população móvel da região.



Figura 38- Entrada sul no centro da Vila de Porto de Mós



## 2.25 Infraestruturas

No que respeita às infraestruturas urbanas o perímetro da ARU é abrangido pelas redes completas de abastecimento de água e saneamento concessionado pelo município, o sistema de recolha, tratamento e rejeição de efluentes é conduzido para a estação de tratamento de águas residuais ETAR intermunicipal. O sistema de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos RSU encontra-se sob a responsabilidade da Câmara Municipal em cooperação com a empresa Valorlis, sendo os resíduos transportados para uma Estação de Transferência de Resíduos Sólidos Urbanos e posteriormente encaminhados para o aterro sanitário intermunicipal.

Os resíduos indiferenciados são depositados em contentores de plástico disponibilizados para o efeito pela concessionária, localizados na via pública, este são direcionados para unidades de triagem e separação antes do destino final. Verifica-se também a presença de ecopontos e pontualmente oleões em diversos vértices estratégicos na área em análise, com maior presença nas zonas mais recentes, promovendo a separação prévia e reciclagem.

O serviço de recolha de objetos de grande dimensão ditos monos, é garantido pela Câmara Municipal em locais pré-definidos ou mediante solicitação dos munícipes interessados.

A rede de distribuição de energia Elétrica e Iluminação é concessionada pela empresa Energias de Portugal, quanto à rede de Telecomunicações é concessionada pela empresa PT comunicações, existe também 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.

Relativamente à 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.



Atenta à complexidade do tecido urbano a Câmara Municipal, sempre que possível, vai introduzindo nos espaços intersticiais os mais diversificados elementos que constituem a panóplia de infraestruturas urbanas indispensáveis à utilização humana, de forma a que a sua ocupação física do espaço não se constitua um corpo intrusivo, mas sim necessário.



## 2.26 Enquadramento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território

A Revisão do Plano Diretor Municipal permitiu a atualização deste importante instrumento de gestão do território concelhio, atualizando deste modo as linhas estratégicas e objetivos para a atuação do município nos anos vindouros.

Assim, a 1ª revisão do PDM de Porto de Mós apresenta os seguintes objetivos:

- Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais de Ordenamento do Território em elaboração;
- Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com o Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros;
- Corrigir possíveis incongruências entre o Regulamento e as Peças Desenhadas;
- Suprimir as deficiências e as desatualizações, ao nível da representação, na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes;
- Proceder à Revisão do Regulamento;
- Verificar e atualizar a base cartográfica;
- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento equilibrado das diferentes áreas do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à reestruturação da Rede Viária;
- Requalificar alguns aglomerados, através da criação de espaços verdes e da implantação de equipamentos coletivos;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.



A ocupação do território está condicionada por um conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, em diversos domínios, como o património seja ele natural ou cultural, infraestruturas básicas e equipamentos. Estas condicionantes visam a conservação da natureza e a salvaguarda dos valores e recursos naturais e culturais.

Relativamente às cartas de ordenamento e condicionantes o conjunto geral do edificado na zona delimitada pela ARU, encontra-se genericamente abrangido por:

- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão U1 - Porto de Mós e U3 – Zona Antiga de Porto de Mós, com as disposições constantes no artigo 108.º;
- Solos Urbanizados Subsecção I Espaços Centrais, com as disposições constantes nos artigos 48.º a 50.º;
- Espaços Residenciais de Tipo I e II, com as disposições constantes nos artigos 51.º a 53.º;

Particularidades, zona abrangida por:

- Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros;
- Espaços de Uso Especial, com as disposições constantes no artigo 60.º;
- Valores Culturais e Naturais, Zona non aedificand, com as disposições constantes nos artigos 86.º e 87.º;
- Estrutura Ecológica Municipal, com as disposições constantes nos artigos 76.º e 77.º;
- Espaços Verdes, com as disposições constantes nos artigos 74.º e 75.º;
- Rede Natura

O território abrangido pela ARU teve uma relação direta com o Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós, no entanto já Revogado conforme Aviso nº 5528/2018 - Diário da República n.º 79, 2ª Série, de 23 de abril de 2018.

## 2.27 Demografia e Modelo Habitacional

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

Referências	População Residente Total	
	Município de Porto de Mós	24 342
	Freguesia de Porto de Mós	6 023
	Área de Reabilitação Urbana	1 631
	População Residente Homens	
	Município de Porto de Mós	11 864
	Freguesia de Porto de Mós	2 936
	Área de Reabilitação Urbana	770
	População Residente Mulheres	
	Município de Porto de Mós	12 478
	Freguesia de Porto de Mós	3 087
	Área de Reabilitação Urbana	861
	População Presente Total	
	Município de Porto de Mós	23 156
	Freguesia de Porto de Mós	5 683
	Área de Reabilitação Urbana	1 348
	População Flutuante	
	Município de Porto de Mós	1 186
	Freguesia de Porto de Mós	340
	Área de Reabilitação Urbana	283
	Alojamentos	
	Município de Porto de Mós	13 023
	Freguesia de Porto de Mós	3 263
	Área de Reabilitação Urbana	974
	Edifícios	
	Município de Porto de Mós	13 018
	Freguesia de Porto de Mós	2 440
	Área de Reabilitação Urbana	529

Tabela 3 – Quadro comparativo entre o concelho, a freguesia sede de concelho e a freguesia em foco

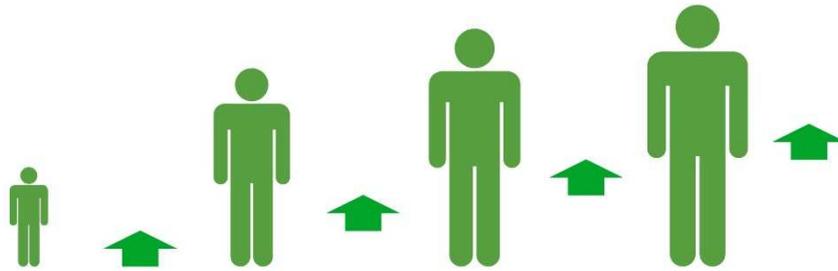


Comparativamente com a globalidade do concelho a freguesia de Porto de Mós representa cerca de 24,74% do total da população concelhia residente, e a área de reabilitação urbana representa 6,7% do total da população concelhia residente. Já, a população presente no concelho comparativamente com a freguesia de Porto de Mós representa cerca de 24,55% da sua totalidade, e a área de reabilitação urbana representa 5,8% do total da população concelhia presente. Verificando-se um diferencial percentual muito reduzido, com uma oscilação pouco significativa, apontando para a concentração populacional.

Comparativamente com a globalidade da freguesia de Porto de Mós, a área de reabilitação urbana representa 27,07% do total da população residente e cerca de 23,72% do total da população presente. Verificando-se maior amplitude de diferencial percentual motivado por alguma dispersão populacional pelo território afeto à delimitada.

Relativamente á totalidade dos edifícios a freguesia de Porto de Mós alberga 18,74% dos edifícios presentes no concelho e a área de reabilitação urbana cerca de 4,06%. Sendo a área de reabilitação urbana acolhida por aproximadamente 21,7% dos edifícios presentes na freguesia de Porto de Mós e paralelamente alberga sensivelmente 29,85% dos alojamentos da freguesia. Constatando-se mais expressividade de concentração de alojamentos, apontado para maior magnetização do centro habitado. Pela análise dos dados observa-se também que a média de pessoas por edifício se cifra nas três unidades, revelando uma ocupação do edificado generosa e proporcional.

De considerar que a análise teve como base as subseções territoriais definidas pelos Censos 2011, podendo existir alguma variação relativamente aos valores reais adstritos à área de reabilitação urbana delimitada, dada a não coincidência exata de limites.



Concelho	1900	1970	2001	2011
Ano	1900	1970	2001	2011
População	12 554	20 412	24 271	24 342

Tabela 4 - Evolução da População no Concelho de Porto de Mós

Ao longo dos últimos anos, e tendo como referência os dados dos CENSOS de 2001 e 2011, constata-se que em termos absolutos e percentuais a população residente total tem verificado uma tendência progressiva de crescimento. Essa evolução positiva do aumento da população tem-se verificado de forma mais acentuada nas faixas etárias entre os 24 e os 65 anos e acima desta, já nas faixas etárias abaixo dos 25 anos observa-se um ligeiro decréscimo populacional. Comparando todas as faixas etárias, verifica-se um diferencial, entre 1% a 4% oscilando entre acréscimos e decréscimos. Observa-se que em termos absolutos a descida mais acentuada incidu sobre a faixa etária balizada entre os 15 e os 24 anos onde se perdeu cerca de 944 habitantes, e a subida com maior pronúncia incidu sobre a faixa etária acima dos 65 anos aumentando em cerca de 824 habitantes.

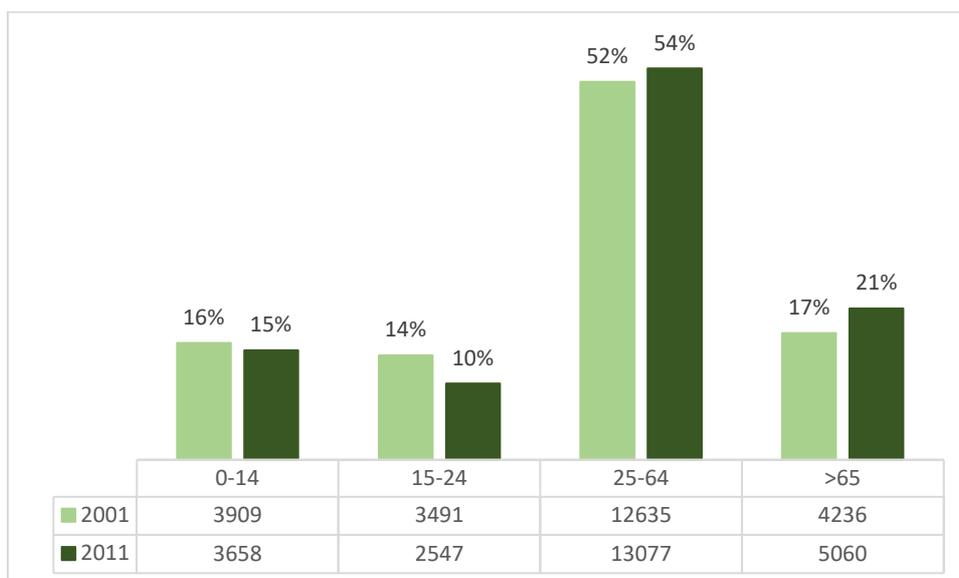


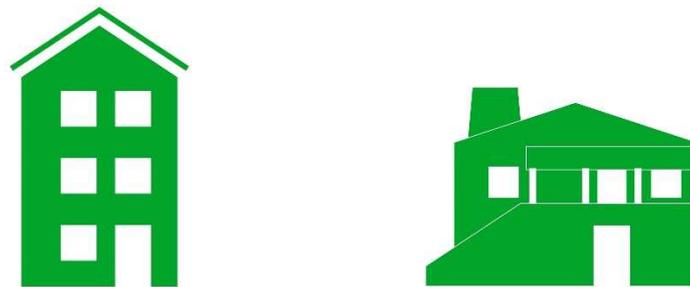
Tabela 5 - Número de Habitantes por grupos etários



Freguesia		
Ano	2001	2011
População	5 788	6 023

Tabela 6 - Evolução da População na freguesia de Porto de Mós

A evolução positiva do número de habitantes e frequentadores do concelho reflete o enorme esforço que o município tem feito na melhoria das condições de vida da população, 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 Porto de Mós, verifica-se que a ocupação populacional e habitacional na área delimitada na ARU do centro urbano da Vila de Porto de Mós, de acordo com os Censos de 2011, aumentou.



Edifícios		
Freguesia	2 440	
ARU		529

Tabela 7 - Quadro comparativo entre a quantidade de edifícios presentes na freguesia e na ARU

A freguesia de Porto de Mós conta com cerca de 2 440 edifícios, maioritariamente de carácter habitacional, sendo que desses aproximadamente 529 edifícios se encontram dentro do perímetro definido para a ARU de Porto de Mós.

Como consequência da aproximação da população ao centro da vila, verificou-se um reduzido número de edifícios devolutos e ou sem ocupação permanente.

É, precisamente com o intuito de diminuir esse número que a ARU engloba uma área considerável dos edifícios da freguesia dando assim, possibilidade que grande parte dos habitantes possa utilizar os apoios e benefícios apontados à ARU de Porto de Mós.



Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós

Operação de Reabilitação Urbana - 03

Operação de Reabilitação Urbana - PERU de Porto de Mós



### 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 da Vila de Porto de Mós a Câmara Municipal de Porto de Mós apresenta uma proposta de Operação de Reabilitação Urbana a delinear sobre a ARU da Vila de Porto de Mós, 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 Porto de Mós, 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 Porto de Mós que se encontra aprovada e em vigor, em consequência prepara a definição do Programa Estratégico 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 um Programa Estratégico 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).

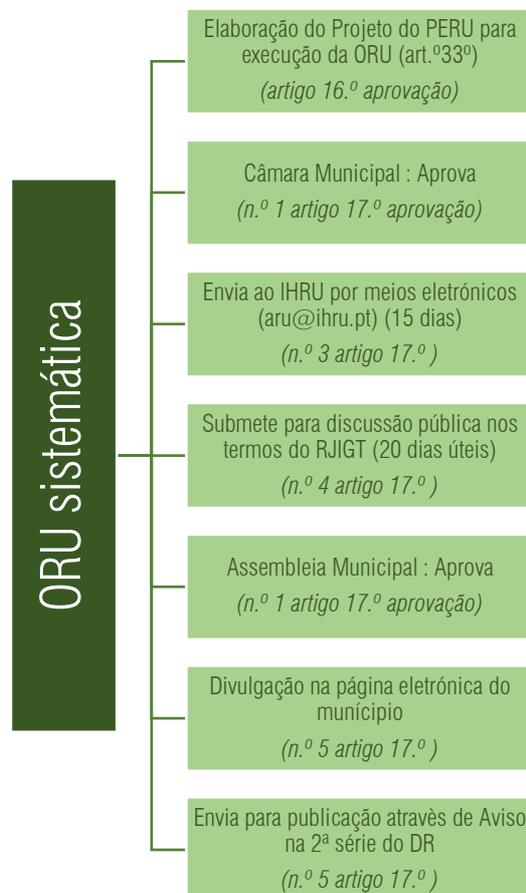


Tabela 8 - Diagrama Elaboração e Aprovação de ORU



### 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 comparticipações 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.

Alerta-se, igualmente, para a última alteração do RJUE promovida pelo Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21 de maio que altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva.



### 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 Porto de Mós será de natureza sistemática. A estratégia de intervenção definida para a área territorial da ARU incide, como devidamente fundamentado no presente relatório, não somente sobre a reabilitação urbana do edificado, mas sim num campo mais lato de ação, em virtude da complexidade das questões em foco reveste-se de uma perspetiva integrada de intervenção no tecido urbano e nas vivências da Vila de Porto de Mós, que justificam a adoção de uma ORU Sistemática.

O seu delineamento visa igualmente, a articulação e a aproximação das recentes zonas construídas, periféricas ao núcleo urbano mais antigo onde se verificam também algumas 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.

A ORU sistemática, que se pretende desenvolver na ARU da Vila de Porto de Mós, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público de acordo com o RJRU. Apesar de sustentada num programa de investimento público, a intervenção a preconizar deverá ser integrada e articulada com investidores privados, numa lógica de complementaridade de sinergias, de forma que em conjunto possam potenciar e atingir os resultados positivos esperados na ARU de Porto de Mós e na generalidade do concelho, considerando o papel estruturante da sua centralidade.

A aprovação da delimitação da ARU de Porto de Mós conferiu um conjunto de benefícios fiscais aos proprietários e investidores que desejem 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

estabelecidos atualmente pelo IHRU, entre outras medidas que se procurarão implementar no decurso da ORU.



Tabela 9 - Diagrama da Evolução da ARU

Quadro com a síntese dos termos de referência da ORU sistemática

Planeamento das ORU sistemáticas (31.º)	Ações públicas e privadas ORU – orientada por PERU (33.º)
Opções estratégicas de reabilitação compatíveis com a visão do município	2a)
Estabelecer prazo de execução	2b)
Definir prioridades + especificar objetivos	2c)
Identificar as ações estruturantes	2d)
Definir modelo de gestão	2e) ( <i>conjunta art. 11.º</i> )
Quadro de apoios: incentivos + propostas de financiamento	2f)
Descrever o investimento público	2g)
Programa de financiamento	2h)
Identificar as funções da entidade gestora	2i)

### 3.4 Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas

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

- Concretização das ações estruturantes propostas pela entidade gestora, nomeadamente reabilitação de edifícios, reformulação de infraestruturas, reativação de equipamentos e reconversão de espaços de utilização pública, coletivos e verdes;
- 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.



Tabela 10 - Diagrama de Convergência do modelo na visão do município

### 3.5 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DAS ORU

A par dos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Porto de Mós 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 sistemática, 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;
- Ordenar a demolição de edifícios;
- Exercer o direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei;
- Constituir servidões;
- Avançar para a expropriação;
- Proceder à venda forçada;
- Promover a reestruturação da propriedade.

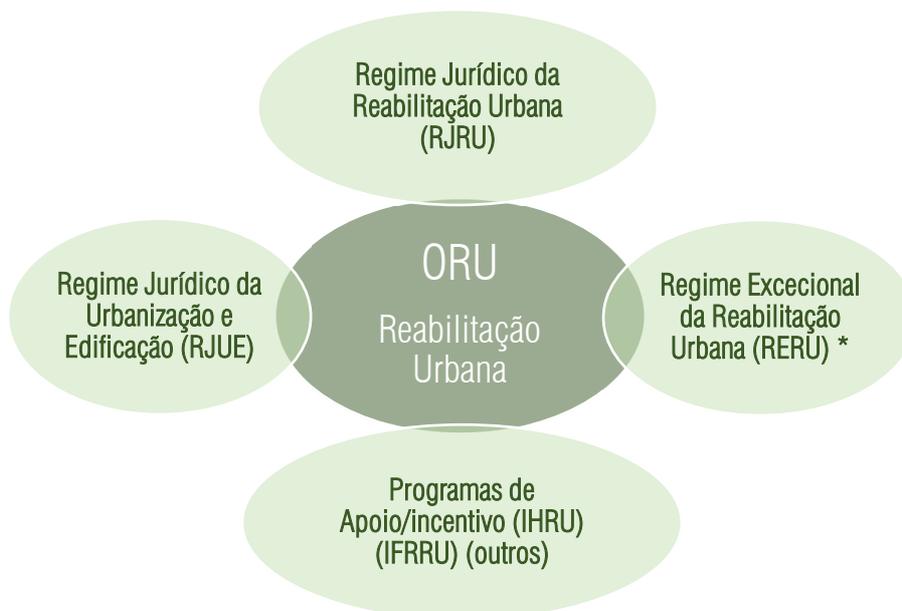


Tabela 11 - Mecanismos e instrumentos de incentivo à reabilitação urbana

### 3.6 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.

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana poderá ser alterado 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

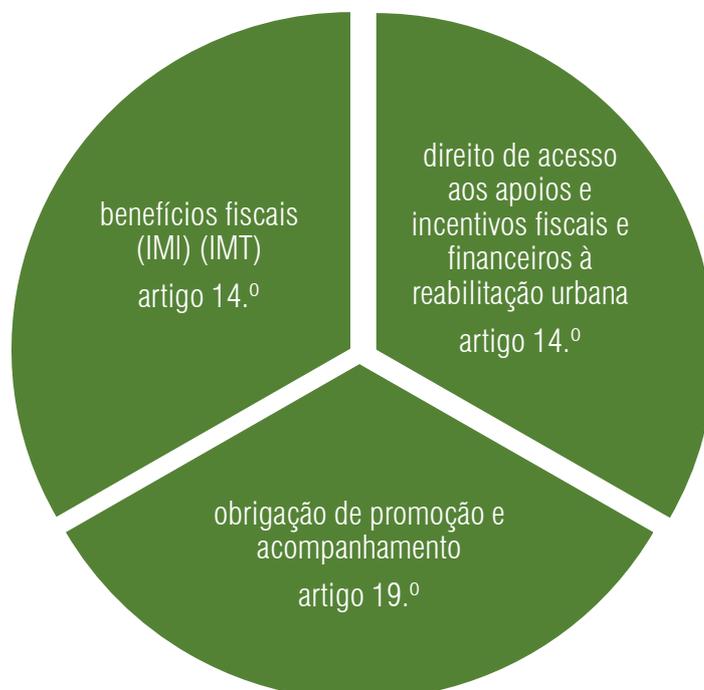


Tabela 12 - Diagrama dos Efeitos da ARU e ORU

### 3.7 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 Porto de Mós assume a qualidade de entidade gestora da presente ORU sistemática.

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.

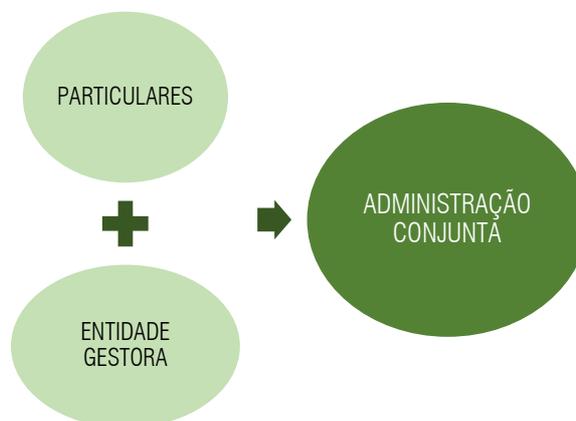


Tabela 13 - Diagrama do Modelo de gestão mista



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 o PERU a desenvolver.

Monitorização estratégica, de carácter qualitativo

Monitorização operacional, de carácter quantitativo

### 3.8 FUNÇÕES DA 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.

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 sistemática (artigo 41.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 14 - Diagrama funcional da entidade gestora



O Município será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturização do espaço público e dos edifícios do qual é proprietário e pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio e supervisão da entidade gestora.

Neste sentido, é da responsabilidade da entidade gestora o acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana, (artigo 20.º-A do RJRU), devendo, anualmente, elaborar um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá também submeter a apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração.

Todos os relatórios acima referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

Relatórios	Âmbito temporal		
	Anual		
<b>Monitorização do programa</b>	Anual		
<b>Avaliação da Execução</b>	5 em 5 anos	5 em 5 anos	5 em 5 anos
Divulgação na página eletrónica do município			

Tabela 15 - Monitorização e Avaliação temporal da ORU



### 3.9 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 Porto de Mós, 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 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.

### 3.11 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.



### 3.12 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.

### 3.13 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.

### 3.14 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.

### 3.15 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.

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.

### 3.16 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 Porto de Mós, 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 Porto de Mós, 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 16 - Diagrama da Formalização da constituição da ORU



### 3.17 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 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 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, aplicável a todas as obras sujeitas, ou não, a controlo prévio, artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e artigo n.º 77.º.B do RERU.

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

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

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

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

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

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



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

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

- **Pedido de vistoria técnica inicial, determinação do nível de conservação do prédio**  
*(artigo 65.º) (nos termos dos artigos 14.º e 46.º do RJRU)*
- **Pedido de vistoria técnica final, determinação do nível de conservação do prédio**  
*(artigo 65.º) (nos termos dos artigos 14.º e 46.º do RJRU)*
- **Pedido de certificação de que o prédio se inclui na ARU**  
*(ao abrigo da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*
- **Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora**  
*(nos termos do artigo 46.º do RJRU)*
- **Redução de IMI para prédios urbanos arrendados para habitação**  
*(nos termos do n.º 7 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)*



### 3.18 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 Porto de Mós 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.

#### Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho

Estabelece o regime aplicável às operações de reabilitação de edifícios ou de frações autónomas  
Regulamentado pelas:

Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro

Portaria n.º 303/2019 de 12 de setembro

Portaria n.º 304/2019 de 12 de setembro

Portaria n.º 305/2019 de 12 de setembro

Que irá proceder à revogação do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana.

#### Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14 de setembro

Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que 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



## 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.

## Projeto Reabilitar como Regra

Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017

Diário da República, 1.ª série — N.º 216 — 9 de novembro de 2017



### 3.19 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.
- Programa de Arrendamento Acessível

Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.



- Programa de Arrendamento Acessível – Habitação Acessível

Decreto-Lei n.º 175/2012, de 2 de agosto

- Regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional

Lei n.º 80/2014 de 19 de dezembro

- Regime do arrendamento apoiado para habitação

Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho

- Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. No âmbito deste programa, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio ao abrigo 1.º Direito.

Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Decreto-Lei n.º 29/2018 de 4 de maio

Portaria n.º 167/2018 de 12 de junho

- Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

Da Habitação ao Habitat

- Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com visa à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.



### Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

- Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

### Porta 65

Lei n.º 87/2017 de 18 de agosto

- Procede à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 — Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens



Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós  
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - 04

Operação de Reabilitação Urbana - PERU de Porto de Mós



## 4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

### 4.1 ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

A estratégia para a proposta da presente Operação de Reabilitação Urbana de Porto de Mós 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.

Logo, com base na análise e diagnóstico realizados para a ARU da Vila de Porto de Mós, foi traçada uma estratégia de reabilitação que visa um desenvolvimento urbano sustentável e sustentado, assente nas suas principais forças e potencialidades e procura responder às ameaças e fraquezas encontradas, de forma a criar uma área urbana renovada e com dinamismo, dotada com ótimas condições de vida para os seus habitantes e utilizadores, assim como atrativa para quem visita e para quem pretende investir ou investe.

Nesta demanda foi delineada uma visão que aponta para o futuro desta área urbana, assente em objetivos temáticos consistentes e atingíveis de forma a indicar uma visão coerente e de longo prazo para a ARU da Vila de Porto de Mós. A estratégia, para além de assentar nos pilares programáticos, apoia-se no modelo territorial de desenvolvimento estratégico sobre o qual se representa as áreas prioritárias de intervenção essenciais à concretização da estratégia de reabilitação urbana para a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Porto de Mós.

## 4.2 VISÃO

A visão definida para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto de Mós fundamenta-se no contributo que a reabilitação urbana irá trazer à melhoria da qualidade urbanística e de vida da vila. Assumindo como missão a solidificação e enraizamento das características endógenas e afirmação da zona em análise como centro de difusão de ações táticas, materiais e imateriais que se possam disseminar por todo o território de Porto de Mós no âmbito da reabilitação urbana.

Deste modo, as linhas de intervenção orientadoras convergem para a tática de execução que se suporta nos pilares programáticos que incorporam a visão estratégica do município para o território em causa, pois será através da sua convergência, que se poderá ambicionar a plena concretização das ações propostas e que os proprietários particulares possam usufruir e utilizar todas as oportunidades disponibilizadas.

Linhas de Intervenção		Pilares Programáticos
<ul style="list-style-type: none"><li>• População Residente, Frequentadora, Investidores (Utilizadores)</li><li>• Movimento, Atividades, Imagem, Turismo (Ação)</li><li>• Herança, Identidade, História (Legado)</li></ul>	Compatibilidade	<ul style="list-style-type: none"><li>• Recuperação do edificado tradicional característico da zona</li><li>• Renovação e adaptação do espaço público, promovendo a qualidade e a inclusão</li><li>• Reconversão de espaços e equipamentos, em edifícios ou em espaços públicos</li><li>• Conservação e divulgação do Património</li></ul>

### 4.3 Linhas estratégicas compatíveis com a visão do município

- Apoiar a população residente na reabilitação das suas casas de primeira habitação
- Incentivar a população utilizadora, principalmente com raízes na vila, à sua fixação
- Promover a reabilitação de casas, dita segunda habitação, potenciando outra tipologia de investimentos
- Promover a coerência morfológica das áreas carentes de intervenção
- Reforçar as atividades económicas existentes na zona central da vila
- Requalificar as infraestruturas internas e externas com consequente revitalização do espaço público

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 Porto de Mós, 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 e têm de progredir em conjunto para atingir os resultados expectáveis.

Visto que o espaço ocupado pela urbe é feito e usufruído pelos seus habitantes, utilizadores e visitantes, no todo a comunidade. Essa 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 população na regeneração dos seus edifícios, por intermédio da disponibilização de mecanismos que visem oferecer condições de habitabilidade adaptadas às necessidades atuais e estimulando outras funções compatíveis com as de cariz habitacional, está-se a conceber uma base urbanizada, sólida e capacitada para manter e atrair utilizadores que vivenciem a Vila de Porto de Mós.

A longo prazo a ambição passa por incluir toda a 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.

#### 4.4 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 intencionais e programáticos vertidos na convergência das opções estratégicas delineadas.



Tabela 17 - Encadeamento das opções estratégicas



#### 4.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que regem este programa sintetizam os principais objetivos que foram traçados aquando da delimitação da ARU de Porto de Mós, agora integrados com maior consistência, maturação, reflexão e conhecimento do território e encontram-se canalizados nos seguintes cinco vetores:

1. **Fomentar a reabilitação dos edifícios privados**
2. **Desenvolver a reabilitação dos edifícios, infraestruturas e espaços identificados nas ações estruturantes**
3. **Aposta na melhoria da mobilidade, interna e externa**
4. **Melhorar e apostar na eficiência energética**
5. **Valorizar a identidade e o património**

De acordo com a visão apresentada para a área de intervenção são estabelecidos os objetivos estratégicos que norteiam a identificação dos eixos de intervenção a prosseguir, nutridos pelos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos enumerados na ARU, ambos alinhados com os vetores de desenvolvimento do município.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, assente na reabilitação dos edifícios privados degradados e funcionalmente desadequados, através da disponibilização de mecanismos normativos e legislativos, aplicação dos benefícios fiscais e incentivos diversos, ferramentas que ajudaram a entusiasmar os proprietários e investidores a preservar e valorizar os seus bens. O município terá o papel principal no desenrolar do processo, através da concretização das intervenções previstas, ao desenvolver a reabilitação dos edifícios, infraestruturas e espaços identificados nas ações estruturantes, será a via pela qual se irá revitalizar o núcleo tradicional e reforçar o seu papel de pulverizador de dinâmicas urbanas.

Outro veículo de auxílio à concretização dos objetivos passa pela aposta na melhoria da mobilidade, interna e externa, incrementando soluções de mobilidade e inclusivas, através de soluções inovadoras, adaptáveis e confortáveis a introduzir no espaço público e edifícios públicos. Pela melhoria e aposta na eficiência energética e energias renováveis na ótica da economia circular, através da aposta do reaproveitamento de sistemas, reforço do equilíbrio ecológico e na melhoria da qualidade ambiental.



Como fecho de ciclo de intenções para a plena concretização dos objetivos, é essencial a aposta na população que habita e utiliza a área de intervenção assim, importa incluir as pessoas na estratégia a prosseguir fazendo-as identificar com o processo através da dignificação material e imaterial das estruturas e espaços, da afirmação e reforço do carácter do lugar nas suas múltiplas facetas social, cultural e económica promovendo a valorização dos elementos singulares, a valorização da identidade, a afirmação do seu património e da sua história.

#### 4.6 EIXOS PRIORITÁRIOS

Preservação da identidade e memória local

Reforço do papel do núcleo central da vila

Reabilitação do edificado e atividade urbana

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 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. Logo, a dinamização dos locais de partilha, convívio e de reunião comunitária, auxiliam apostas nos polos disponíveis repletos de oportunidades a serem vivenciadas.

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.



## 4.7 EIXOS DE INTERVENÇÃO

### Espaços âncora

#### Investimento em espaços reabilitados

#### Turismo e atividades de lazer

A assunção de um espaço ou estrutura como elemento de destaque ou imagem de marca da vila, mesmo de todo um concelho, auxilia na elevação da autoestima e orgulho das referências originárias do concelho. Logo, ao identificar e reforçar a importância dos elementos arquitetónicos de relevante valor, a variadíssimos níveis, como atração e competitividade local, incrementa a agitação cultural e turística sobre a vila.

Ao dar preponderância à promoção do património edificado e das atmosferas urbanas, não só se aumenta a valorização dos aspetos patrimoniais, como se reforça a identidade das praças, das ruas e outros lugares de permanência e encontro da população no espaço público, que em conjunto procuraram recuperar a função habitacional no centro da vila.

Paralelamente, deve-se potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano público inclusivo, adaptado à generalidade dos cidadãos no domínio da mobilidade e acessibilidades, obtendo idêntica resposta por parte da reabilitação do parque edificado público e privado, visto que só a concordância das duas ações satisfaz a população permanente e a sazonal com necessidades especiais ou mobilidade reduzida.

Já, a aposta na revitalização e na atratividade das atividades económicas locais, deve ser baseada no apoio à sua viabilidade e diversificação, por intermédio do reforço das atividades existentes e promoção de instalação de novas funções e usos, incidindo 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.



#### 4.8 OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU

A operacionalização da estratégia de reabilitação urbana tem como objetivo apresentar o modo como a estratégia de reabilitação irá ser colocada em prática, onde são indicados os investimentos públicos essenciais à sua concretização, determinado o modelo de execução e gestão assim, como os procedimentos normativos e legais a adotar na reabilitação de imóveis para a ARU de Porto de Mós.

Os intervenientes Públicos principais são a Câmara Municipal de Porto de Mós e o IHRU. A intervenção destas entidades poderá focar-se na intervenção direta através da reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhorios, da qualificação do espaço público ou pela intervenção indireta com a disponibilização de apoios, benefícios e incentivos diversos.

A Câmara Municipal de Porto de Mós assume, aqui, um papel fundamental, ao colocar em prática as intervenções públicas definidas neste programa assim, como no incentivo à ação privada, mas também na divulgação e gestão de todo este processo.

No âmbito das obras de reabilitação por parte dos privados, são indicados quais os apoios e incentivos existentes e que irão permitir as operações que optem pela via do programa estratégico de reabilitação urbana.

A participação dos intervenientes Privados é fundamental nas intervenções, possibilitando um processo de consenso, integrado e sustentado, que apoie o investimento público realizado e previsto. Logo, torna-se impreterível convocar e motivar o interesse dos privados, sejam eles proprietários de imóveis, residentes ou não, investidores ou promotores imobiliários e empresas de construção, que terão interesse e capacidade de intervir de forma ativa nas transformações preconizadas.



#### 4.9 PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU

Definidos os objetivos estratégicos e a espacialização da estratégia através do modelo estratégico territorial, procedeu-se a definição de um conjunto de ações que tendem à concretização da visão preconizada para a área de intervenção, com o desenvolvimento baseado na revitalização urbana, visando a melhoria da qualidade de vida dos habitantes e o aumento da sua atratividade para quem utiliza/visita e pretende investir.

Pretende-se que as ações, tanto intensivas como extensivas de iniciativa pública ou privada, contribuam para o atenuamento e dissipação de constrangimentos e pressões identificadas e que se mostrem capazes de aproveitar as potencialidades encontradas neste território, de modo a promover o seu desenvolvimento sustentável e sustentado, assente numa estratégia construtiva, coerente e articulada. Estas intervenções revestem-se de elevada importância, tanto para a concretização do cenário futuro de Porto de Mós, como para assegurar que o investimento seja realizado de forma orientada para o objetivo comum, centrado na dinamização progressiva da área de intervenção, com aproveitamento da máxima potencialização e com a mobilização dos recursos disponíveis de diferentes naturezas.

Nos pontos seguintes, são apresentadas as ações propostas para Porto de Mós, sendo também indicada a sua respetiva programação temporal e programa de financiamento previsto. Assim, como as fichas de ação/projeto, que caracterizam detalhadamente cada uma das intervenções bem como a planta de localização das ações.

#### 4.10 HIERARQUIZAÇÃO DE PRIORIDADES

Na prossecução do conjunto de ações propostas para a ARU de Porto de Mós, as quais foram organizadas por objetivos estratégicos que conduzirão à concretização da visão preconizada para o território em foco, procedeu-se a sua hierarquização, de acordo com a sua importância e relevância no processo de reabilitação urbana em curso e a prosseguir pelo município distinguindo-se, assim dois níveis, ações estruturantes de génese intensiva com foco na reabilitação de edifícios e equipamentos municipais e ações complementares mais extensivas de âmbito temporal mais alargado direcionadas para o espaço público.

#### 4.11 AÇÕES ESTRUTURANTES (Ações intensivas)

As ações estruturantes são aquelas que se revestem de elevada relevância na estratégia de desenvolvimento para Porto de Mós, tanto pelos resultados da sua implementação e seus impactos, como pelo facto de possuírem capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico, social e cultural.

#### 4.12 AÇÕES COMPLEMENTARES (Ações extensivas)

As Ações complementares são aquelas que complementam a operação de reabilitação urbana e concorrem para a concretização dos seus objetivos, fazendo parte da estratégia preconizada e que acompanharam todo o percurso do processo.



Tabela 18 - Diagrama de Associação de ações



#### 4.13 AÇÕES

Nos quadros seguintes serão descritas e representadas as ações propostas para a ARU de Porto de Mós de acordo com a sua preponderância e contributo para o desenvolvimento do programa e alcance dos objetivos.

Ações de Investimento Estruturantes		
Ações	Edifícios/Estruturas/Equipamentos	Investimento (€)
<b>Ação 1</b>	Reabilitação da Antiga Central Termoelétrica	2.600.000,00
<b>Ação 2</b>	Reabilitação da Antiga Cadeia	1.000.000,00
<b>Ação 3</b>	Reabilitação do Mercado Municipal (coberto e descoberto) e acessos	1.700.000,00
<b>Ação 4</b>	Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo	60.000,00
<b>Ação 5</b>	Reabilitação da Escola Secundária	5.000.000,00
<b>Ação 6</b>	Reabilitação do Cineteatro	2.000.000,00
<b>Ação 7</b>	Reabilitação da Fonte do Castelo	200.000,00
<b>Ação 8</b>	Criação da Loja do cidadão através da requalificação do edifício da antiga cantina escolar junto à EB1	700.000,00
<b>Ação 9</b>	Reabilitação do edifício dos Paços do Concelho	120.000,00
<b>Ação 10</b>	Reabilitação do antigo Posto de Turismo	35.000,00
Ações de Investimento Complementares		
Ações	Espaços Públicos/Infraestruturas/ Outros	Investimento (€)
<b>Ação 11</b>	Envolvente ao Mercado Municipal e morro de Santo António	A definir
<b>Ação 12</b>	Promoção da reabilitação do edificado de propriedade privada	A definir
<b>Ação 13</b>	Revitalização do espaço público	A definir
<b>Ação 14</b>	Requalificação da sinalização e sinalética	A definir
<b>Ação 15</b>	Adaptação dos espaços à mobilidade e acessibilidade para todos	A definir
<b>Ação 16</b>	Programa de apoio à reabilitação privada	5.000,00
<b>Ação 17</b>	Requalificação do Jardim Heróis do Ultramar (também designado por Jardim Municipal)	A definir
<b>Ação 18</b>	Requalificação da Travessa do Rio Seco	A definir

Tabela 19 - Identificação das ações a concretizar na ORU

Demonstração do peso de cada ação no desenvolvimento do programa e na probabilidade de atingir o objetivo de enquadramento do mesmo.

	Ação Estruturante	Objetivo Estratégico				
		OE 1	OE 2	OE 3	OE 4	OE 5
ORU	Reabilitação da Antiga Central Termoelétrica	Significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação da Antiga Cadeia	Significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação do Mercado municipal	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo	Significativo	Significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação da Escola Secundária	Significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação do Cineteatro	Significativo	Significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação da Fonte do Castelo	Pouco significativo	Significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	Requalificação do edifício da antiga cantina escolar - Loja do Cidadão	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	Reabilitação do edifício dos Paços do Concelho	Muito significativo	Muito significativo	Muito significativo	Significativo	Significativo
	Reabilitação do antigo Posto de Turismo	Significativo	Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Pouco significativo

Tabela 20 - Contribuição para os objetivos estratégicos – ações estruturantes

	Ação Complementar	Objetivo Estratégico				
		OE 1	OE 2	OE 3	OE 4	OE 5
ORU	Envolvente ao Mercado Municipal e morro de Santo António	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Significativo	Pouco significativo
	Promoção da reabilitação do edificado de propriedade privada	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo	Pouco significativo
	Revitalização do espaço público	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	Requalificação da sinalização e sinalética	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo
	Adaptação dos espaços à mobilidade e acessibilidade para todos	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	Programa de apoio à reabilitação privada	Muito significativo	Significativo	Pouco significativo	Significativo	Pouco significativo
	Requalificação do Jardim Heróis do Ultramar (também designado por Jardim Municipal)	Significativo	Muito significativo	Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo
	Requalificação da Travessa do Rio Seco	Significativo	Significativo	Significativo	Pouco significativo	Significativo

Tabela 21 - Contribuição para os objetivos estratégicos – ações complementares

O horizonte temporal da ORU de Porto de Mós é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, decorrendo entre o ano de 2020 e o ano de 2035, as ações foram calendarizadas consoante este período de tempo. Assim, indica-se a programação temporal para cada uma das ações previstas no presente PERU.

Programação temporal para as ações																
Ações	Calendarização (ano)															
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ação 1	■	■														
Ação 2	■	■														
Ação 3	■	■	>													
Ação 4	■															
Ação 5	■	■	>													
Ação 6	■	■	>													
Ação 7	■	>	>													
Ação 8	■	■	>	>												
Ação 9	■	■														
Ação 10	■															
Ação 11	■	■	■	■	■	■										
Ação 12	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ação 13	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ação 14	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ação 15	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ação 16	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ação 17	■	■														
Ação 18	■	■														

Tabela 22 - Calendarização das ações para a ARU de Porto de Mós

Ações Estruturantes
 Ações Complementares
 Dependente da data de início



Demonstração da incidência e simultaneidade da atividade das ações e a sua pressão temporal sobre a aplicabilidade do investimento.

Cronograma temporal e financeiro das ações estruturantes			
Ação estruturante	Investimento (€)	Prazo de execução (anos)	Tipologia
Ação 1	2.600.000,00	2	Edifício/Equipamento
Ação 2	1.000.000,00	2	Edifício/Equipamento
Ação 3	1.700.000,00	2+1	Edifício/Equipamento
Ação 4	60.000,00	1	Edifício/Equipamento
Ação 5	5.000.000,00	2+1	Edifício/Equipamento
Ação 6	2.000.000,00	2+1	Edifício/Equipamento
Ação 7	200.000,00	1+2	Estrutura
Ação 8	700.000,00	2+2	Edifício/Equipamento
Ação 9	120.000,00	2	Edifício/Equipamento
Ação 10	35.000,00	1	Edifício/Equipamento
	<b>13.415.000,00</b>		

Tabela 23 - Relação dos investimentos das ações com o prazo de execução

Cronograma temporal e financeiro das ações complementares			
Ação complementar	Investimento (€)	Prazo de execução (anos)	Tipologia
Ação 11	A definir	5	Infraestrutura
Ação 12	A definir	15	Imaterial
Ação 13	A definir	15	Infraestrutura
Ação 14	A definir	15	Infraestrutura
Ação 15	A definir	15	Infraestrutura
Ação 16	** (anual) 5.000,00	15	Imaterial
Ação 17	A definir	2	Infraestrutura
Ação 18	A definir	2	Infraestrutura
	<b>5.000,00</b>		

Tabela 24 - Relação dos investimentos das ações com o prazo de execução

\*\*Denote-se que o município de Porto de Mós desde de 2016 já disponibilizou, às candidaturas privadas, no seu orçamento anual ao todo 40.000,00€ para a reabilitação urbana.



#### 4.14 PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

Em alinhamento com as ações apontadas, descreve-se um quadro dedicado à apresentação do programa de financiamento, que indica a estimativa de custos associados a execução da ORU de Porto de Mós, discriminando individualmente as ações que o compõem. Indica também, as possíveis fontes de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020.

Assim, para cada uma das ações definidas, é assinalado o tipo de intervenção, a natureza e valor de investimento, a entidade responsável e a fonte de financiamento afeta a cada uma.

Ação	Natureza do Investimento			Entidade Responsável	Fonte de Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
<b>Ação 1</b> Reabilitação da Antiga Central Termoelétrica	2.600.000,00	0,00	2.600.000,00	CM Porto de Mós	PARU Regeneração Urbana	-
<b>Ação 2</b> Reabilitação da Antiga Cadeia	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	CM Porto de Mós	Regeneração Urbana	-
<b>Ação 3</b> Reabilitação do Mercado Municipal	1.700.000,00	0,00	1.700.000,00	CM Porto de Mós	Regeneração Urbana	-
<b>Ação 4</b> Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo	60.000,00	0,00	60.000,00	CM Porto de Mós	-	CM Porto de Mós
<b>Ação 5</b> Reabilitação da Escola Secundária	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	CM Porto de Mós	-	CM Porto de Mós
<b>Ação 6</b> Reabilitação do Cineteatro	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	CM Porto de Mós	Regeneração Urbana	-
<b>Ação 7</b> Reabilitação da Fonte do Castelo	200.000,00	0,00	200.000,00	CM Porto de Mós	PARU Regeneração Urbana	-
<b>Ação 8</b> Requalificação do edifício da antiga cantina escolar	700.000,00	0,00	700.000,00	CM Porto de Mós	Regeneração Urbana	AMA
<b>Ação 9</b> Reabilitação do edifício dos Paços do Concelho	120.000,00	0,00	700.000,00	CM Porto de Mós	Regeneração Urbana	CM Porto de Mós
<b>Ação 10</b> Reabilitação do antigo Posto de Turismo	35.000,00	0,00	35.000,00	CM Porto de Mós	-	CM Porto de Mós

Tabela 25 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento para a ORU

Ação	Natureza do Investimento			Entidade Responsável	Fonte de Financiamento	
	Público (€)	Privado (€)	Total (€)		Portugal 2020	Outras
<b>Ação 11</b> Envolvente ao Mercado Municipal e morro de Santo António	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir
<b>Ação 12</b> Promoção da reabilitação do edifício de propriedade privada	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir
<b>Ação 13</b> Revitalização do espaço público	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir
<b>Ação 14</b> Requalificação da sinalização e sinalética	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir
<b>Ação 15</b> Adaptação dos espaços à mobilidade e acessibilidade para todos	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	PAMUS Mobilidade Urbana	A definir
<b>Ação 16</b> Programa de apoio à reabilitação privada	5.000,00	0,00	5.000,00	Privados Proprietários	-	IFRRU
<b>Ação 17</b> Requalificação do Jardim Heróis do Ultramar	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir
<b>Ação 18</b> Requalificação da Travessa do Rio Seco	Sem estimativa	0,00	Sem estimativa	CM Porto de Mós	-	A definir

Tabela 26 - Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento para a ORU

O investimento público total previsto/estimado para o PERU de Porto de Mós é de cerca de treze milhões e quatrocentos e quinze mil euros.

Natureza do Investimento	Valor do Investimento (€)
Câmara Municipal Porto de Mós	95.000,00
Fundos comunitários: Portugal 2020	13.320.000,00
<b>Investimento Total</b>	<b>13.415.000,00</b>

Tabela 27 - Valores de investimento público da ORU de Porto de Mós

#### 4.15 INVESTIMENTO PÚBLICO

Seguidamente serão descritas e representadas, individualmente, as ações propostas para a ARU de Porto de Mós sob a forma de ficha de ação e de acordo com a sua importância e contributo para o desenvolvimento do programa e alcance dos objetivos propostos pelo município.

##### Ação 1

##### Reabilitação da Antiga Central Termoelétrica



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício onde funcionou a Central Termoelétrica) que se encontra em avançado estado de degradação, ameaçando ruína, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística. A requalificação do edifício da antiga Central Termoelétrica de Porto de Mós e a sua conversão em edifício de apoio multifuncional e complemento dos serviços municipais, para além de pretender dar resposta à necessidade de eliminação do impacto negativo desta célula industrial abandonada e de reafirmar aquela construção como um espaço de Memória Coletiva Municipal, tornando-o um polo encorajador da componente criativa em termos socioculturais, consiste na reestruturação urbanística e ambiental desta zona charneira à vila, atribuindo-lhe uma funcionalidade pública de valorização, promoção e divulgação, fomentado o empreendedorismo e a inovação social.
Investimento	2.600.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2019 - 2021
Maturidade	Projeto de Execução/Adjudicação

## Ação 2

### Reabilitação da Antiga Cadeia



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício onde funcionou a Cadeia) que se encontra parcialmente devoluto e em mau estado de conservação, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística. A requalificação da antiga cadeia e a sua conversão num espaço polivalente de base cultural visa potenciar o local e reabilitar um edifício propício à criação artística e empresarial das atividades relacionadas com as artes e ofícios locais e simultaneamente, assumir-se como um catalisador de energias que contribuem para a animação, dinamização e atratividade daquela área urbana, contribuindo assim, decisivamente, para a sua regeneração.
Investimento	1.000.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2020 - 2021
Maturidade	Estudo Prévio

### Ação 3

Reabilitação do Mercado Municipal  
(coberto e descoberto) e acessos



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Inaugurado no segundo quartel do séc. XX, o edifício do Mercado Municipal encontra-se já desfasado das atuais exigências dos consumidores, necessitando de uma reconversão formal e funcional que lhe permita continuar a assumir o seu papel privilegiado na dinâmica económica da vila. Constituindo-se como o centro polarizador do comércio tradicional local, este equipamento público assume-se como uma âncora estratégica da dinâmica económica. Diversificar e qualificar o comércio local, valorizando os produtos locais são essenciais no reforço da dinâmica comercial da vila. Pretende-se constituir uma intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, a execução do projeto de Reabilitação do Mercado Coberto e descoberto de Porto de Mós e seus acessos visa, concretamente a reabilitação e modernização deste equipamento público comercial, de forma a dota-lo das características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva modernas com vista a criar novas aptidões funcionais e a permitir novos usos. A outra vertente da presente intervenção de reabilitação urbana, nomeadamente a respeitante ao Mercado descoberto e espaços públicos envolventes, tem como desígnio conferir uma maior funcionalidade e dinâmica no seu uso, através da readaptação e substituição dos seus pavimentos, da reestruturação de todas as infraestruturas que servem este equipamento público e da introdução e modernização do mobiliário urbano.</p>
Investimento	1.700.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2020 - 2022
Maturidade	Projeto de Execução

## Ação 4

### Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a reabilitação funcional de um imóvel (Pavilhão Gimnodesportivo) que se encontra desatualizado e com problemas na sua conservação e manutenção derivadas do tipo de construção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>Que se ajustem à tipologia funcional do edifício às exigências normativas, regulamentares e legais específicas das atividades que nele se desenvolvem, e por sua vez ajustadas ao contexto urbano em que se insere. Contemplando os parâmetros relativos à eficiência energética, qualidade ambiental e sustentabilidade, particularmente económicos dados os níveis de consumos energéticos e funcionais, pelo que urge apostar na modernização das infraestruturas que contemplam o edifício.</p>
Investimento	60.000,00€
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020
Maturidade	Programa de Manutenção

## Ação 5

### Reabilitação da Escola Secundária



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a reabilitação funcional de um imóvel (Escola Secundária) que se encontra desatualizado, ainda com telhas de cobertura em amianto e com problemas na sua conservação e manutenção derivadas do tipo de construção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística. Que se ajustem à tipologia funcional do edifício às exigências normativas, regulamentares e legais específicas das atividades que nele se desenvolvem, e por sua vez ajustadas ao contexto urbano em que se insere. Contemplando os parâmetros relativos à eficiência energética, qualidade ambiental e sustentabilidade, particularmente económicos dados os níveis de consumos energéticos e funcionais, pelo que urge apostar na modernização das infraestruturas que contemplam o edifício.</p> <p>Este equipamento escolar, de meados dos anos de 1980, ao longo destes anos apenas tem sido alvo de pequenos arranjos e consertos, carecendo visivelmente de uma intervenção de fundo que restabelece os níveis de conforto e qualidade necessários à função a que se destina.</p>
Investimento	5.000.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2010 - 2022
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 6

### Reabilitação do Cineteatro



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a reabilitação funcional de um imóvel (Cineteatro) que se encontra desatualizado e com problemas na sua conservação e manutenção derivadas do tipo de construção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>A requalificação do cineteatro, objetivando a sua modernização por forma a potencializar o seu uso de forma mais polivalente e com maior frequência, em estreita ligação com a matriz criativa e artística do concelho e região. Resumidamente, é proposto o aumento da capacidade, a modernização dos camarins e atualização do palco, com intenção de responder às atuais exigências do meio artístico e da atividade lúdica.</p> <p>Prevê-se que a sua modernização contribua ativamente na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes.</p>
Investimento	2.000.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2010 - 2022
Maturidade	Estudo Prévio

## Ação 7

### Reabilitação da Fonte do Castelo



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (estrutura designada como fonte do castelo) que se encontra parcialmente devoluta e em mau estado de conservação, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>Tornando-se assim, urgente a efetivação de obras de preservação e valorização do património edificado como fator de identidade e potenciador do desenvolvimento turístico. Apostando no reforço, integração e divulgação de estruturas e pormenores de valor histórico e cultural, beneficiando da carga simbólica dos seus elementos distintivos e da notoriedade, histórica e urbana.</p>
Investimento	200.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2020 - 2022
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 8

Reabilitação do edifício da  
antiga cantina escolar



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício da antiga cantina escolar) que se encontra parcialmente devoluto e com problemas de conservação e manutenção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>Com a reabilitação do edifício da antiga cantina escolar propõe-se a sua reconversão funcional por intermédio da introdução e criação da Loja do cidadão. Através da adaptação do local, e zona envolvente, dado que o edifício dispõe de características e valências circundantes adequadas e de localização propícias à função proposta.</p>
Investimento	700.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2010 - 2023
Maturidade	Anteprojecto

## Ação 9

### Reabilitação do edifício dos Paços do Concelho



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a requalificação de um imóvel (edifício dos Paços do Concelho) com alguns problemas de conservação e manutenção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>O edifício onde atualmente funciona a Câmara Municipal de Porto de Mós localiza-se em pleno centro da vila, numa zona de grande afluência diária. Apesar de já ter sofrido algumas obras de manutenção, o edifício apresenta algumas patologias, nomeadamente do ponto de vista térmico e energético, que é determinante solucionar. Nesse sentido, e com o intuito de melhorar a imagem urbana de Porto de Mós, de promover a sustentabilidade ambiental e fomentar a adoção de soluções de eficiência energética em edifícios públicos, é necessária uma intervenção, particularmente ao nível das fachadas, dos pavimentos e da cobertura do edifício da Câmara Municipal.</p> <p>De forma a ultrapassar os suprarreferidos problemas, propõe-se uma intervenção que dote o edifício de boas condições técnicas, melhorando o seu comportamento energético. A intervenção proposta considera a substituição de pavimentos do telhado e a introdução de isolamento térmico na cobertura e fachadas. Assim será possível assegurar a sustentabilidade térmica e energética do imóvel, o que consequentemente permitirá um melhor desempenho do mesmo, bem como uma redução nos recursos e nos custos de utilização.</p> <p>A presente ação prevê ainda a modernização do espaço interior do edifício, através das devidas reestruturações, da modernização do mobiliário e das instalações sanitárias. A ação visa também todas as adaptações possíveis a nível exterior e interior no que respeita a acessibilidade e mobilidade para todos no edifício.</p>
Investimento	120.000,00€
Enquadramento Financeiro	Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2020 - 2022
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 10

### Reabilitação do edifício do antigo Posto de Turismo



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta intervenção visa a requalificação e reconversão funcional de um imóvel (edifício do antigo Posto de Turismo) que se encontra parcialmente devoluto e com problemas de conservação e manutenção, o que implica a urgente e necessária realização de obras de reabilitação urbanística.</p> <p>O edifício do Posto de Turismo conta com uma localização privilegiada, constitui um imóvel que reúne um conjunto de condições para a instalação do novo ponto de receção do visitante de Porto de Mós.</p> <p>Esta ação incide sobre a reabilitação deste edifício, criando condições adequadas à sua reconversão numa Casa de Receção ao Visitante/ Posto de Turismo, disponibilizando informação que estimule a descoberta dos valores culturais e naturais da região. Dado a sua localização estratégica, num local de interesse histórico e cultural, pretende-se que a presente intervenção contribua para a valorização do local, recuperando e valorizando esta estrutura existente na vila.</p> <p>Em termos operacionais, a intervenção tem como objetivo a reabilitação integral do edifício existente, ao nível do interior e exterior, optando por soluções funcionais e construtivas que deem resposta às necessidades funcionais e de desempenho energético do edifício, melhorando o seu comportamento térmico.</p>
Investimento	35.000,00€
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 20230
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 11

### Reabilitação da Envolvente ao Mercado Municipal e morro de Santo António



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Na prossecução dos objetivos definidos no âmbito da reabilitação urbana para a ARU de Porto de Mós, a presente ação visa a requalificação da envolvente ao Mercado Municipal e morro de Santo António, um espaço em pleno centro da vila, onde se localiza o edifício do Mercado Municipal e Capela de Santo António. Este espaço surge numa encosta, de certa maneira destacado da urbe, todo o espaço envolvente carece de requalificação que por um lado, dignifique a própria área e por outro, desvaneça a perceção de ilha.</p> <p>A localização de diversos equipamentos públicos nas imediações desta área, nomeadamente o Mercado Municipal, o Centro Escolar, a Misericórdia, o Cineteatro e Capela de Santo António, conferem a este espaço da vila maior relevo, pelo que se considera esta como uma ação fundamental para a regeneração urbana, contribuindo para o aumento da atratividade do centro da vila.</p> <p>Nesse sentido, a ação tem como objetivo o reperfilamento das vias envolventes ao local, tornando-o com melhores condições de acessibilidade e utilização do mesmo, introduzindo uma expectativa de integração e pertença numa abrangência de mobilidade para todos, prevendo-se a anulação de barreiras arquitetónicas e introdução de mobiliário urbano adequado.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2025
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 12

Promoção da reabilitação do edificado de propriedade privada



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de promoção da reabilitação do edificado privado, contando com ações de sensibilização perante a população para o processo de reabilitação privada, com recurso à divulgação dos instrumentos disponíveis a apresentações, ações de formação e realização de seminários.</p> <p>Esta publicitação pretende incentivar a população interna e externa ao concelho a intervir, adquirir ou arrendar um imóvel, particularmente de uso habitacional, de forma a entusiasmar os locais, assim como a atraindo novos públicos. Tendo em conta o número de edifícios que necessitam de melhorias, esta ação tem como objetivo a sua reabilitação, revitalizando e dinamizando esta área urbana.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2035
Maturidade	Em execução

## Ação 13

### Revitalização do espaço público



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de reabilitação do espaço público, considerando que a sua qualidade é indissociável dos novos padrões de urbanidade, associados à sustentabilidade ambiental, ao recreio, ao lazer, ao bem-estar e à saúde da população.</p> <p>O espaço público, por si só, disponibiliza condições para conferir à vila essa qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Deverá ser integrador adequado à escala humana e simultaneamente promover a articulação com as manchas edificadas existentes no interior da ARU.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2035
Maturidade	Em execução

## Ação 14

### Requalificação da sinalização e sinalética



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de reabilitação do espaço público, e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade das utilizações e funções. Dado que os espaços públicos se encontram bem definidos na malha urbana, propõe-se o ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes e eficientes.</p> <p>A colocação e distribuição estratégica destes elementos permite uma requalificação do usufruto do espaço público, assim como uma uniformidade na forma e imagem dos mesmos ao longo da ARU. Por outro lado, propõe-se a promoção da toponímia na sua relação com a história da vila, contribuindo para o reforço da identidade e habitantes.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2035
Maturidade	Em execução

## Ação 15

### Programa de apoio à reabilitação privada



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de reabilitação dos edifícios de propriedade privada.</p> <p>O Programa prevê a atribuição pelo Município de Porto de Mós, de um apoio financeiro, não reembolsável, para a execução de obras em habitações degradadas, presentes na ARU com vista, a dotar as habitações de conforto, salubridade e de segurança.</p> <p>O apoio tem como objetivo contribuir para a melhoria das condições de vida dos munícipes, especialmente os carenciados residentes no Município, através da concessão de apoio financeiro para a conservação de habitações degradadas.</p> <p>Inclui também um sistema de incentivos, concessão de apoio técnico e logístico, enquanto medida de promoção da conservação dos imóveis degradados na ARU.</p> <p>Este apoio foi implementado desde do momento em que se desenvolveu a ARU.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2035
Maturidade	Em execução

## Ação 16

Adaptação dos espaços à mobilidade e acessibilidade para todos



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de adaptação dos espaços e estruturas à mobilidade e acessibilidade para todos. A presente ação faz parte de uma estratégia traçada para a generalidade do município, tendo como objetivos a melhoria das condições de segurança e conforto para a circulação pedonal e a promoção de um desenho urbano universal e inclusivo.</p> <p>Para tal, pretende-se a constituição de percursos de acesso identificáveis por todos os utilizadores e de fácil acesso, que contribuirão para a eliminação de barreiras e conflitos entre o modo pedonal e o tráfego rodoviário.</p> <p>Complementarmente a remodelação da sinalização rodoviária permitirá uniformizar, adaptar e dotar a zona de intervenção de sinalização rodoviária adequada, sendo exemplos a sinalização rodoviária de carácter informativo, privilegiando a identificação do património, de uma forma clara e homogénea.</p> <p>Esta ação decorre de uma parceria com o Politécnico de Leiria.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2035
Maturidade	Em execução

## Ação 17

Requalificação do Jardim Heróis do Ultramar (também designado por Jardim Municipal)



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de qualificação do Jardim Heróis do Ultramar e da área envolvente afeta ao espaço público, marginal ao Rio Lena, enquanto aspeto fundamental para a regeneração e atração daquela zona baixa da vila, numa forma sustentável e ecológica, articulando e potenciando a sua relação com o Parque Almirante Vitor Trigueiros Crespo.</p> <p>A sustentabilidade ambiental, o recreio, o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. O Jardim Municipal oferece neste lugar, condições para conferir à zona baixa da vila essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Esta estrutura verde urbana de desenho datado, definido pelos caminhos, largos, lago, quiosque entre outros anseia por um lifting de modernidade que o eleve aos patamares de outrora, passando a ser mais um elemento de atração e apelo ao usufruto da população.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2021
Maturidade	Programa Preliminar

## Ação 18

### Requalificação da Travessa do Rio Seco



Promotor	Câmara Municipal de Porto de Mós
Área de Intervenção	Aru da Vila de Porto de Mós
Objetivos específicos	<p>Esta ação visa o desenvolvimento de um programa de reconfiguração e reestruturação urbana da Rua da Fonte do Castelo, Rua do Escorial e Travessa do Rio Seco, no sentido de promover a melhoria da acessibilidade, mobilidade e visibilidade em direção à zona envolvente ao castelo, otimizando as condições de circulação e bem-estar urbano. Através da subtração de construções dissonantes e devolutas, criação e prolongamento de passeios, alargamento de vias e seu balizamento.</p> <p>Este reperfilamento será de uma enorme importância ao nível da estruturação e qualificação do estacionamento pela oferta que disponibilizará aquela zona da vila e ainda, como uma alternativa à circulação rodoviária pela zona norte da vila.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Câmara Municipal de Porto de Mós
Calendarização	2020 - 2021
Maturidade	Programa Preliminar

#### 4.16 INVESTIMENTO PRIVADO

Pela análise do período de vigência da ARU de Porto de Mós constata-se que dificilmente existirá uma regeneração da malha urbana com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. Pois, está do lado dos proprietários a resposta da iniciativa privada, a mobilização dos promotores e a aplicação e captação de investimento privado.

A iniciativa privada para a reabilitação urbana, independentemente de ter o apoio e o impulso das políticas municipais e do setor público de âmbito nacional, tem de se socorrer dos meios disponíveis, assumir o risco e adaptar-se às exigências e à existência de mercado.

Por forma a sustentar a estimativa de investimento privado no âmbito temporal e territorial da ARU, procedeu-se à contagem dos edifícios por estado de conservação, ordenados pelo nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas, com a descrição do nível de intervenção associada.

Num segundo momento, e a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inscrito na ARU, estipulou-se um valor médio da área de construção necessitada de reabilitação ao qual se fez associar um valor médio, estimado, do custo por metro quadrado das obras necessárias. Desta forma, obteve-se um valor de investimento provável das intervenções de âmbito privado no decorrer da programação da ORU.

Nível de anomalia			Encargo estimado para custo/obra
Nível de conservação	Estado de conservação	Índice de anomalias	
5	Excelente	Muito ligeiras	-
4	Bom	Ligeiras	100€/m <sup>2</sup>
3	Médias	Médio	200€/m <sup>2</sup>
2	Graves	Mau	400€/m <sup>2</sup>
1	Muito graves	Péssimo	600€/m <sup>2</sup>

Tabela 28 - custo de obra estimado mediante o estado de conservação  
Fonte: Portaria n.º 303/2019 de 12 de setembro

5	Anomalias muito ligeiras	ausência de anomalias, ou anomalias sem significado
4	Anomalias ligeiras	Anomalias que prejudicam o especto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
3	Anomalias médias	Anomalias que prejudicam o especto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
2	Anomalias graves	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução. anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
1	Anomalias muito graves	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Tabela 29 - Níveis de anomalia versus gravidade da anomalia  
 Fonte: Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de Novembro

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado inscrito na ARU, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de Conservação	N.º edifícios estimado	150m <sup>2</sup> por piso (média) 2 pisos por edifício (média)	Área (m <sup>2</sup> )	custo m <sup>2</sup> (estimado)	Investimento parcial estimado (€)
Excelente	105	-	-	-	-
Bom	172	300m <sup>2</sup> x172	51600	100€	5.160.000,00
Médio	116	300m <sup>2</sup> x116	34800	200€	6.960.000,00
Grave	51	300m <sup>2</sup> x51	15300	400€	6.120.000,00
Muito Grave	13	300m <sup>2</sup> x13	3900	600€	2.340.000,00
Totais	457		105600		<b>20.580.000,00</b>

Tabela 30 - investimento previsional das intervenções durante o programa PERU  
 Fonte: Portaria n.º 303/2019 de 12 de setembro



Os dados e os valores e construção estimados por m<sup>2</sup> referem-se à intervenção física no edifício, excluindo impostos, aquisição de imóveis, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Os valores disponibilizados são indicativos, contudo são úteis para se perceber a amplitude da intervenção.

O investimento total previsto/estimado para o PERU de Porto de Mós é de cerca de quarenta e um milhões e novecentos e noventa e cinco mil euros, dos quais treze milhões e quatrocentos e quinze mil euros são de âmbito público e cerca de vinte e oito milhões e quinhentos e oitenta mil euros são de âmbito privado.

Natureza do Investimento	Valor do Investimento (€)
Investimento Público	13.415.000,00
Investimento Privado	28.580.000,00*
<b>Investimento Total</b>	<b>41.995.000,00</b>

\*Valor de estimativa de acordo com o quadro n.º 30

Tabela 31 - Valores de investimento da ORU de Porto de Mós



#### 4.17 FONTES DE FINANCIAMENTO

Conforme anteriormente afluído, o suporte financeiro dos investimentos públicos está diretamente dependente dos Fundos comunitários: Portugal 2020.

O Portugal 2020 - Acordo de Parceria 2014-2020, é um acordo de parceria celebrado entre Portugal e a Comissão Europeia, onde se estabelecem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover em Portugal, entre 2014 e 2020, e através do qual serão disponibilizados fundos comunitários.

O CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020 tipifica as linhas de intervenção mais significativas para Porto de Mós, com incidência territorial direta na área de reabilitação urbana e nas ações elencadas, enquadráveis no domínio da regeneração urbana, modos suaves e mobilidade, sustentabilidade e eficiência no uso dos recursos.

De acordo com o determinado no Plano de Ação de Regeneração Urbana de Porto de Mós, a Estratégia de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana de Porto de Mós está alinhada com os objetivos estratégicos, eixos prioritários e as prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

- O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a estratégia regional
- A contribuição das apostas e dos eixos estratégicos do PARU para a prossecução dos eixos prioritários do POR Centro, em particular:
  - Eixo 7: Afirmer a sustentabilidade dos territórios;
  - Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

Importa igualmente, dar ênfase ao desenvolvimento urbano ao nível estratégico com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), no qual os acordos de parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;



Auferir das ferramentas melhoradas para executar ações integradas com a possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);

- Demonstração de eixos de correspondência e/ou combinação, determinados pelo:  
Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas;
- Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação aplicação;
- Adoção de medidas destinadas a melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A materialização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana por intermédio da concretização das ações previstas, revestindo-se de importante desiderato na operacionalização do desenvolvimento da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Mós, terá de encarar como missão principal o benefício para a população o nível de utilização e o grau de atratividade de novos públicos.

A implementação das ações, como principal elemento verberador e âncora estrutural e funcional, sobre o território em estudo deverá de assumir as pessoas como o objetivo central neste plano, visto que a reabilitação e regeneração urbana só fazem sentido se incluírem a ocupação e utilização humana.

As estratégias locais de habitação assentes na reabilitação urbana dos seus núcleos centrais, revestem-se de primordial importância para a magnetização e dinamização dos espaços urbanos e continuidade de utilização dos edifícios que constituem as manchas gèneses dos lugares e os caracterizam.

Esse apelo à ocupação e utilização das malhas centrais será tanto mais atrativo quanto melhor for estimulado o usufruto do espaço público, provocando a adoção de hábitos de vida mais saudáveis. Criando condições para minimizar a intromissão do carro nos espaços intersticiais, devolver o espaço público, aliviar o congestionamento urbano, baixar os níveis de ruído e reduzir a poluição atmosférica. Numa ótica de sustentabilidade ambiental, valorização territorial transição energética e promoção do transporte público.



## BIBLIOGRAFIA

- ARU da Vila de Porto de Mós – Porto de Mós, Câmara Municipal de Porto de Mós, 2015.
- 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.
- 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.
- Oliveira, Fernanda; Lopes, Dulce; Alves, Cláudia – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, Novembro 2011.
- PDM – Plano Diretor Municipal de Porto de Mós.
- Plano de Ação para a Regeneração Urbana de Porto de Mós, 2016.
- PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas de Porto de Mós, 2006.
- RERU, Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – Guia Prático 2014.
- Ramos, Luciano. 1984. Castelo de Porto de Mós. Porto de Mós: Palma Artes Gráficas, Lda.
- 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.

### Páginas eletrónicas:

- [http:// www.municipio-portodemos.pt](http://www.municipio-portodemos.pt)
- <http://www.freguesiadeportodemos.pt>
- <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>
- [https://ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE)



## ANEXOS

### Lista de Cartas Temáticas

1. Identificação da área da ARU da Vila de Porto de Mós
2. Morfologia Urbana da ARU da Vila de Porto de Mós
3. Espaços Públicos na ARU da Vila de Porto de Mós
4. Edifícios Emblemáticos na ARU da Vila de Porto de Mós
5. Edifícios de Equipamentos/Serviços na ARU da Vila de Porto de Mós
6. Edifícios de Comércio/Serviços e outros na ARU da Vila de Porto de Mós
7. Edifícios de Habitação na ARU da Vila de Porto de Mós
8. Volumetria do Edificado da ARU da Vila de Porto de Mós
9. Estado de Conservação dos Edifícios da ARU da Vila de Porto de Mós
10. Análise Urbana - Interações na ARU da Vila de Porto de Mós
11. Ações Propostas para a ARU da Vila de Porto de Mós

