



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0026/CMP/22, celebrada em 6 de Dezembro de 2022 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.11.2. Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Albergaria dos Doze

Foi presente à reunião a informação n.º 128/DUP/22, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 17-11-2022, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Albergaria dos Doze

Exmo. Senhor Presidente da Câmara

O projeto Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), foi apresentado à Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 11 de agosto de 2022, tendo sido deliberado determinar a abertura do período de discussão pública, com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A par do referido pedido para publicação da abertura do período de discussão pública, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU, procedeu-se ao pedido de emissão de parecer não vinculativo junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. À data, não houve decisão. O Aviso n.º 16713/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 165, de 26 de agosto, deu início ao citado período de discussão pública, que decorreu entre os dias 05 de setembro e 30 de setembro, durante o qual os interessados puderam formular reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente projeto. Findo o prazo, e conforme o relatório respeitante à discussão pública em anexo a esta informação, reporta-se que até à presente data não foi apresentada qualquer participação.

No seguimento, deverá a Câmara Municipal proceder à divulgação dos respetivos resultados e, caso se mantenha o teor da decisão, o projeto de Delimitação da Área de Reabilitação



MUNICÍPIO DE POMBAL

Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) submetido a discussão pública, constituirá a versão final para apreciação e aprovação por parte da Assembleia Municipal.

Pelo exposto, e salvo melhor opinião, sugere-se a V/ Exa. que submeta o presente projeto ao órgão Câmara Municipal para que delibere no sentido de:

Proceder à divulgação dos resultados da discussão pública nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 89.º no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;

Submeter o projeto Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) a apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;

Constituir o relatório referente à ponderação da discussão pública um documento anexo e integrante da presente deliberação;

Solicitar à Assembleia Municipal que aprove a presente deliberação em minuta, para que a mesma possa produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

À consideração superior."

A Câmara deliberou, por unanimidade, remeter o projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação, nos termos do proposto na informação supratranscrita.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À reunião.

28-11-2022
Presidente

(Pedro Pimpão - Lic)

De acordo com a presente informação.

28-11-2022
Vereador

(Pedro Navega Ferreira)

Concordo com o teor da presente informação.

18-11-2022
Chefe da Divisão de Urbanismo,
Planeamento e Reabilitação
Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Albergaria dos Doze

Exmo. Senhor Presidente da Câmara

O projeto Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), foi apresentado à Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 11 de agosto de 2022, tendo sido deliberado determinar a abertura do período de discussão pública, com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A par do referido pedido para publicação da abertura do período de discussão pública, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU, procedeu-se ao pedido de emissão de parecer não vinculativo junto do Instituto da Habitação



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

e da Reabilitação Urbana. À data, não houve decisão.

O Aviso n.º 16713/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 165, de 26 de agosto, deu início ao citado período de discussão pública, que decorreu entre os dias 05 de setembro e 30 de setembro, durante o qual os interessados puderam formular reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente projeto.

Findo o prazo, e conforme o relatório respeitante à discussão pública em anexo a esta informação, reporta-se que até à presente data não foi apresentada qualquer participação.

No seguimento, deverá a Câmara Municipal proceder à divulgação dos respetivos resultados e, caso se mantenha o teor da decisão, o projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) submetido a discussão pública, constituirá a versão final para apreciação e aprovação por parte da Assembleia Municipal.

Pelo exposto, e salvo melhor opinião, sugere-se a V/ Exa. que submeta o presente projeto ao órgão Câmara Municipal para que delibere no sentido de:

- I. Proceder à divulgação dos resultados da discussão pública nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 89.º no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual;
- II. Submeter o projeto Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) a apreciação e aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;
- III. Constituir o relatório referente à ponderação da discussão pública um documento anexo e integrante da presente deliberação;
- IV. Solicitar à Assembleia Municipal que aprove a presente deliberação em minuta, para que a mesma possa produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

À consideração superior.

A Técnica Superior,

(Vera Domingues)



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ALBERGARIA DOS DOZE**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	7
4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO	8
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	13
6 OBJETIVOS	20
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	21
ANEXO	24



1 INTRODUÇÃO

“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”.*

(alínea b) do artigo 2.º do DL 307/2009, de 23 de outubro)

Figura 1: Estação Ferroviária de Albergaria dos Doze



A definição referenciada do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), define a importância das áreas de reabilitação urbana (ARU) para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas dos aglomerados urbanos, pressupondo que o seu desenvolvimento e vitalidade resulta necessariamente, e de forma integrada, dos processos de requalificação dos espaços públicos e das edificações.

Para tanto, de acordo com o disposto no artigo 7.º do RJRU, os municípios podem agilizar os processos de reabilitação urbana em simultâneo, procedendo ao mesmo tempo à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana

(ORU) correspondente. Ou de forma faseada, procedendo à aprovação da ORU até um prazo de três anos após a aprovação da ARU.

Pretende-se que a delimitação da “área de reabilitação urbana” e o instrumento estratégico elaborado para a sua regeneração na figura da “operação de reabilitação urbana” correspondam a uma intervenção coordenada sobre determinado território, quer no tempo, quer no espaço, possibilitando assim um diagnóstico e operatividade interdisciplinares e mais abrangentes.

O presente documento refere-se à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, ambicionando a promoção da reabilitação urbana da área central do aglomerado. Para tanto, importa evidenciar que o presente documento, além de integrar os elementos previstos no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, completa-se com a proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana. Ambos pretendem enquadrar e propor zonas e instrumentos para a requalificação do tecido edificado, associada a processos e/ou intervenções de requalificação urbana do espaço público, incluindo as infraestruturas, os arruamentos, a rede pedonal e as praças.

Em nota meramente metodológica, carece referir que a natureza interna a cada documento obriga a que hajam diagnósticos, e também propostas, necessariamente iguais ou similares. Por essa razão, a proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze duplica parte das informações já escritas no documento de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, com a atenção de o fazer de uma forma mais sistemática e mais aprofundada, até porque, em boa verdade, trata-se de um documento com origem caracterizante e finalidade estratégica.

Assim, a delimitação da ARU, proposta em simultâneo com a ORU, inicia uma outra fase das intenções e trabalhos que têm vindo a ser pensados, promovidos e executados para Albergaria dos Doze desde a primeira aprovação da delimitação da ARU, em 25 de setembro de 2018, objetivando agora uma maior maturidade das propostas e formas de intervenção no território, também procurar uma melhor comunicação e assim cooperação com a população, a fim de, num entendimento geral, contribuir para a recuperação do parque edificado, a revitalização do comércio local, a captação de novas atividades económicas, e o reabitar permanente, temporário ou como incentivo, do aglomerado urbano.

No seguimento, a submissão conjunta da delimitação da ARU e da ORU, permite desde já e de uma forma operativa, disponibilizar benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado e criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020).

De uma forma estratégica, iniciar os trabalhos subjacentes à operação de reabilitação urbana vertidos no programa estratégico de reabilitação urbana, que visa estabelecer o modelo de gestão e definir os objetivos específicos, elencar as prioridades de intervenção e propor as ações estruturantes que deverão ser formalizadas/executadas no tempo de vigência da ORU.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

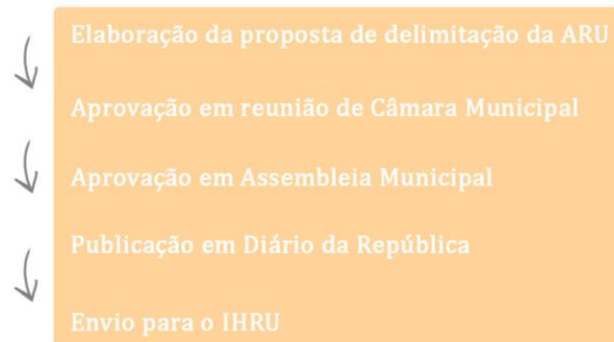
A aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU.

Segundo o disposto,

1. *A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal.*
2. *A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:*
 - a) *A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e objetivos estratégicos a prosseguir;*
 - b) *A planta com a delimitação da área abrangida;*
 - c) *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º;*

Após a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação integrando os elementos indicados no ponto 2, devendo depois proceder à publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República e à divulgação na página eletrónica do município. Simultaneamente, deve remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação.

Imagem 1: Fluxograma da tramitação do processo



3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL

No seguimento da primeira aprovação que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze tem na sua base uma série de preocupações que decorrem da perceção do estado de degradação, obsolescência e/ou perda de qualidade de fatores arquitetónicos e urbanísticos, culturais, sociais e económicos. Mais que refletirem patologias, estes fatores indicam sobre as dinâmicas e vivências urbanas do local, revelando uma realidade que carece uma mudança de paradigma no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são específicas ao contexto específico de Albergaria dos Doze, tão pouco o são as abordagens que o Município de Pombal tem vindo a concretizar na procura por soluções que revertam tais situações, nos vários locais concelhios, e de que Albergaria dos Doze é exemplo.

Desde 2014 que o Município de Pombal tem sido vigilante, colocando a reabilitação urbana uma ferramenta imprescindível nos processos regeneradores. Plasmando-a primeiro na aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e reiterando-a na alteração levada a cabo um ano mais tarde. Depois na concretização do programa estratégico de reabilitação urbana, impresso na Operação de Reabilitação Urbana aprovada em 2018. Ano em que procedeu à aprovação das ARU da Redinha, Abiúl e Vila do Louriçal, e ainda à aprovação da 1.ª delimitação da ARU de Albergaria dos Doze em simultâneo à da Zona Central da Guia. Um ano mais tarde, à ARU do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal e Poios. Já em 2021 procedeu-se à alteração da delimitação da ARU de Redinha, e até à data elaboraram-se cinco ORU's (Abiúl, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze e Seixo e Emporão da Cidade de Pombal).

De forma necessariamente breve, a estratégia municipal tem-se conduzido pela criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano. Para tanto, uma das abordagens iniciais é, em boa verdade, remeter nos privados o ónus da reabilitação do edificado, como forma de desbloquear a ação da comunidade. Uma medida-ação que acaba por revelar-se uma estratégia de participação local e que tem a força de agir, mais tarde e já coletivamente em intermediação com o município, na alavancagem de projetos e obras de requalificação do espaço urbano.

É preciso ter presente que a regeneração dos espaços consolidados não é apenas um dever, é um direito e uma reivindicação. Para tanto, é tão só natural que a proposta de delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, tenha e venha a plasmar esta mesma estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes.

No fundo, a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze estabelece o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que o aglomerado urbano está já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Figura 2: Igreja Velha e Praça da Igreja Velha (fotografia de época)



Figura 3: Igreja Velha e Praça da Igreja Velha Principal



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A construção de um *al-bereje* (albergue), na hoje denominada Albergaria dos Doze, deveu a sua origem aos caminhos migratórios – um no sentido do Sul, para os lados de Santarém, outro

no sentido do Norte, em direção a Coimbra e outro orientado a Poente, em direção a Leiria – que ali se cruzavam. Lentamente, o local foi sendo cercado por vizinhos com ligações a atividades mercantis, e que vieram a conformar o conjunto definidor da povoação inicial.

Existem diversos relatos de base lendária que tentam explicar o motivo pelo qual o “albergue” deu a designação toponímica à povoação de Albergaria dos Doze, sendo que todos relevam a referência ao número 12: 12 viandantes a pernoitar, 12 homens de armas da casa real que também ali pernoitaram, a Rainha D. Leonor que ali descansou no dia 12, ali adoeceu um dos “Doze de Inglaterra” na sua passagem para o Porto.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Albergaria dos Doze é uma antiga freguesia do concelho de Pombal, situada na extremidade sul do concelho, estruturado ao longo da ER 350 e da linha ferroviária do Norte, o que na evolução do tempo e necessariamente dos transportes, veio garantindo-lhe boas acessibilidades. Atualmente, e no seguimento do processo de Agregação de freguesias de 2013, Albergaria dos Doze, Santiago de Litém e São Simão de Litém foram agregadas e constituem uma única freguesia: a União de freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

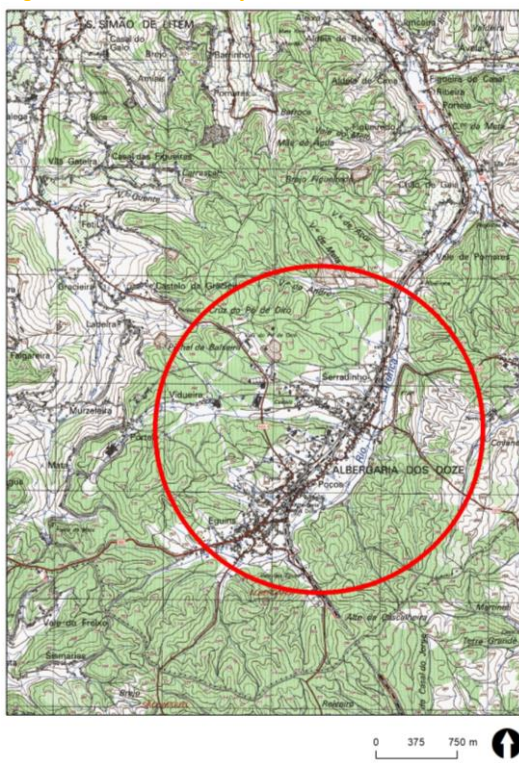
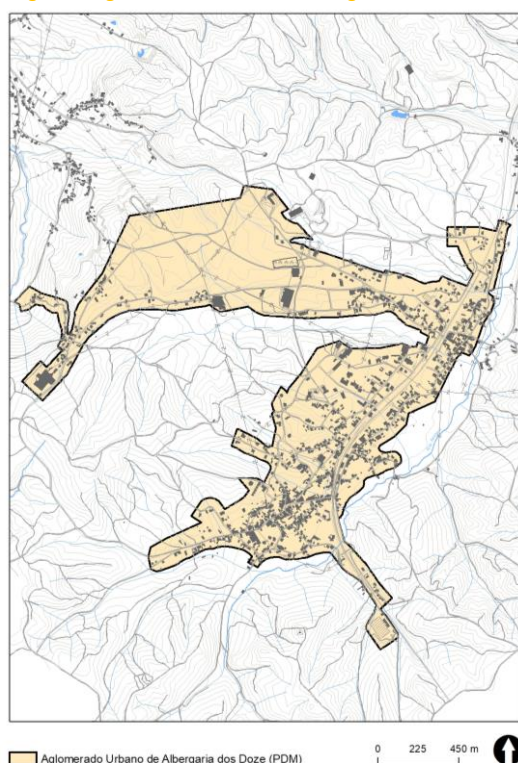


Figura 5: Aglomerado Urbano de Albergaria definido no PDM



O aglomerado de Albergaria dos Doze, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 213,82ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado polinucleado, visivelmente marcado pelas centralidades da Praça/Igreja Velha e da Estação Ferroviária.

Não é de resto novidade que parte significativa do desenvolvimento urbano de Albergaria dos Doze se deveu precisamente à presença da linha de caminho-de-ferro e ao nó de acessibilidade instalado com o edifício da estação. A infraestrutura, associada ao período áureo da produção florestal e resineira, reforçou uma fase de grande dinâmica e prosperidade económica, que em pouco tempo conferiu a Albergaria dos Doze o estatuto de segundo grande aglomerado urbano do concelho.

Com o declínio da indústria resineira, Albergaria dos Doze registou um retrocesso económico, que só a instalação de algumas indústrias de plástico e de cerâmica pareceram contrariar.

Morfologicamente, o aglomerado estrutura-se em torno de dois núcleos centrais distintos, mas unidos pelo troço da rua Principal. Um dos polos, de origem mais recuada no tempo, situa-se na ala norte da localidade, junto da Praça da Igreja Velha, agrupando a estrutura de serviço público da freguesia, uma vez que nas imediações encontram-se as instalações da antiga e nova Sede da Junta de Freguesia, e da antiga Escola Primária. Este núcleo encontra-se aldeado por um conjunto edificado disposto em banda, de 2 e 3 pisos, onde a função residencial é complementada pelas atividades comercial e de serviços, localizadas ao nível dos rés-do-chão.

Figura 6: Sede da Junta de Freguesia (antiga Escola Primária)



Figura 7: Praça da Igreja Velha



A povoação ter-se-á estendido para poente a partir deste primeiro núcleo, aproveitando a passagem de nível inferior sob a linha de caminho-de-ferro. Estruturada ao longo do caminho municipal, também rua do Castelo, que estabelece a ligação ao cemitério, esta bolsa urbana regista uma ocupação marginal pouco consolidada, onde predominam edifícios habitacionais, de 1 e 2 pisos, surgindo pontualmente algumas pequenas oficinas. A partir da referida rua do Castelo desenvolveram-se de forma irregular, porque provavelmente espontâneos e mediante a subsequentes às implantações das habitações, alguns arruamentos que asseguram a ligação ao Externato Liceal de Albergaria dos Doze.

O outro núcleo da povoação localiza-se na ala sul, a poente da infraestrutura ferroviária, e ter-se-á desenvolvido a partir da confluência da linha de caminho-de-ferro com a ER350 e um conjunto de arruamentos de carácter local agarrados a esta via.

Figura 8: : rua General Humberto Delgado



Figura 9: : confluência da rua Principal com a rua Nova



Esta centralidade resultou essencialmente da combinação da função residencial com um conjunto de atividades comerciais e de serviços alavancadas pela presença da estação e das dinâmicas sociais e económicas associadas. Ao nível da implantação da arquitetura, os edifícios, alguns dispostos em banda ao longo dos perfis viários, vieram a agregar um conjunto algo consolidado, com volumetrias variáveis entre 1 e 3 pisos.

Uma quarta bolsa edificada localiza-se a nascente da linha de caminho-de-ferro, entre os dois núcleos atrás referidos, amarrada à rua Principal. Esta rua, com uma ocupação linear estruturada em torno da ER350, percorre longitudinalmente todo o aglomerado, de forma paralela à infraestrutura ferroviária, apresentando um perfil transversal de reduzidas dimensões, sem rede pedonal contígua ou qualquer equipamento urbano, encontrando-se desadequada à função urbana e arterial que desempenha.

As frentes urbanas dispostas ao longo da via apresentam-se pouco consolidadas, uma vez que o edificado implanta-se de forma isolada e de alguma forma rarefeita, caracterizando-se pela predominância de um edificado antigo, com 1 e 2 pisos. Ainda assim, é possível atestar uma maior consolidação da malha urbana e edificada junto aos dois núcleos principais, verificando-se pontualmente edifícios de maior volumetria.

Figura 10: Troço da ER350



Figura 11: Troço da ER350



Do lado poente da linha, frente a esta ocupação, desenvolve-se a malha urbana mais recente de Albergaria, estimulada pela construção da rua Nova, de perfil mais urbano, onde conjuntamente com a habitação unifamiliar isolada, pontificam de forma ainda pouco consolidada, a habitação coletiva, comércio e serviços. Perpendicular a esta rua, desenvolveu-se um conjunto de caminhos de carácter de acessibilidade local, que com a implantação dispersa de habitações foram formando quarteirões de estrutura irregular, caracterizados pela presença de construções unifamiliares isoladas, de 2 pisos. Nesta última bolsa edificada veio a surgir um conjunto de equipamentos importantes: o pavilhão gimnodesportivo, a Igreja Nova, o quartel dos bombeiros e o centro social com várias valências, entre as quais, Casa do Povo, Residência Sénior e serviços de assistência médica.

Figura 12: rua Nova



Figura 13: Igreja Nova



Ainda, na zona do Castelo, onde se localiza o cemitério, o aglomerado desenvolve-se para poente, caracterizado por um povoamento disperso e por uma área industrial.

5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Recentemente o Município de Pombal levou a cabo a execução de projetos de regeneração urbana do espaço público de Albergaria dos Doze tendentes à requalificação da Praça da Igreja Velha, do Largo Eng. Guilherme Santos e da rua da Escola.

Estas obras dirigidas à uma das zonas centrais do aglomerado representam uma estratégia da Câmara Municipal na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como e de uma forma mais geral, para a revitalização dos centros consolidados existentes no concelho.

Figura 14: Projeto de Regeneração Urbana de Albergaria dos Doze



Esta ação de valorização e qualificação dos espaços públicos pretendeu dotar-lhes condições de atratividade e de fruição, assumindo-se como um processo essencial para a alavancagem das intervenções de reabilitação do tecido edificado envolvente, maioritariamente de propriedade privada.

No fundo, pretendia-se que a requalificação destes espaços, infraestruturas e equipamentos públicos viessem a promover a regeneração urbana do tecido consolidado e histórico e, de forma circular, que esta fundamentasse a continuidade da regeneração urbana assente na

valorização e qualificação dos espaços públicos. E foi neste contexto que em 2018 o Município de Pombal procedeu à aprovação da primeira Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

À data, é não só essencial, também urgente, dar seguimento à estratégia da Câmara Municipal na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização dos núcleos originais de Albergaria dos Doze. Importa criar condições de atratividade e de fruição que justifiquem a ocupação e/ou usos ativos no longo prazo.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro urbano de Albergaria dos Doze, com uma área de 52,4 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, e ainda equipamentos de utilização coletiva e outro edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Estas zonas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava construído no início dos anos 80, conforme extrato da carta militar de 1984 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Figura 15: rua Principal



Figura 16: edifício na rua do Outeiro



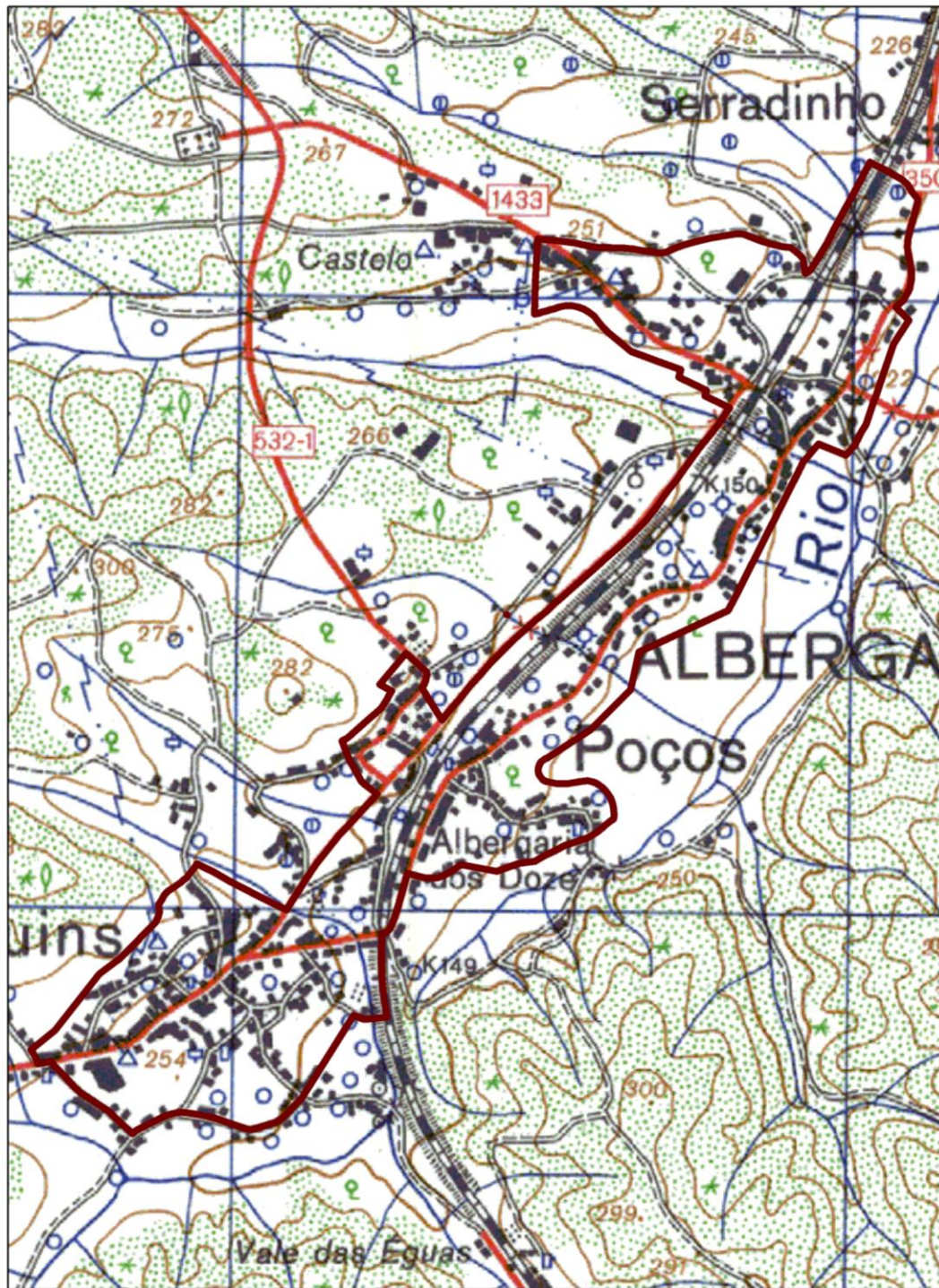
Figura 17: edifício na rua do Castelo



Figura 18 edifício comercial na rua Principal

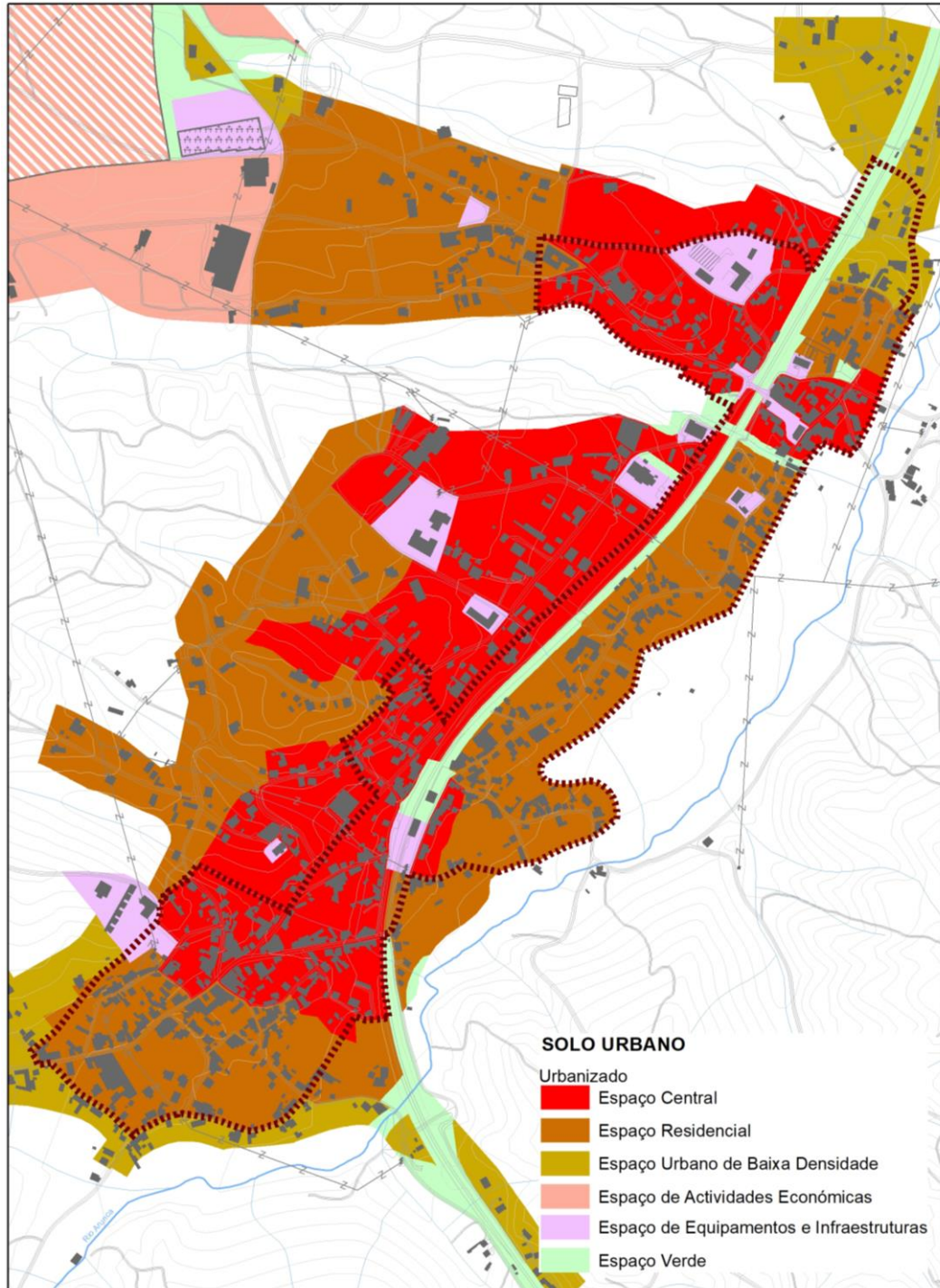


Figura 19: Extrato da Carta Militar de 1984



Naturalmente que no interior da área proposta será sempre possível identificar um ou outro edifício com data de construção mais recente. Contudo, não é razoável excluir edificações isoladas, já que a área delimitada assenta na evolução urbana do aglomerado, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 20: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Sobre este último argumento, refira-se a 1ª revisão do PDM de Pombal, que classifica esta área como solo urbano - urbanizado, qualificando-a de espaço residencial, espaço urbano de baixa

densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde mas maioritariamente como espaço central, e o qual corresponde a:

“áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.”

Pretende-se assim, promover a consolidação e reconversão do espaço delimitado em sede de instrumento de gestão territorial, o qual estabelece como objetivos a prosseguir na execução de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), entre outros, a promoção da salvaguarda e revitalização do centro histórico e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar continuidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia integrada de reabilitação, importa voltar a referir, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze integra então um conjunto edificado que carece ser intervencionado, com vista à minimização de fenómenos de descaracterização ao nível do conjunto arquitetónico e ao nível macro do aglomerado, ajustada à produção significativa de melhoria na qualidade de vida da população.

Desta forma, pretende-se desmistificar a ideia pré concebida de que um imóvel reabilitado não pode competir com as novas edificações e áreas de expansão urbana, e incentivar os particulares a reabilitar voluntariamente o património, uma vez que este irá gerar bem-estar para os atuais residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial e irá incentivar a capacidade de inovação e de investimento. A reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fâcies e perfil urbanos.

Deve-se também considerar critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

Neste sentido, o objetivo principal consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas dos dois núcleos centrais, e ao longo do eixo estruturante da ER350 e linha ferroviária, complementando as intervenções já realizadas ao nível do espaço público.

Portanto, a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

Com a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, pretende-se, no fim, proceder ao estudo aprofundado das dinâmicas sociais, económicas e de evolução urbana, para chegar à mais justa definição de procedimentos estratégicos que visam a sua revitalização e requalificação, e os quais se encontram plasmados na proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleos centrais de Albergaria dos Doze que compreendem a maioria do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a quase totalidade do espaço central;
- Ao longo da ER350, via estruturante no desenvolvimento do aglomerado;
- A norte, pelas ruas do Valigoto e do Serradinho;
- A poente, pela rua Nova e Centro Social de São Pedro;
- A sul, pela rua das Flores e rua da Vinha;
- A nascente, pelo limite do aglomerado urbano.

Figura 21: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m



6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da vila.

Para tanto, compete ao Município ter um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do RJRU) potenciando os seguintes objetivos:

- a) *Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados.*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado.*
- d) *Proteger o património cultural e promover a sua valorização.*
- e) *Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cérceas, entre outros.*
- f) *Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.*
- g) *Modernizar as infraestruturas urbanas.*
- h) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.*
- i) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.*
- j) *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifício privados.*
- k) *Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.*

Assim, a opção estratégica concretiza-se na execução de ações estruturantes, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão das intervenções de reabilitação, dispondo das seguintes medidas de atuação:

- *Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';*
- *Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.*
- *Assegurar um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também durante a vigência da operação de reabilitação.*
-

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do RJRU, com a aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do referido RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, e o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Albergaria dos Doze são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro <p>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>(A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</p> <p>PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS</p> <p>(CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</p> <p>(Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRÍPLO</p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</p> <p>(Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</p>
IMT	<p>ISENÇÃO</p> <p>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</p> <p>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 45.º e do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), com vista a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha de avaliação aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, cujo preenchimento se apoia no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (outubro 2007), elaborado pelo LNEC).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

Médio	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	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 ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

TAXAS MUNICIPAIS

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS (por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)
	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da delimitação da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais, mediante requerimento a apresentar com o respetivo processo de licenciamento.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

IRS	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	OS RENDIMENTOS PREDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se no interior da delimitação da ARU e cumulativamente realizar um contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios. Os apoios e incentivos financeiros e fiscais serão concedidos somente após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal 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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

ANEXO

- Planta de delimitação



Município de Pombal



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

PROGRAMA ESTRATÉGICO DA REABILITAÇÃO URBANA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
1.1 APRESENTAÇÃO	4
1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA	6
1.3 O CASO DE ALBERGARIA DOS DOZE	8
2 ENQUADRAMENTO	11
2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL	11
2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	12
3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	13
3.1 HISTÓRIA	13
3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO	14
3.3 VALOR PATRIMONIAL	17
3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS	20
3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	21
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO	24
4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA	24
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO	29
4.3 ESPAÇO PÚBLICO	33
5 VISÃO ESTRATÉGICA	36
6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	38
1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	38
2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	39
3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	39
7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	40

7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES	42
AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	43
AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	44
AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	51
8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO	55
8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO	55
8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	58
8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	63
8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO	64
8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	69
ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES	70
ANEXOS	71
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SINTESE DOS PROJETOS / AÇÕES	
- FICHAS DAS AÇÕES	

1 INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.

(n.º1, artigo n.º 61 da Lei n.º31/2014, de 30 de maio)

Imagem 1: Largo Engenheiro Guilherme Santos



1.1 APRESENTAÇÃO

A reabilitação urbana assumida enquanto instrumento de planeamento, de ordenamento do território e de urbanismo, e também, como vertida na citação anterior, instrumento programático de regeneração urbana, coloca-se como um operador estratégico de intervenção ponderado entre medidas que visam ações cirúrgicas e ações abrangentes a um determinado território, consolidado, que se desenvolve sempre de forma integrada e temporalmente alargado.

Para tanto, os conceitos de “área de reabilitação urbana” e “operação de reabilitação urbana” revestem-se de um enquadramento normativo e de um plano de ação essenciais para a efetiva implementação da reabilitação urbana enquanto instrumento estratégico.

“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”.*

“Operação de Reabilitação Urbana”: *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.*

A reabilitação urbana representa assim uma figura de âmbito abrangente, muito além e muito mais complexa que a reabilitação física do edificado, indissociável dos conceitos atrás identificados, por si só, já indissociáveis.

Ao momento, a reabilitação urbana é uma matéria fundamental no âmbito das políticas do ordenamento do território e do urbanismo, extrapolando de forma significativa o anterior papel votado às questões do património edificado e aos seus processos de salvaguarda e de conservação. Constituindo-se um dos grandes pressupostos da gestão territorial vertida na Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento e do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio):

“A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como o respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção” (alínea h) do artigo 37.º).

1.2 INTEGRAÇÃO LEGAL, CONCEITOS E POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Em boa verdade, o enfoque da reabilitação urbana em Portugal, enquanto instrumento operativo da política da habitação, e sobretudo das cidades, ganhou maturidade na década de 1960 - embora com maior consistência a partir da década de 1970 –, alavancado pela criação de um conjunto de figuras de enquadramento – conceitos, programas, medidas de intervenção – essencialmente desenvolvido para a recuperação do parque edificado dos centros históricos e das áreas urbanas degradadas.

Com a criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's), integradas no Decreto-Lei 104/2004, de 17 de maio, tentou-se uma maior proximidade dos municípios na gestão da reabilitação urbana. No entanto, ainda que figuras naturalmente decorrentes dos anteriores Gabinetes Técnicos Locais (GTL's), as SRU's encerraram na sua orgânica interna o recurso ao investimento e promoção privados, e um quadro legislativo ainda *“disperso e assistemático”*, como caracterizado no Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro.

Decreto-Lei, alterado e republicado pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), e mediante o qual se pretendeu reenquadrar normativamente as intervenções de reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e executório. Também, *“complementarmente, e não menos importante, [...] a definição pelo município, dos objetivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução”*. Por outras palavras, a delimitação das *“áreas de reabilitação urbana”* e os instrumentos para a sua regeneração vertidos em *“operações de reabilitação urbana”* passaram a estar sob as atribuições municipais, e deverão responder a intervenções integradas e coordenadas, interdisciplinares, que atuam sobre um determinado território. Intervenções que podem decorrer em simultâneo, ou em duas fases, em que a primeira fase corresponderá à delimitação e definição dos objetivos da ARU, seguindo-se a segunda fase que prevê a elaboração e execução da ORU.

Não menos importante para a relevância da reabilitação urbana enquanto operador da evolução sustentável do urbano, e para todos os efeitos, da urbanidade, é a indispensabilidade que tem vindo a assumir enquanto direito público, tal como previsto pela atual Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que integra a reabilitação urbana como uma política nacional de habitação, articulada nas grandes opções plurianuais do plano e do

Orçamento de Estado (artigo 27.º), e instrumento privilegiado dentro da política fiscal e das medidas tributárias (artigo 29.º).

De facto, um dos pilares da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), estabelecida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 é precisamente a criação de *“condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas”*.

Regra e condições que, em bom rigor, estão já plasmados na Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, justamente referente à realização do “ Projeto Reabilitar como Regra” (Projeto RcR) que propõe a revisão do enquadramento legal e regulamentar no âmbito da construção, a fim de iniciar-se um processo de consolidação ou codificação das normas técnicas adequadas às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.

Ao momento, a codificação dos princípios fundamentais encontra-se vertida no Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, também na Resolução do Conselho de Ministros n.º 8-A/2021, que define os eixos de atuação que organizam as políticas e ações da Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios (ELPRE).

A título conclusivo do elencado anterior, seja na perspetiva da política de solos, de ordenamento, de urbanismo ou da habitação, da cidade e das suas áreas mais carenciadas ou da população, no âmbito do espaço público ou do parque privado, a reabilitação urbana é hoje, por excelência, a base interventiva para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas, cujo êxito depende de um conjunto de instrumentos operacionais e de um enquadramento legal e regulamentar coeso e eficaz. Por outras palavras, a identificação do território sujeito a intervenção – *“área de reabilitação urbana”* – e o respetivo programa de ação – *“operação de reabilitação urbana”*.

1.3 O CASO DE ALBERGARIA DOS DOZE

No contexto particular de Albergaria dos Doze, uma estratégia concertada à regeneração da área central e histórica do lugar foi ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 52,40 hectares de extensão –, aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 2018, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 197, Série II, Aviso n.º 14648/2018. Também, ainda numa fase antecedente e até certo ponto assumindo-se como os dínamos de uma consolidada estratégia de regeneração do espaço público, relevam-se as obras de requalificação da Praça da Igreja Velha, de repavimentação do adro em torno do edifício e do Largo Engenheiro Guilherme Santos e da Rua da Escola e a requalificação do espaço junto à Estação ferroviária.

De uma forma geral, o centro urbano de Albergaria revela o elevado nível de desgaste das edificações e de parte dos espaços públicos, em particular arruamentos, cujos efeitos acentuam a degradação das edificações e da própria malha urbana.

O espaço urbano encontra-se marcado pela ambivalência das relações entre edificado e arruamentos, já só por si sublinhada pela cisão que a linha ferroviária do Norte implica na distribuição urbana. Por um lado verifica-se a concentração de edificações sobre o limite do arruamento, dispostas, lado a lado, ao longo dos troços. Por outro lado, verifica-se a dispersão do edificado, disposto isoladamente ao longo das vias, evidenciando as profundidades dos lotes, com habitação à face do arruamento e dependências agrícolas a tardoz, ditando uma ocupação pouco consolidada.

A imagem urbana é marcada pelo ecletismo das tipologias da arquitetura, sendo possível verificar edificações características de diferentes décadas da construção em Portugal, de tipo unifamiliar ou coletivo, imóveis com 1 piso e imóveis com 3 pisos, imóveis afetos ao uso de habitação, de habitação e comércio, comércio ou serviços. Este ecletismo, em conjunto com os níveis e formas de ocupação do edificado, contribuem para uma imagem urbana urbanisticamente incoerente.

Ao nível dos equipamentos de utilização coletiva, ou de espaços urbanos de utilização coletiva, à exceção da Praça da Igreja Velha e do Largo Engenheiro Guilherme Santos, do edifício da Sede de Freguesia as implantações remetem-se para os limites ou exterior dos limites do núcleo urbano.



Feita a análise, necessariamente breve mas conclusiva, às condições atuais da imagem urbana de Albergaria dos Doze, e considerando o conjunto de trabalhos já realizados no âmbito do planeamento, do projeto e de obra, é então oportuno proceder à proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução simultânea da delimitação da ARU e da ORU de Albergaria dos Doze.

Impõe-se não apenas para cumprimento do disposto no artigo 7.º do RJRU, especialmente pela possibilidade de dar seguimento à estratégia em termos de reabilitação já em execução, para revesti-la de uma natureza mais abrangente e consolidada ao nível temporal e ao nível instrumentário.

No imediato, e de forma necessariamente breve trata-se então de cumprir o amadurecimento estratégico em matéria de reabilitação, ultrapassando o plano do edificado e de medidas concentradas a espaços públicos específicos, para compreender a totalidade da área de reabilitação urbana delimitada e reconduzi-la a uma abordagem coordenada dos aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais. Por outras palavras: revivificar no tempo-longo o potencial urbano e territorial de Albergaria dos Doze, procurando que os recursos existentes sejam canalizados para o fortalecimento das necessidades e funções urbanas.

O presente documento refere-se assim à proposta para a concretização da Operação de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo



2 ENQUADRAMENTO

2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL

Conceptualmente estabilizada como a “*estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana*” (DL n.º 307/2009), é na esfera da Operação de Reabilitação Urbana que cabe elencar e programar um conjunto de efeitos significativos e exequíveis, em primeiro caso correspondentes à natureza individual de cada ARU. Para tanto, é tão só natural que, como previsto pelo n.º4, do artigo 7.º do RJRU, “*a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana*”, prevendo o artigo 8.º do respetivo regime duas estratégias de ação niveladas na série de medidas-ações essenciais ao alcance desse conjunto de efeitos significativos.

Por um lado a requalificação urbana pode ser dirigida através de uma estratégia coordenada e executada pela reabilitação do edificado, o que resulta numa ***operação de reabilitação simples***. Por outro lado, existe a possibilidade em orientar a requalificação urbana mediante um programa estratégico de reabilitação urbana que opera sobre a reabilitação do edificado, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, associado a um programa de investimento público, o que resulta numa ***operação de reabilitação sistemática***.

É dentro da dinâmica da operação de reabilitação sistemática que se submete a presente proposta para Albergaria dos Doze, através de instrumento próprio, sendo clara a intenção do município – designado entidade gestora e coordenadora da operação – de atuar sobre o atual paradigma de carências urbanas, desenvolvendo-se a aposta na identificação e reconhecimento dos recursos patrimoniais e espaços construídos da área gènesse da povoação e áreas envolventes, enquanto peças estratégicas de desenvolvimento e oportunidade do lugar.

No fundo, trata-se de uma abordagem que é ponderada nas questões internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, com vista a plasmar nos fenómenos de degradação e de diminuição da qualificação dos espaços – verificados os verdadeiros catalisadores de mobilidade e de permanência da população, essenciais à vitalidade do espaço urbano – a fim de garantir a plena concretização da ORU e, em primeiro objetivo, a revitalização do seu tecido urbano, humano e económico. Esta proposta, conjuntamente com outras, será devidamente enquadrada em lugar oportuno no decurso do presente documento.

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Deve sublinhar-se de forma argumentativa que, conforme o disposto nas alíneas do artigo 33.º do RJRU, cabe à entidade gestora da programação da ORU *“apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município”* (sublinhado nosso). O que no entendimento do Município de Pombal pressupõe não apenas o cumprimento das restantes alíneas para o devido planeamento e programação da operação a realizar dentro da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, ainda, a criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública, que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano.

O grande desafio e intenção do município é, então, a qualificação, promoção e valorização das áreas internas à delimitação da ARU, radicados na leitura contínua e utilitária da totalidade do espaço urbano.

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU de Albergaria dos Doze fixa-se no prazo de 10 anos, a contar da data da aprovação.

Para tanto, considerando que o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana se submete a uma operação sistemática, a sua viabilidade está dependente, antes de tudo, do seguinte procedimento de aprovação estabelecido no artigo 17.º do RJRU:

“1 - A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. [...]

3 - O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

4 - Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.os 58/2005, de 29 de dezembro e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.os 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.

5 – O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.”

3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

3.1 HISTÓRIA

Albergaria dos Doze localiza-se na vertente nascente sul do concelho de Pombal, próxima do limite concelhio. É um aglomerado urbano morfológicamente estruturado pela EN350 e pela linha ferroviária do Norte.

Constituída freguesia em 1923, noventa anos mais tarde, com a reorganização administrativa do território das freguesias, sob a Lei nº 11-A/2013 de 28 de janeiro, Albergaria dos Doze passou a compor, juntamente com as freguesias de Santiago e de São Simão de Litém, uma União de Freguesias.

Ainda que as informações históricas sobre a evolução da ocupação do território sejam escassas, Albergaria dos Doze deve a sua origem às vagas migratórias que cruzavam o território em direção a Coimbra, a Leiria e a Santarém, ainda na época moçárabe. Terá sido esta condição de lugar de passagem que terá despoletado a instalação de um albergue (*al-bereje*), que veio a adquirir características de polo mercantil e assim gradualmente a constituir um povoado.

Diz-se que “Doze” deriva das referências aos 12 viajantes que ali terão pernoitado, dos 12 homens de armas da Casa Real que também ali terão pousado, dos 12 dias que a Rainha D. Leonor terá descansado, da enfermidade de um dos “Doze de Inglaterra” ao seguir do Porto.

Sobre a importância da linha ferroviária, instalada no século XIX, deve relevar-se a presença da Estação de Albergaria dos Doze para a consolidação e desenvolvimento do território, sobretudo na direção sul. Infraestrutura que veio a assumir-se como uma alavanca para o setor comercial de Albergaria dos Doze.

Não é, de resto, por mero acaso, que o património construído – civil, religioso, industrial e de engenharia – se reporte essencialmente aos séculos XIX e XX, precisamente por se terem tratado dos dois períodos fortes de crescimento associados à presença da linha de caminho-de-ferro e da produção florestal resinosa, da infraestruturização e da formalização de identidade de Albergaria dos Doze que, nos dias de hoje, continuam a destacar-se de forma indelével no espaço urbano, bem como no ónus cultural da população.

Imagem 3: Praça e Igreja Velha



Imagem 4: Estação Ferroviária



3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Com uma ocupação urbana de 213,82 hectares, a morfologia de Albergaria dos Doze revela um povoamento polinucleado, inicialmente desenvolvido em torno da Igreja Velha e depois, com a instalação da Estação, no tecido localizado a sul. Mais tarde a povoação tendeu a ocupar os espaços intersticiais ao longo do traçado da Rua Principal e da EN350, atual Rua Nova e Rua Principal, e na direção da Rua do Castelo.

Não obstante o crescimento da malha urbana e do conseqüente adensamento da ocupação, a tipologia das parcelas, construídas e vacantes, evidencia uma ocupação rarefeita, o que evidencia os dois polos principais da urbanização.

No que respeita o parque imóvel, é maioritariamente composto por habitações e edifícios de serviços e/ou comércios na maioria com habitação nos pisos superiores, por norma implantados ao longo dos eixos viários, dispostos em banda ou isolados, com a fachada principal sobre a rua. Albergaria dos Doze conserva uma multiplicidade de tipologias arquitetónicas que, sobretudo quando se lê a ocupação dos centros nevrálgicos para os limites e zonas intersticiais, diminui a paisagem notoriamente urbanizada, para dar lugar a um assentamento mais próximo dos aglomerados rurais, com a habitação isolada, implantada na frente do lote e com quintal nas traseiras.

A grande maioria do edificado de Albergaria dos Doze tem data de construção superior a 30 anos, conservando edificações com uma volumetria mais clássica, característica das moradias apalaçadas de cariz “solar”, bem como edificações coletivas até 3 pisos. Regista-se também edificações de arquitetura de fâcies mais contemporâneas, e ainda, de influência da arquitetura moderna, nomeadamente na Igreja Nova.

Como referido atrás, os séculos XIX e XX marcam de forma permanente várias dimensões edificadas do aglomerado. Excecionalmente expressivo desse vínculo e capital histórico é o património arquitetónico consolidado na Igreja Velha, ou no edifício da atual Sede da Junta de Freguesia.

Imagem 5: Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze



À exceção dos troços da Rua Principal, da Rua Nova e Rua do Castelo, que marcam de forma distinta a fâcies urbana de Albergaria dos Doze, a restante rede de arruamentos apresenta perfis mais exíguos, próprios dos arruamentos de acesso intralocalidade. São poucos os espaços de desafogo que compõem o espaço público e arterial da povoação, e os que existem, além da Praça Velha e do Largo Engenheiro Guilherme Santos que hoje já se encontram requalificados, urgem por uma mudança de paradigma no que respeita ao reconhecimento enquanto peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes e de visitantes, essenciais à vitalidade do espaço público e aos serviços e comércios que serve.

De forma similar, o parque edificado civil carece do devido reconhecimento e a necessária salvaguarda, fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquitetónica e construtiva de Albergaria dos Doze.

Imagem 6: Rua do Outeiro



Imagem 7: Rua Principal



Mas não só o património arquitetónico formaliza o tecido urbano de Albergaria dos Doze e constitui o conjunto de elementos dinamizadores importantes para os processos de regeneração urbana e reativação populacional. Albergaria dispõe de alguns equipamentos, implantados de forma dispersa, que cumulam espaços de sociabilidade que dão origem a atividades de proximidade e de associativismo. Exemplo claro desta potencialidade é a Igreja Velha, matriz da formalização da Praça Velha e por conseguinte dos serviços e comércio contíguos. Existem outros, como os polos escolares, a atual sede da Junta de Freguesia, a antiga Sede da Junta de Freguesia, também, embora já exteriores à delimitação da ARU, a Igreja Nova, o Parque Aventura e Lazer NADA, as instalações da 3.ª Companhia dos Bombeiros de Pombal – Seção de Albergaria dos Doze, o Campo Escola de Escuteiros do CNE Agrupamento 922.

Já no quadrante empresarial deve salientar-se a Zona Industrial, localizada a norte do aglomerado urbano, e na qual se encontram instaladas algumas unidades industriais.

Na esfera do empreendedorismo para fins turísticos, em particular na tipologia de turismo rural e de alojamento local, Albergaria dos Doze carece de um esforço sustentado.

3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU de Albergaria dos Doze reúne um conjunto arquitetónico, sobretudo de cariz civil, sendo tão só natural que se traduza no volume mais expressivo da malha urbana e do capital histórico do aglomerado urbano, aos quais se associam outros de natureza imaterial, como são as heranças identitárias familiares ou a própria história do lugar e das suas gentes.

Dito de forma necessariamente breve, são os elementos patrimoniais, tangíveis ou intangíveis, os operadores (desejavelmente) ativos da coesão urbana e cultural de um lugar, na medida que a eles se reportam a identidade e a história de uma comunidade. Neste sentido, não sendo o urbano e a urbanidade estanques, cabe revestir o património de um processo de gestão que permanentemente o atualize para o integrar nos fluxos dinâmicos do lugar e da população.

A intenção não deve nunca então passar por uma leitura e ação estática sobre o património, antes optar por inclui-los na estratégia de planeamento e gestão territorial que está a ser pensada para o lugar, para o caso, o programa estratégico da operação de reabilitação, incentivando as intervenções no plano da regeneração, reativação e valorização. É de resto, um dever que a Lei de Bases do Património Cultural, Lei n.º107/2001, de 8 de setembro, imputa ao Estado, às Regiões Autónomas e às Autarquias Locais.

Para tanto, é absolutamente fundamental proceder-se à classificação e inventariação, como previsto nos artigos 18.º e 19.º da Lei n.º 107/2001, por força do reconhecimento do valor excecional que detêm e, em benefício aceder a um conjunto de medidas de proteção cujo fim é fixar critérios adequados à conservação, salvaguarda, valorização e reconhecimento.

Para o caso da ARU da Albergaria dos Doze, a par da legislação em vigor, o sistema patrimonial encontra-se vertido na 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal em caderno próprio supletivo aos Estudos de Caracterização que acompanham o regulamento do PDM. O mesmo encontra-se cartograficamente identificado na Planta de Ordenamento – Património.

ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL REFERENCIADO





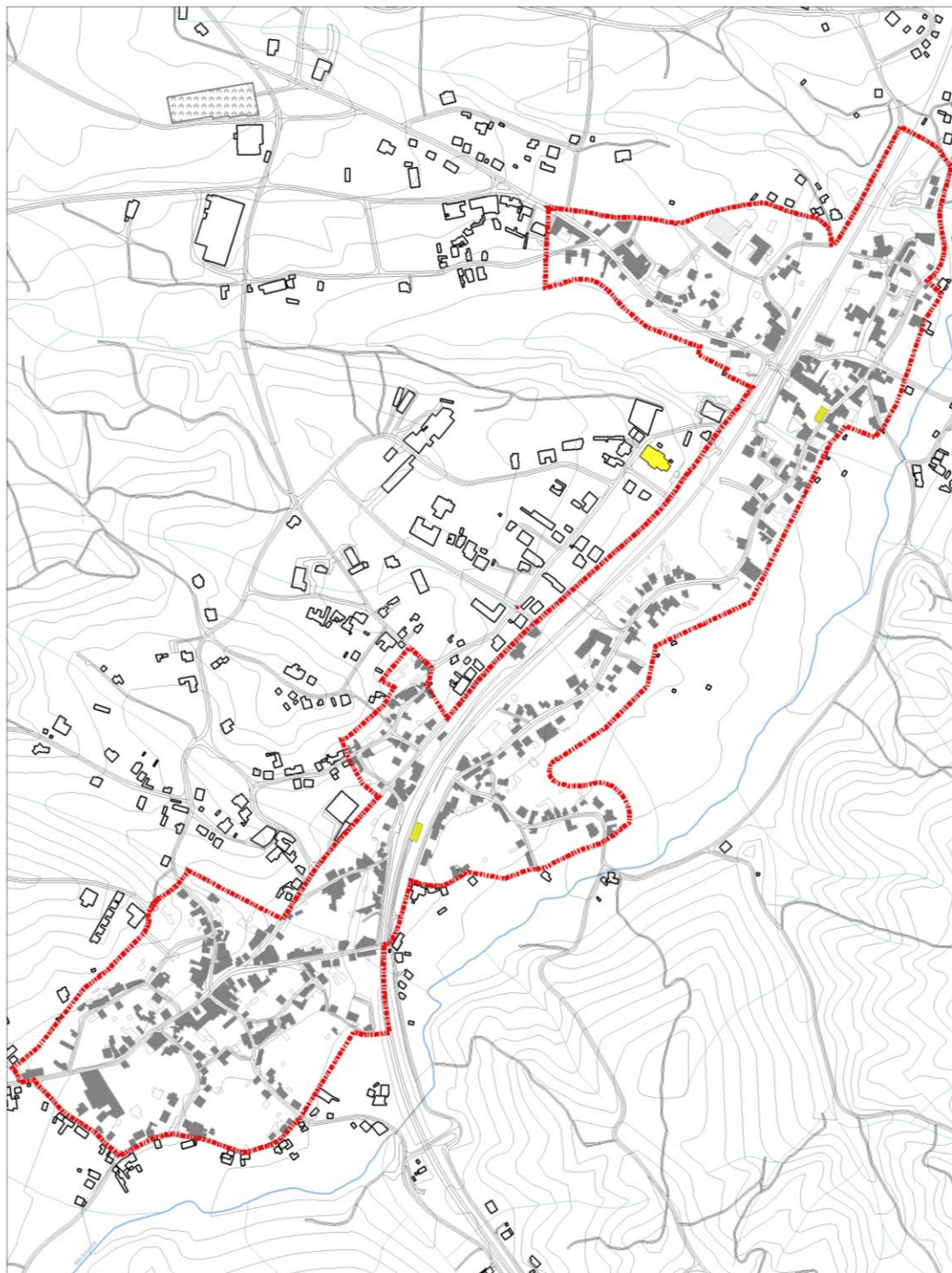
<p>Estação ferroviária</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Igreja Velha</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Igreja Nova</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	
<p>Túnel Ferroviário</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	

Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial



Património Arquitetónico

- Monumento Nacional
- Interesse Público
- Referenciado

Zona Especial de Proteção

Limite da ARU/ORU



0 2550 m

3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a ARU de Albergaria dos Doze, os objetivos balizados para a operacionalidade do Município de Pombal na promoção de *“um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos”* (ARU de Albergaria dos Doze, 2018: 16), decalcados do artigo 3.º do RJRU, previam a execução das seguintes medidas-ação:

- “a) Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado;*
- d) Proteger o património cultural e promover a sua valorização;*
- e) Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cêrceas, entre outros;*
- f) Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros;*
- g) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- h) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- i) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energéticas tanto em edifícios públicos como em edifícios privados;*
- k) Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.”*

Para tanto, e de grosso modo, a opção estratégica foi formulada em três eixos de atuação fixados no pressuposto do incentivo à reabilitação do parque habitacional privado como forma de estímulo às iniciativas de renovação e fixação do comércio e funções centrais, à permanência e instalação de residentes e atividades económicas, à qualificação dos espaços urbanos e à dinamização da área central de Albergaria dos Doze.

Cumulativamente aos apoios e incentivos de natureza fiscal, atribuídos no enquadramento da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, procedeu o município à criação de um conjunto de apoios

financeiros vertidos na redução ou isenção de impostos e taxas municipais, os quais transitarão para o quadro dos instrumentos de incentivo no âmbito da ORU.

3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze decorre de uma estratégia do Município de Pombal na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana.

Quase imediata aos projetos de requalificação da Praça da Igreja Velha, do Largo Engenheiro Guilherme Santos e Rua da Escola, e em plena concordância com os objetivos municipais na prossecução de uma política das cidades e aglomerados urbanos mais orientada para a regeneração urbana assente na valorização e qualificação dos espaços públicos, estimuladora da ação particular na reabilitação do edificado, como aliás, a delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal já previa e ratificava com a aprovação da ORU em 2018, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze foi aprovada pela Câmara Municipal de Pombal, em setembro de 2018, com o intuito de estender os pressupostos de promoção urbana anteriormente referidos ao tecido consolidado e histórico.

Neste contexto, a proposta de delimitação da ARU de Albergaria dos Doze ratifica a primeira delimitação abrangendo os 52,40 hectares compostos por áreas edificadas respeitantes à definição do centro histórico e algumas áreas de expansão, por conseguinte, integrando o tecido mais antigo do aglomerado, e áreas referentes à localização do centro cívico e de equipamentos de utilização pública. É sobre esta delimitação que atuará o programa estratégico de reabilitação urbana a que diz respeito este documento.

A seleção das áreas incluídas à ARU resultaram da verificação de um padrão de permanência do tecido edificado, garantido pela comparação da Carta Militar de 1984, que atesta a evolução contínua da morfologia urbana centrada nos dois núcleos identificados como geratrizes da povoação. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos.

Na consideração dos pré-conceitos, reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, argumenta-se que a delimitação da ARU prevê a interpretação da evolução urbana, e não dos casos pela sua singularidade. À luz desta condição, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial à data em vigor, em particular



a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, não se achou razoável a exclusão de edificações isoladas.

Do ponto de vista urbanístico, importa destacar que a ARU se fundamenta pela constatação de um conjunto de edifícios devolutos e/ou com um nível e estado de conservação precário; áreas carentes de intervenção, o que inclui as condições infraestruturais e de espaço público; a verificação de uma coerência morfológica.

Imagem: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



0 90 180 360 Meters



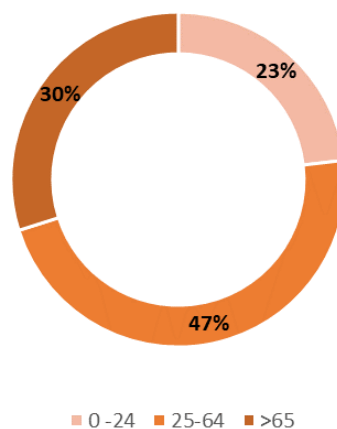
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA

A presente análise demográfica e habitacional tem por base, fundamentalmente, os Censos 2011, ao nível da subseção estatística, sendo que, existem pequenas diferenças entre os limites dos Censos 2011 e os limites da área correspondente a esta Operação de Reabilitação Urbana.

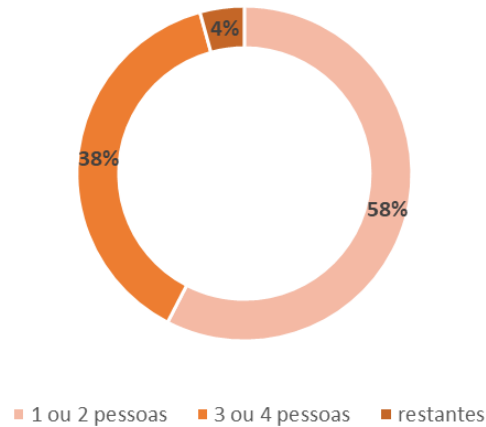
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 652 indivíduos, sendo destes 303 homens e 349 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população jovem-adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 151 indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos e 306 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 47% do total de população residente.

Gráfico 1. População residente por faixas etárias



No que respeita às famílias clássicas residentes, nesta área de intervenção, verifica-se que de um total de 257 famílias, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (58%), seguido por famílias de 3 ou 4 pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

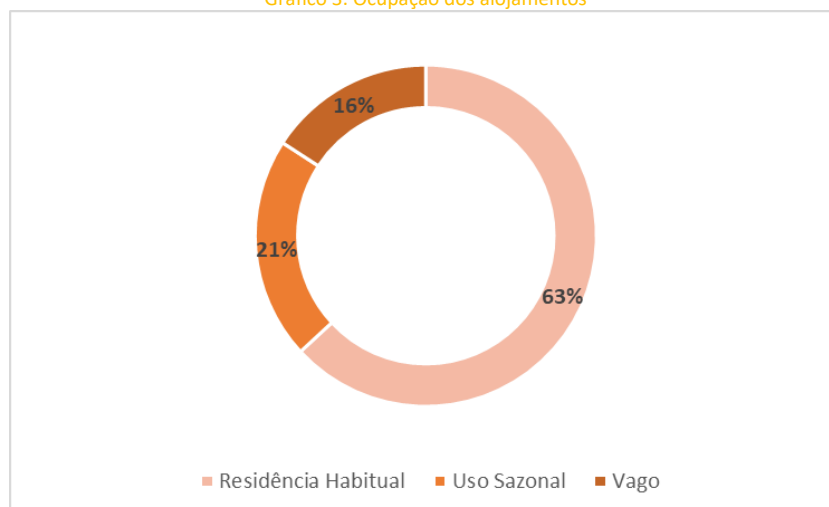
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 121 famílias clássicas têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e somente 67 famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos, o que aponta para a presença de uma população envelhecida.

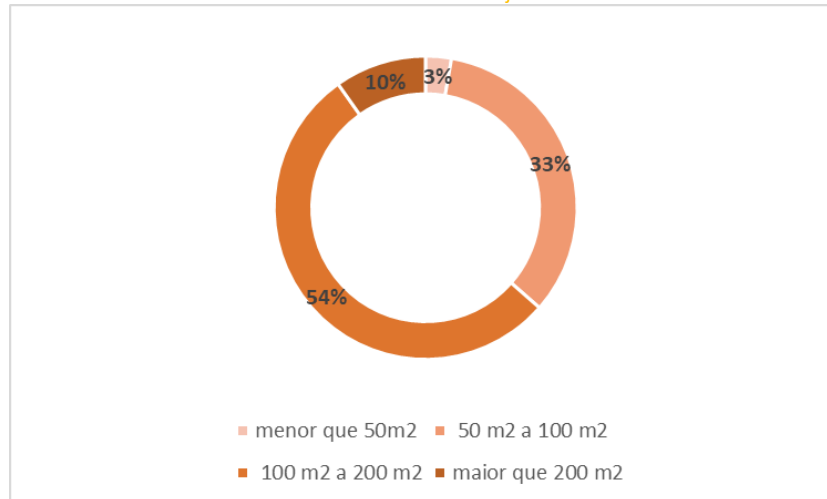
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 506 alojamentos, sendo 504 do tipo familiar clássico e 2 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 63% são alojamentos de residência habitual, 16% são alojamentos vagos e 21% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, ou seja, que pertencem a indivíduos que nele deixaram de ter a sua residência habitual e se encontram ausentes por longos períodos de tempo. De realçar, em contraponto à percentagem de alojamentos vagos, a expressão significativa do uso sazonal, o que implica a não disponibilização do imóvel para o mercado. Esta deve-se em grande parte às vagas migratórias existentes nesta zona do território.

Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos



Quanto à dimensão dos alojamentos de residência habitual na área de intervenção, verifica-se uma predominância dos alojamentos entre 100 e 200m² (54%) e dos alojamentos com 50 a 100m² (33%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 89%, e 10% são edifícios principalmente não residenciais. Pelo que, os edifícios são quase na sua totalidade com 1 ou 2 pisos, existindo ainda assim cerca de 44 edifícios com 3 ou 4 pisos.

Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos



Relativamente à época de construção dos edifícios, e de acordo com os gráficos seguintes, constata-se um parque edificado antigo, em que cerca de 67% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos. De facto as épocas de 1946 a 1960 e de 1981 a 1990 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

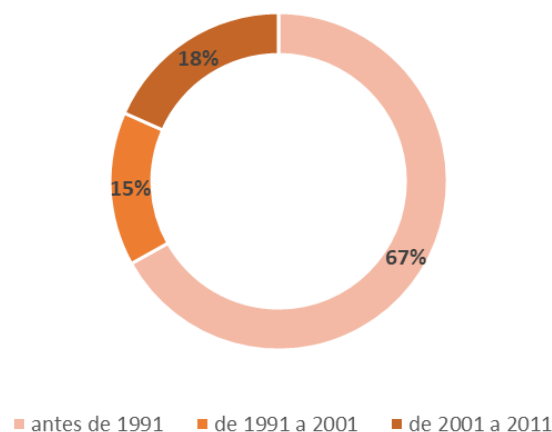
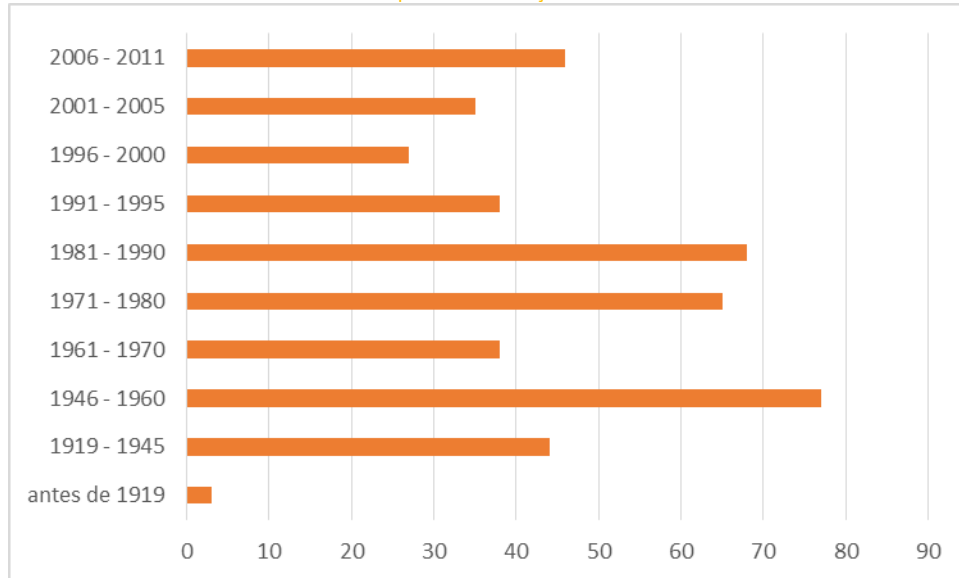
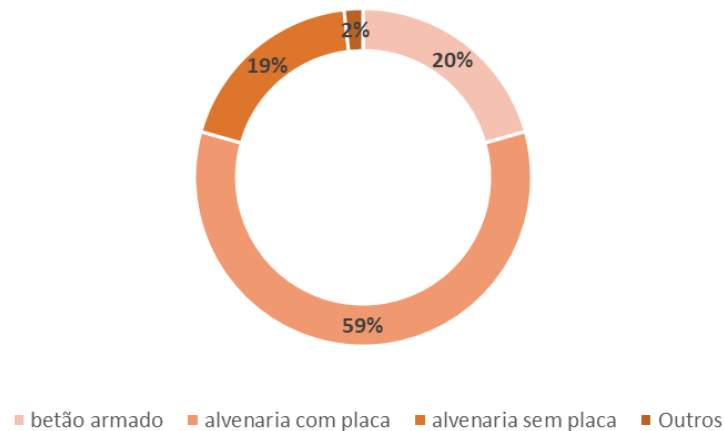


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de paredes de alvenaria com placa (59%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura em betão armado (20%), indicativo da evolução construtiva da arquitetura.

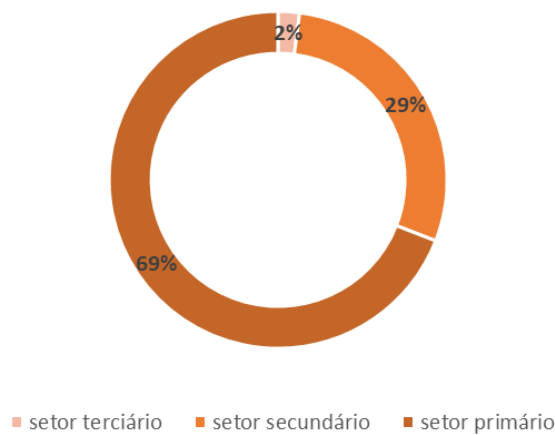
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios



Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, através dos Censos 2011, na área correspondente à delimitação da ARU de Albergaria dos Doze. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias de desenvolvimento, com intuito de potenciar o impulso competitivo da ORU.

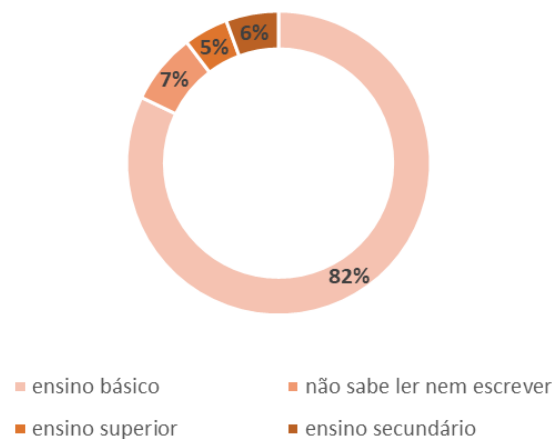
Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 246 indivíduos, 294 desempregados e 201 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa uma quase equidade percentual entre as taxas de indivíduos residentes desempregados e indivíduos residentes empregados. Registava também uma percentagem residual de trabalhadores no sector terciário (2%) em contraponto a uma percentagem de 29% de trabalhadores do sector secundário e 69% no setor primário, o que denota uma economia muito assente nas atividades resultantes do aproveitamento de recursos naturais e particularmente nas atividades agrícolas.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 7% da população residente analfabeta, 82% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 6% com o ensino secundário realizado, e 5% da população com um curso superior, o que por um lado revela uma grande taxa de abandono escolar após o ensino básico.

Gráfico 9. Nível de ensino da população residente

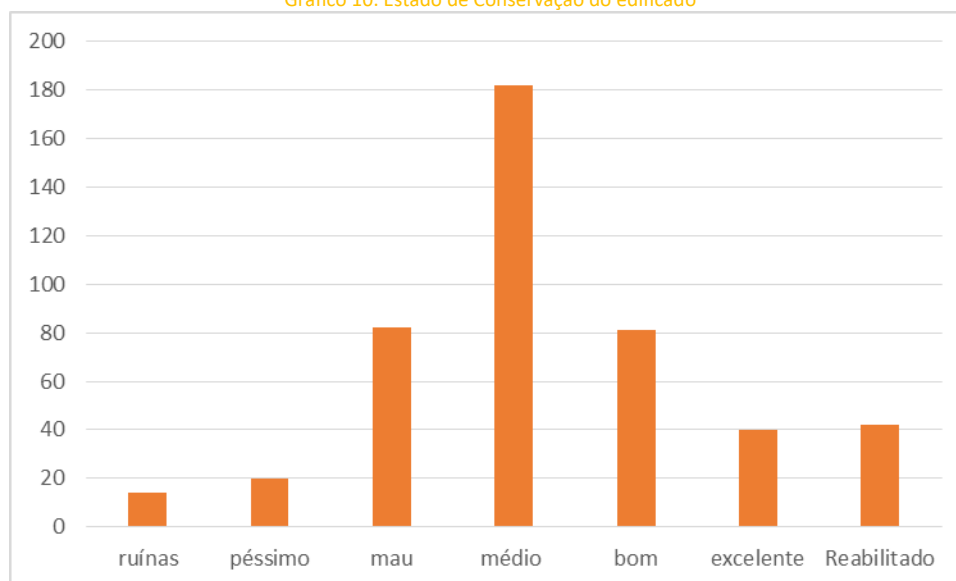


4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

Com o objetivo de caracterizar o estado de conservação e identificar as principais patologias do edificado na área de intervenção, foram efetuados levantamentos de campo, verificando-se um total 461 edifícios (sem contabilizar anexos).

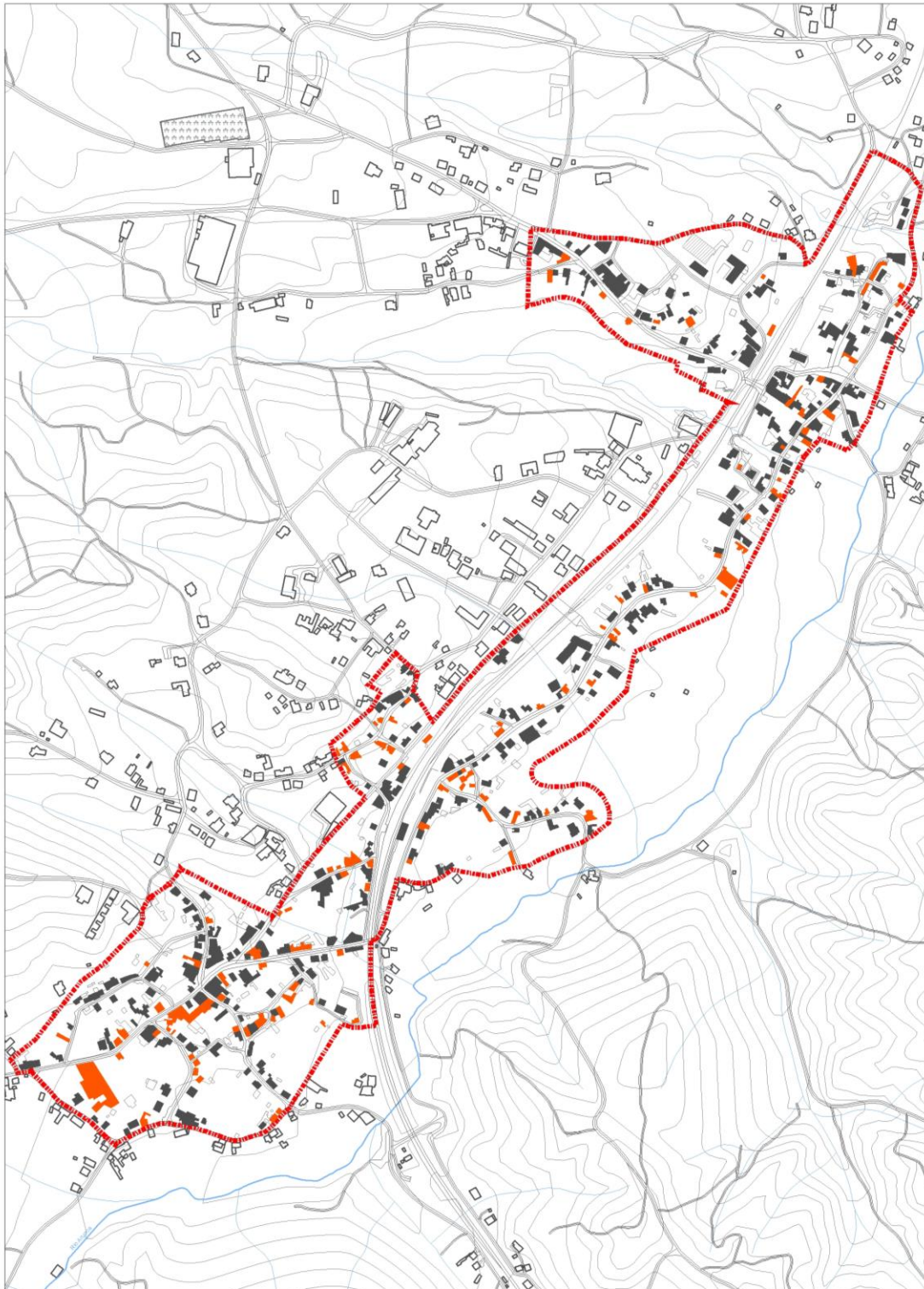
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 7,3% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 17,8% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 25,1% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 9,1% do edificado em reabilitação ou reabilitados, prédios estes que se encontravam em estado de degradados em 2018. A maior percentagem do edificado encontra-se num estado de conservação médio 39,5%, e 26,3% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “bom” ou “excelente”.


Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado




Num universo de 116 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 14 edifícios encontram-se em ruínas, 20 em estado péssimo de conservação, 82 em estado mau de conservação e 42 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 9: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU/ORU

 Degradado ou em Ruína


0 25 50 m

O levantamento de campo realizado focou-se na avaliação do estado de conservação dos diferentes elementos construtivos, para a determinação do estado de conservação global do edifício, conforme expresso anteriormente.

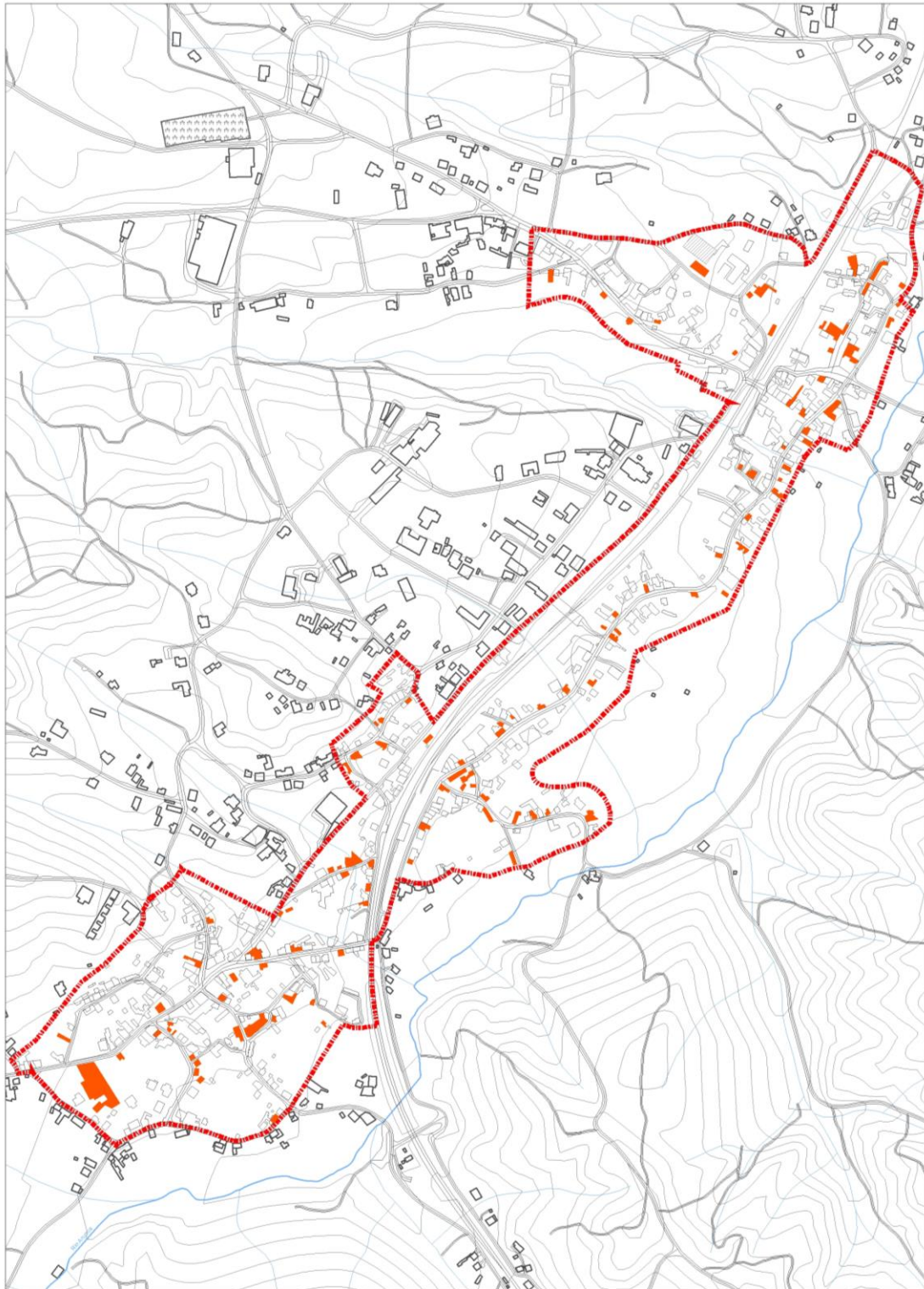
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação geral, nomeadamente péssimo (nível 1), mau (nível 2), médio (nível 3), bom (nível 4), excelente (nível 5).


Desta análise, e tendo em consideração somente os edifícios degradados identificam-se patologias dominantes, nomeadamente:

- **Estrutura:** fendilhação de pequena, média ou grande abertura que, no entanto, não indicia riscos de desabamento, destacamento de revestimento em áreas localizadas e paredes de alvenaria com alguma desagregação de elementos;
- **Paredes:** paredes com pequenas aberturas resultantes de degradação, revestimento de paredes com fendilhação extensa de pequena, média ou grande abertura, revestimentos de proteção de paredes em falta destacados partidos ou em desagregação em grandes áreas, exigindo substituição ou reparação;
- **Vãos:** caixilharia ou portas com elementos deteriorados ou removidos, levando a um funcionamento muito deficiente ou a eventuais acidentes, com anomalias que motivam a falta de estanquicidade à água da chuva e excessiva permeabilidade ao ar, colocando em risco a saúde dos ocupantes;
- **Coberturas:** coberturas deformadas, coberturas com alterações de geometria geral indicando ligeira a grave deterioração da estrutura subjacente, revestimento de cobertura com alguns elementos deteriorados, deterioração acentuada ou reparações com materiais desajustados às deficiências de estanquicidade, falta de elementos de revestimento das coberturas e revestimentos sujos ou com vegetação parasitária.

Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 117 devolutos, dos quais 14 em ruínas, 18 em péssimo estado de conservação, 63 em mau estado, 20 em médio e 2 em bom. Pelo que, de realçar, 22 imóveis devolutos que não se encontram num estado degradado.

Imagem 10: Mapa do edificado devoluto



 Limite da ARU/ORU

 Devoluto


0 25 50 m


4.3 ESPAÇO PÚBLICO

Ainda que o desgaste do espaço público incluso à Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze não seja transversal à dimensão total do espaço, contabilizando-se áreas já sujeitas a obras de requalificação, como já mencionado atrás no documento, a Rua da Escola, a Praça Velha, o Largo Engenheiro Guilherme Santos, mas também parte da Rua Nova, parte da Rua Principal, Rua do Castelo, Rua do Colégio, Rua de Pombal e parte da Rua do Bonjardim, a contiguidade a edifícios degradados e devolutos e a inadequabilidade funcional de algumas estruturas e equipamentos contribuem para a gradual desqualificação da imagem urbana, bem como para a obsolescência dos espaços. É comum a paisagem urbana intercalar áreas construídas com parcelas expectantes. Por efeito, sobressaem debilidades que podem explicar o afastamento de residentes e visitantes do pleno usufruto do espaço público, bem como a desqualificação geral da delimitação da ARU de Albergaria dos Doze.

Por tudo isto, o espaço público, mais que uma componente essencial aos processos de inclusão e agregação da malha urbana, concorre para a marcação de uma descaracterização física e formal do tecido urbanizado, desclassificando áreas internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana consoante o nível de conservação dos elementos e, bem assim, da capacidade de atratividade e de permanência de residentes, serviços e comércios.

Imagem 11: Rua Júlia Conceição Bernardo



Imagem 12: Rua do Regueirinho



Imagem 13: Rua General Humberto Delgado



Imagem 14: Rua das Flores



Imagem 15: Jardim e parque infantil da antiga Sede da Junta de Freguesia



Neste contexto, e com base no levantamento de campo efetuado, diagnosticaram-se as seguintes características e fragilidades do espaço público:

- Deformação do pavimento dos arruamentos, comprometendo o nivelamento das vias;
- Perfis e materiais de revestimentos dos pavimentos desadequados a pessoas com mobilidade reduzida;
- Ausência de zonas reservadas a passeio, uma vez que a maioria das larguras dos arruamentos não o permite;
- Desajuste das valas de escoamento gravítico das águas pluviais com os volumes de água conduzidos, potenciando infiltrações e deformações nos pavimentos, áreas de retenção de água estanque, assoreamentos nas vias, patologias de infiltração ascensional nos imóveis imediatos aos arruamentos;
- Desconformidade das valas de escoamento gravítico das águas pluviais com o perfil do arruamento – ausência ou interrupção da vala; abertura de túneis de passagem, exiguidade do canal por estreiteza da via, etc.;
- Desconformidade dos acessos entre os arruamentos e as edificações (fachadas); entre os arruamentos e os acessos a propriedades privadas, nomeadamente quando se registam diferentes cotas de soleira;
- Redes infraestruturais de saneamento e de água a necessitar de reparação e substituição das componentes;
- Instalação aérea de componentes das redes infraestruturais de eletricidade e de telecomunicações descaracterizadora;
- Infraestruturas e equipamentos de iluminação pública desatualizadas;
- Ausência de arranjo e de definição urbanísticas dos espaços funcionais (praças, largos, terreiros);
- Ausência de definição de sentidos de circulação nas vias públicas;
- Ausência de zonas exclusivas para estacionamento automóvel;
- Ausência de espaços verdes coletivos;
- Mobiliário urbano escasso, deteriorado/envelhecido;
- Colocação de contentores para recolha de resíduos sólidos urbanos e ecopontos junto às vias públicas sem enquadramento na restante malha urbana;
- Ausência de sinalética dos espaços de identidade do lugar;

5 VISÃO ESTRATÉGICA

Feitos o diagnóstico e caracterização das várias componentes que conformam o espaço urbano delimitado pela ARU, não é de mais sublinhar a situação de expressiva desocupação do edificado e, com ela a gradual obsolescência do tecido edificado e do espaço público. Facto que aqui importa ser reiterado quando neste ponto é essencial esclarecer a visão que move a programação estratégica da ORU, e que, para efeito, nasce naturalmente da percepção destas situações.

Recorrendo às orientações previstas na ARU, a programação estratégica da ORU continua a mover-se na preocupação em contrariar os efeitos expressivos do esvaziamento e degradação urbanos, objetivando a minimização do impacto nas esferas social e económica, e na própria posição de Albergaria dos Doze nos sistemas territoriais municipal e regional. Por outro lado, interessa cativar as populações residente e jovem-adulta ativa, assegurando a oferta de equipamentos, de infraestruturas, de serviços que apoiam e reforçam o dinamismo que lhe é característico.

Relembra-se que as anteriores intervenções de requalificação operadas aos espaços e equipamentos públicos coletivos firmaram e firmam pontos de partida fundamentais para um plano de regeneração urbana mais abrangente, desde logo reativando a imagem e ambiente urbanos, também a própria acessibilidade e infraestruturas das zonas que conformam os espaços centrais da povoação.

Em resultado, e ainda que com um ritmo lento, a reabilitação do edificado tem vindo a ganhar expressão, assim como a reabilitação do edificado afeto às valências de serviços públicos que conformam uma rede de proximidade, atrativa para a fixação de moradores e visitantes. Rede esta que precisa ser alargada a outras áreas já intervencionadas e a outros pontos internos à delimitação da ARU cujo espaço público envolvente ainda confirma carências. Mas não só. Além de intervenções físicas, é igualmente essencial reativar a diversidade programática dos comércios e serviços, olhando a eixos de complementaridade e de oferta de mercado, que no final argumenta a qualificação do parque edificado.

Tal quadro remete invariavelmente para uma estratégia de desenvolvimento que se processa de forma circular, e se constitui a abordagem mais sensata, principalmente quando para ela se depende da articulação de diversos agentes e promotores numa mesma gestão integrada.

Por esta razão, o programa estratégico para a ORU segue as anteriores orientações referenciais propostas aquando a fase de delimitação da ARU, e que em todo o caso são as opções estratégicas consubstanciadas em sede de PDM para o território concelhio: **regeneração e revitalização urbana e mobilidade e acessibilidade.**

REGENERAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

Parte-se da intenção de consolidar Albergaria dos Doze como um núcleo urbano mais **atrativo, ativo, inclusivo e turístico**, pretendendo-se atrair população residente e população visitante.

As ações estratégicas são orientadas ao estímulo da vivência e fruição urbanas, da revitalização do comércio local, da qualificação do espaço público, da oferta de serviços e iniciativas de animação, na salvaguarda e divulgação do património, do empreendedorismo turístico e económico.

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Indispensável ao sucesso da implementação da orientação anterior, pretende-se a promoção, que em bom rigor deverá dizer-se continuidade da promoção, dos modos suaves, focados às modalidades pedonais e de velocípedes e a minimização ou eliminação das barreiras físicas existentes.

As ações estratégicas pretendem ajustar a totalidade do núcleo urbano aos critérios mais adequados e regulamentares da acessibilidade fácil, segura, confortável e inclusiva.

Também, facilitar a proximidade de residentes e visitantes às componentes patrimoniais materiais e espaços urbanos de usufruto coletivo.

6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A tradução operativa dos conceitos de orientação referencial antes listados – regeneração e revitalização urbana, mobilidade e acessibilidade – só é possível através da implementação de intervenções que incidem, fundamentalmente, na requalificação e revitalização dos espaços públicos e privados, na valorização das oportunidades e ofertas locais e na minimização de fragilidades que, de forma transversal e diferenciada persistem nas diversas dimensões que compõem o tecido da delimitação da ARU (social, económica, cultural e ambiental).

Neste sentido, as intervenções estratégicas, e com elas posteriormente as ações de execução devem operar uma influência suficientemente abrangente à delimitação da ARU, que de forma invariável resulte numa resposta operativa para a materialização da visão estratégica.

Para tanto, propõe-se a concretização de um programa de execução que corresponderá à realização de objetivos específicos que no final terão um impacto e repercussão direta na concretização de outros objetivos estratégicos, que em boa medida deles decorrem, como por exemplo, a coesão identitária do espaço e da população, a consolidação das referências culturais e históricas ou a prevenção da desocupação do tecido urbano que, em epílogo, evitarão o enfraquecimento de Albergaria dos Doze no *ranking* do sistema territorial municipal, e assim, nacional.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO
2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE
3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Trata-se de uma área prioritária a intervir, quer pelos indicadores do número de edifícios em estado de conservação que revelam patologias de degradação, quer pelos de perda populacional e económica, em que os proprietários e promotores privados são os principais visados, mas também agentes, pelo que será absolutamente necessário incentivá-los a proceder à reabilitação do seu edificado, destacando estímulos e instrumentos que permitirão o financiamento dos projetos promovidos por entidades públicas e privadas.

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

A valorização do ambiente urbano e a consolidação do equilíbrio ecológico são pontos fundamentais para a requalificação e revitalização do núcleo urbano, nomeadamente no que à qualificação dos arruamentos e espaços coletivos e verdes públicos diz respeito.

Estas questões potenciam a criação de novos espaços de fruição pública, bem como a qualificação dos espaços existentes no quadro do conforto e da acessibilidade, impulsionando a reabilitação do edificado confinante e a revitalização social e económica.

Nesta ótica, pretende-se adotar uma política de recuperação, requalificação e inovação da rede multifuncional que conforma o espaço público.

3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

A salvaguarda e reativação dos elementos patrimoniais, a fixação de serviços e comércios de dimensão local e a fomentação dos processos de empreendedorismo quer no sentido mais lato do desenvolvimento da economia, quer no sentido mais estrito do desenvolvimento turístico, é uma das principais estratégias ponderadas para a recuperação e dinamização de Albergaria dos Doze, procurando que se assuma enquanto espaço multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar e ter uma oferta diversificada de serviços e comércios.

Neste ponto é importante sublinhar que as histórias da instalação e desenvolvimento de ambos os epicentros do tecido urbano, bem como a sua relação quer com a EN350 (nos troços que respeitam a Rua de Pombal e a Rua Principal) e a Linha do Norte desde sempre exerceram um forte poder de atração, particularmente no que ao património cultural, arquitetónico civil e infraestrutural respeita, contribuindo sobremaneira para a manutenção de algumas preexistências e instalação de outras que podem justificar a criação de circuitos de visita patrimonial.

Neste sentido, é fundamental reforçar estas dinâmicas e ativos, apostando na só na sua conservação, também salvaguarda em desenvolvimento que envolve a exibição e a divulgação.

Por outro lado, é essencial promover a manutenção de serviços e comércios de proximidade, locais, dignificadores de fluxos tradicionais, tal como potenciar a fixação de outros serviços e indústrias inovadoras e de amplitude nacional ou internacional.

7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O desgaste da estrutura espacial de Albergaria dos Doze, caracterizada por um espaço público em parte desqualificado, espaços verdes coletivos escassos e um parque edificado com um número significativo de imóveis degradados e/ ou devolutos, coloca em evidência diversas debilidades que têm implicação na índole populacional e socioeconómica. No entanto, é no visível desgaste que se encontram as qualidades e particularidades que deferem a potencialidade urbana e social de Albergaria, de resto, constituídas objetivos específicos no capítulo anterior.

Constatação que, em boa verdade, não é nova, e se traduz nos eixos estratégicos e intervenções propostos pelo Município de Pombal, com a participação da Junta de Freguesia, quer em fases anteriores ao presente documento, quer no presente documento.

Assim, antes, ou decorrentes das linhas programáticas estabelecidas com a proposta para a ARU e agora para a operacionalização da ORU, verifica-se existir uma série de abordagens operativas e projetos de execução, já executados ou ponderados, que reiteram a visão estratégica para a ORU apresentada supra, e se constituem bases sólidas para a definição das intervenções prioritárias, fundamentais para o processo regenerativo.

É mediante a realização destas intervenções prioritárias que se objetiva constituir um circuito de reativação com um foco ao tecido da ARU, e em particular aos seus espaços públicos e ao incentivo à reabilitação do parque edificado, com vista ao fomento das dinâmicas da população residente e de identidade cultural, bem como das diversas dinâmicas potenciadas pelo turismo e, sobretudo, para torná-los ativos nas relações de reciprocidade/complementaridade das diversas partes urbanas. Albergaria dos Doze é, e todo o caso, um ponto de passagem e por isso, de confluência de rotas, bens e pessoas.

Decorre assim que a estratégia municipal assenta em projetos aliados às intervenções já executadas, de qualificação de espaços públicos, de atualização/criação de infraestruturas, valorização do património de relevo, promoção da reabilitação do edificado, dos espaços de lazer e de estrutura verde, pretendendo que se transformem em alavancas de atratividade, de fluxos de motivação de iniciativa e de confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, na

valorização da identidade patrimonial e das dinâmicas turísticas. No fundo, uma estratégia que assuma um papel proactivo na coesão da imagem urbana.

ELENCO DE PRIORIDADES

- Reabilitação de edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;
- Requalificação dos tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Qualificação das condições de habitabilidade e de funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado;
- Minimização das dissonâncias existentes no parque edificado;
- Salvaguarda, valorização e divulgação do património cultural;
- Qualificação das redes de infraestruturas urbanas;
- Assegurar a equidade no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e edifícios privados;
- Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.
- Potenciar o valor turístico;
- Proporcionar uma oferta cultural que estimule a atratividade dos espaços de identidade e de valor patrimonial.

7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES

A tradução das prioridades elencadas atrás em material operacional no âmbito do programa estratégico da ORU de Albergaria dos Doze preconiza-se em ações estruturantes que correspondem a projetos concretos de intervenção formalizados no terreno. Projetos que por sua vez se prevê que produzam impactos positivos sobre a concretização de outros objetivos programáticos, de aplicação menos imediata ou, por natureza, necessariamente decorrentes de um conjunto estruturado de objetivos prévios. Por outras palavras, são objetivos com concretização efetiva, de reverberação fundamental para o processo e para outros objetivos do processo de regeneração e dinamização do urbano.

Uma leitura abrangente das debilidades e lacunas do tecido urbano veio colocar em evidência a necessidade efetiva de pensar e executar as ações estruturantes articuladas num plano geral, pois tratam-se de ações que dependem e recorrem umas das outras para uma operatividade interviniente na regeneração do espaço urbano de forma holística.

<p style="text-align: center;">AÇÃO 1.</p> <p style="text-align: center;">REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO</p>	<p style="text-align: center;">AÇÃO 2.</p> <p style="text-align: center;">VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE</p> <p>2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU</p> <p>2.2. Requalificação do Largo da Estação</p> <p>2.3. Percurso pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova</p> <p>2.4. Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento na bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria</p> <p>2.5. Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal</p>	<p style="text-align: center;">AÇÃO 3.</p> <p style="text-align: center;">SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS</p> <p>3.1. Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente</p> <p>3.2. Reativação e reabilitação do Lavadouro, rua do Regueirinho</p> <p>3.2. Apoio ao desenvolvimento da economia local</p>
---	---	---

AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 16: Imóvel em processo de reabilitação



Imagem 17: Imóvel reabilitado



A tradução dos números do edificado em estado de degradação, por questões de deterioração das componentes de estabilidade estrutural e/ou de revestimentos, por questões de ausência prolongada de habitantes, ou por questões de ausência de liquidez económica para proceder a obras de reabilitação, remete para atores privados (proprietários, promotores imobiliários, ou outros de direito) o ónus da reabilitação das edificações.

O objetivo desta ação, estimulada por um levantamento atual do estado de conservação dos imóveis e posterior identificação dos respetivos proprietários, é de destacar os estímulos financeiros já concedidos com a delimitação da ARU, bem como dar seguimento à majoração do IMI, até que se proceda à reabilitação das desconformidades verificadas.

Pretende-se a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade do parque edificado, público e privado, também a melhoria e modernização do mesmo, que poderá atuar como ponto essencial para a permanência de habitantes e como promotor à instalação de comércio, serviços e facilidades turísticas.

AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

2.1. REQUALIFICAÇÃO DOS ARRUAMENTOS DA ARU

A consolidação do tecido urbano de Albergaria dos Doze depende, sobretudo, da valorização dos seus espaços públicos e espaços públicos de utilização coletiva. Nesta perspetiva, o programa estratégico propõe intervir no espaço público com vista à qualificação dos elementos de mobilidade e de ligação entre as várias componentes espaciais e funcionais do aglomerado urbano.

O objetivo principal é a requalificação, e para os casos que o justifiquem, a execução, dos percursos de mobilidade e de acessibilidade com perfis multifuncionais, sem barreiras arquitetónicas, e em plena articulação com edifícios, equipamentos, comércio ou serviços contíguos e/ou próximos. Também, na ótica dos espaços públicos de utilização coletiva, a criação de espaços de fruição para residentes, essenciais para a valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais possibilitam a consolidação de vínculos de pertença e identificação localistas.

A tudo isto acresce a possibilidade destas ações de beneficiação atuarem como dínamos da reabilitação do edificado confinante. Em boa verdade, a qualificação do espaço público é assumidamente uma estratégia operacional de estímulo sequencial que, em primeiro plano visa incentivar os agentes do edificado particular para, por sua vez, potenciarem a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação imóvel que atualmente pauta a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze.

Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo ser concertada numa leitura articuladora e de conjunto que, na generalidade, e quando necessário, se faz na unificação das intervenções seguintes:

- Promoção da circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego, quando necessário;
- Resolução de deformações de pavimento e condicionalismos pontuais;
- Resolução de barreiras arquitetónicas;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;

- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, adequando-as aos enquadramentos visuais, e de proteção, em referência aos elementos patrimoniais, ou componentes urbanas na envolvente;
- Atualização dos pontos de iluminação pública e da iluminação cénica, e o reforço das redes infraestruturais correspondentes;
- Definição de aparcamentos para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço da rede de mobiliário urbano;

Imagem 18: Rua Principal



Imagem 19: Rua das Cancelas



Imagem 20: Rua das Flores



Imagem 21: Bifurcação da Rua Nova e da Rua Principal



2.2. REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA ESTAÇÃO

Imagem 22: Área de intervenção



Imagem 23: Área de intervenção



A aposta no impacto positivo que as intervenções de regeneração do espaço público têm não apenas na manutenção mas também fomento dos ativos existentes, e por efeito, das dinâmicas a eles associados, que a longo prazo irão impulsionar os quadrantes sociais, económicos e turísticos do aglomerado urbano, é um dos eixos de ação do Município de Pombal para Albergaria dos Doze, e a presente proposta é o resultado mais imediato da prossecução desta política.

Centrada na importância que a Estação Ferroviária sempre significou para o desenvolvimento e reconhecimento intermunicipal de Albergaria dos Doze, e na consciência do nível de degradação da zona, encontra-se em fase inicial a obra para a execução do projeto que visa a requalificação do Largo da Estação.

O projeto, promovido pelo Município de Pombal e com valor adjudicado em 173.000,00€, compreende uma área de intervenção com cerca de 3080 m², que abrange a área junto ao acesso à passagem inferior, os terrenos propriedade da Infraestruturas de Portugal, o largo fronteiro ao edifício da Estação e parte da Rua Principal, incluindo o fontenário datado de 1937.

A proposta prevê ajustar toda a área e perfil rodoviário às necessidades dos utilizadores do serviço ferroviário, minimizando o impacto que a Rua Principal tem sobre o espaço, quer ao nível do fluxo de trânsito, quer ao nível da falta de segurança causada pela ausência de zonas de passeio e zonas de visibilidade reduzida.

Além da resolução das anomalias atrás identificadas, prevê-se dotar o espaço envolvente à Estação a acessos e paragens de diferentes tipos de mobilidade (motociclos, bicicletas, táxis, automóveis particulares), mediante a criação de bolsas de estacionamento, praças de táxi e *kiss&ride*. Também a plantação de espécies arbóreas que limitem zonas de sombra/espera, ao momento inexistentes. Acresce relevar a criação de percursos acessíveis entre os passeios, a zona de cais e o edifício de passageiros, numa intervenção que visa não só regenerar os espaços e a oferta de serviços, mas essencialmente qualificar a experiência de quem chega e de quem parte de Albergaria dos Doze.

2.3. PERCURSO PEDONAL E CICLÁVEL IGREJA VELHA – ARUNCA – VARIANTE NOVA

Imagem 24: Terreno proposto para a execução do percurso



Imagem 25: Terreno proposto para a execução do percurso



A presença do rio Arunca encontra-se hoje desligada da malha urbana mais antiga de Albergaria dos Doze, não existindo uma ligação imediata, quer se trate de uma ligação física, quer se trate de uma ligação visual.

Sendo um recurso hídrico não só relevante para o aglomerado em questão, mas marcante no quadrante concelhio, o objetivo da intervenção pretende resolver a ligação entre a zona da Praça Velha e o rio Arunca, e posteriormente a sua ligação à Variante Nova atualmente em curso, mediante a instalação de um percurso pedonal e ciclável de reduzido impacto ambiental, que deverá funcionar como ponto de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização do rio Arunca.

Com esta proposta prevê-se também reintegrar o recurso hídrico como uma componente urbana de referência, de forma a articular a componente verde com as várias zonas de atravessamento e de fruição pedonal já existentes e para o caso, já requalificadas, como a Praça Velha e o Largo Engenheiro Guilherme Santos, tentando-se reduzir o impacto que a Rua Principal implica na vivência do espaço público e, bem assim, nos edifícios envolventes, civis e coletivos, que contribuem para a consolidação histórica e arquitetónica de Albergaria dos Doze. No fundo trata-se de imprimir no curso do Arunca uma possibilidade de estender os espaços verdes ao interior do tecido densamente urbanizado, estimulando a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, concertadas numa estratégia de sociabilidade e de ecologia urbana.

2.4. ARRANJO URBANÍSTICO E MARCAÇÃO DE ESTACIONAMENTO NA BIFURCAÇÃO DAS RUAS PRINCIPAL, NOVA, GUIMARDO E DA INDÚSTRIA

Imagem 26: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria



Imagem 27: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria



A bifurcação das ruas Nova e Principal, ao encontro com as Ruas do Guimardo e da Indústria, constitui um alargamento das vias que reforça a centralidade de um dos dois núcleos principais de Albergaria dos Doze. A contiguidade a edifícios de utilidade pública e de pequenos comércios impõe, no entanto, dinâmicas de atravessamento e de paragens de curta duração que constroem o perfil das ruas e a mobilidade de pessoas e veículos.

A presença de imóveis degradados e em particular, a falta de definição do espaço público em contraponto ao rodoviário, descaracteriza a indispensabilidade deste espaço para a funcionalidade da vertente urbana e, bem assim, a consolidação da malha urbana.

Ao momento, as necessidades mais urgentes, além da já referida definição e requalificação dos perfis rodoviários, são a marcação de lugares de estacionamento e a criação de passeios pedonais, essenciais à segurança de transeuntes e utilizadores dos serviços e comércios desta área. Para tanto, a intervenção propõe a resolução das anomalias identificadas e a inclusão de áreas de estacionamento. Propõe-se ainda a reestruturação da rede de iluminação pública, bem como a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras), que possam capacitar a qualidade ambiental onde atualmente não se verifica.

2.5. LIGAÇÃO DA PASSAGEM SUPERIOR SOBRE A LINHA DO NORTE À RUA PRINCIPAL

Imagem 28: Acesso entre a Passagem Superior a Rua Principal



Imagem 29: Passagem Superior sobre a Linha do Norte



A infraestrutura de passagem superior sobre a Linha do Norte consiste num atravessamento fundamental dentro da morfologia urbana de Albergaria dos Doze, uma vez que é o único acesso intermédio de ligação das ruas Principal e Nova.

Atualmente esta infraestrutura encontra-se integrada nas obras de requalificação urbana operadas na Rua Nova, mas carece do respetivo tratamento na área relativa à rua Principal, confluindo num terreno vacante sem qualquer arranjo urbanístico e pontos direcionais de iluminação pública.

A presente proposta de intervenção pretende requalificar a área de intervenção identificada com as redes de infraestruturas e arranjos urbanísticos indispensáveis à delimitação e formalização de um acesso pedonal e ciclável, ajustado aos requisitos de mobilidade condicionada, bem como prever a manutenção da segurança da área, de pessoas e bens, quer nos períodos diurno, quer noturno.

Prevê-se ainda, a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que dignifiquem o espaço público ao momento desqualificado e descontextualizado da envolvente, contribuído assim para a criação de uma zona não apenas de atravessamento, também de possível usufruto de residentes.

AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

3.1. REQUALIFICAÇÃO DA ANTIGA SEDE DA JUNTA DE FREGUESIA E JARDIM ENVOLVENTE

Imagem 30: Antiga sede da Junta de Freguesia



Imagem 31: Jardim contíguo à antiga sede da Junta de Freguesia



A antiga sede da Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze, bem como o jardim envolvente e o parque infantil atualmente desativado, revelam estados de conservação que invariavelmente remetem para situações de degradação e abandono.

Localizados no interior da malha urbana, próximos ao centro radicado na Igreja Velha, representam um “vazio urbano” capacitado para albergar um espaço verde de utilização coletiva de excelência, ademais possibilitando a reunião de diversas faixas etárias, bem como atividades propícias ao desenvolvimento de laços de associativismo.

A proposta de intervenção visa reverter a atual situação, objetivando a criação de um “jardim de proximidade”. Pretende-se a reabilitação do edifício para espaço de utilização multiusos, útil para o uso quotidiano de pequenos grupos de pessoas, mas que possa também ser usado, a título de exemplo, para apoio logístico a atividades desenvolvidas no jardim contíguo (festas de coletividades, de aniversário, ou outras). Propõe-se a reativação do equipamento infantil, sendo necessário proceder à substituição do equipamento existente, e o tratamento fitossanitário das espécies arbóreas e arbustivas.

A proposta deverá prever a instalação de elementos proteção aos utilizadores quer do jardim, quer do parque infantil, bem como a reestruturação da rede de iluminação pública e a instalação da rede de iluminação para ambiente externo, com vista à segurança do espaço nos períodos noturnos.

3.2. REATIVAÇÃO E REABILITAÇÃO DO LAVADOURO, RUA DO REGUEIRINHO

Imagem 32: Lavadouro, Rua do Regueirinho



Imagem 33: Lavadouro, Rua do Regueirinho



Um dos equipamentos que outrora desempenhou uma função essencial do quotidiano dos aglomerados urbanos e nas redes de proximidade social, hoje os lavadouros constituem espaços de uso esporádico, quando não mesmo são estruturas obsoletas.

No caso específico de Albergaria dos Doze, o lavadouro ocupa um lugar secundário e sem qualquer enquadramento na malha urbana, revelando um estado de conservação sobremaneira degradado, abandonado e desativado.

A proposta visa a reabilitação do equipamento, assumindo-o como um ativo patrimonial locutor das práticas rotineiras e de vizinhança, sem esquecer a reativação da função original, que deverá preservar-se.

Para tanto, prevê-se a reabilitação da estrutura, e das redes infraestruturais necessárias, a substituição dos tanques de lavagem e a recuperação da fonte no interior do edifício. Acresce, o indispensável arranjo exterior, devendo proceder-se à relocalização dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, a criação de um acesso ao edifício ajustado aos requisitos da mobilidade condicionada, e a instalação das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.

3.3. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

A natureza de proximidade social que marca a vivência urbana de Albergaria dos Doze, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, nos dois epicentros do núcleo urbano, argumentam só por si a afirmação do comércio e serviços locais, e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais que apoiam uma significativa faixa da população mais envelhecida.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local que, para efeito, a intervenção de requalificação da Praça Velha tem vindo a fomentar.

Numa escala maior, e necessariamente mais apta ao desenvolvimento do empreendedorismo local, a ação pretende promover a captação de novos investimentos e fluxos de mercado, sempre que preferível relacionados com a exploração de produtos endógenos e promotores de economia circular, que favoreçam a identidade e divulgação de Albergaria dos Doze.

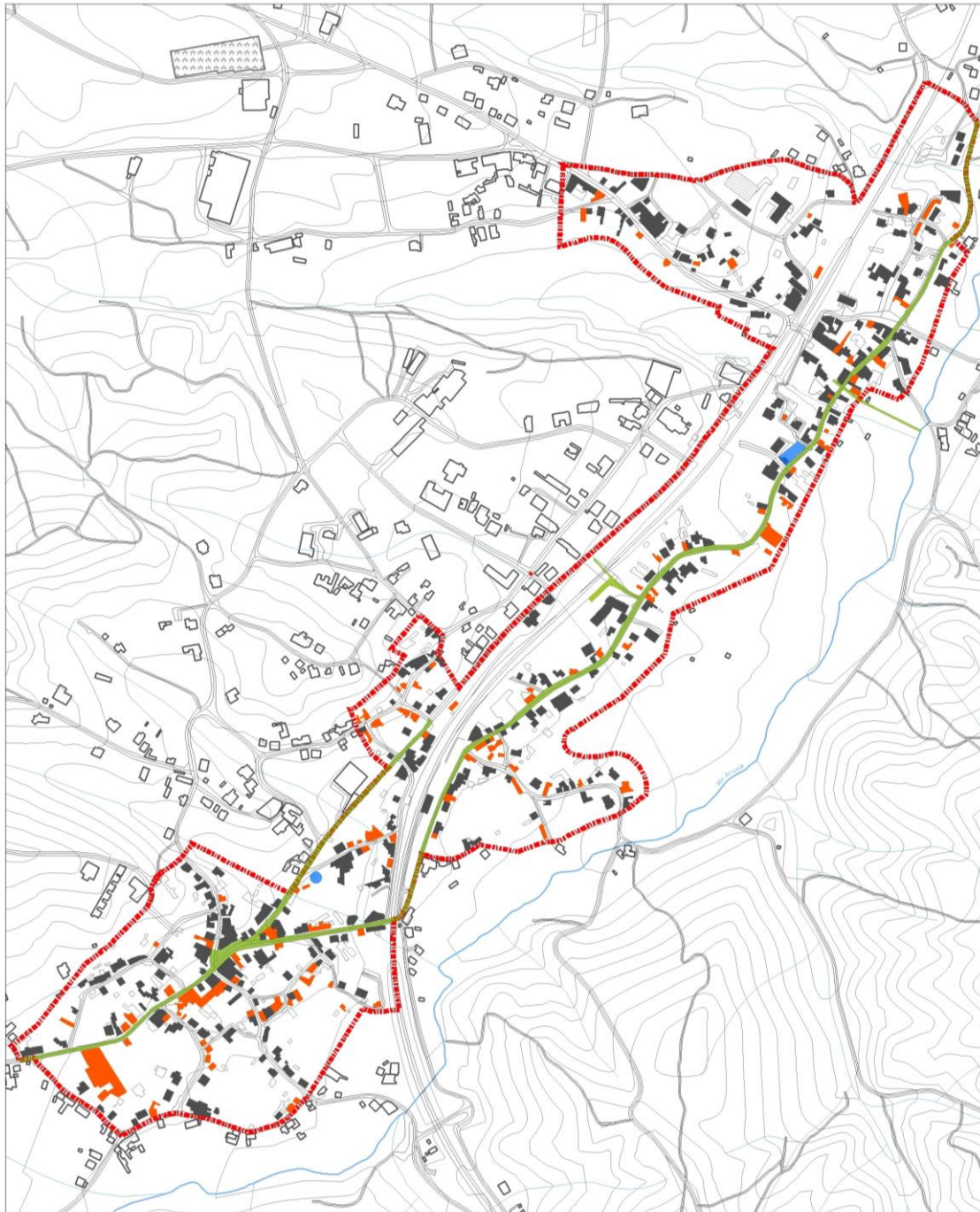
Imagem 34: Praça Velha



Imagem 35: Praça Velha



Imagem 36: Mapa geral das ações



Ações

- 1. Reabilitação e Conservação do Edificado
 - 2. Valorização do Espaço Público e Mobilidade
 - 3. Salvaguarda e Dinamização dos Ativos Patrimoniais, Turísticos e Económicos
- Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

O programa estratégico para a reabilitação urbana de Albergaria dos Doze compreenderá um espaço de 10 anos, no qual o cumprimento das ações atrás identificadas dependerá em grande medida de várias fontes de financiamento aplicáveis, além do essencial financiamento previsto pelo orçamento municipal.

O atual contexto de transição do Quadro de Fundos Comunitários, e consequente falta de definição dos instrumentos executórios – Programas Operacionais do futuro Acordo de Parceria 2021-2027 e o Plano de Recuperação e Resiliência – que acedem as fontes de financiamento elegíveis no âmbito do referencial estratégico “Portugal 2030”, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º98/2020, de 13 de novembro, não admite a sua sinalização na articulação com os objetivos previstos.

Porém, são já conhecidos os oito eixos que orientarão as prioridades e objetivos estratégicos do citado programa “Portugal 2030”, e de entre os quais, nas órbitas do programa estratégico ponderado para a execução da ORU de Albergaria dos Doze, cumpre destacar:

IV. Energia e Alterações Climáticas: Cidades Inteligentes e Eficientes

- ❖ Eficiência energética no edificado (público e privado)
- ❖ Economia Circular
- ❖ Mobilidade Elétrica e Suave

VI. Redes e Mercados Externos: Competitividade dos territórios urbanos

- ❖ Redes urbanas de inovação e crescimentos (clusters de atividades criativas/culturais ou intensivas em conhecimento)
- ❖ Reabilitação urbana (edificado e espaço público)
- ❖ Territórios competitivos/Territórios coesos

VII. Competitividade e Coesão dos territórios de baixa densidade:

- ❖ Crescimento económico e emprego com base do potencial endógeno
- ❖ Diversificação da base económica
- ❖ Otimização da gestão e prestação em rede dos serviços coletivos existentes (Educação, Saúde, Cultura, Sociais, Económicos, Associativos, etc.), potenciando as ligações rural-urbano.

Não obstante, a operacionalidade do programa estratégico proposto para a ORU tem também por base as orientações da política de reabilitação urbana vertida no respetivo regime jurídico, pelo que, de acordo, o modelo de execução assenta, em parte, na responsabilização e iniciativa dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, aos quais são imputados deveres de conservação e de reabilitação.

Importa desde já ressaltar que tratando-se de uma estratégia sistemática, a operacionalização não se extingue no cumprimento das ações que são promovidas pela iniciativa particular em áreas ou objetos de titularidade privada. Caberá à entidade gestora definir e monitorizar o modelo e respetivos trâmites de todos aos processos de execução, sejam de promoção do Município, de outras entidades públicas ou de iniciativa particular.

Acresce, as responsabilidades inerentes à sensibilização, apoio técnico, informação, avaliação, fiscalização e acompanhamento, quer no desenvolvimento dos projetos, quer nos percursos de concessão de incentivos e/ou apoios de financiamento, ou ainda formação de parcerias, que, em última análise, visam a redução do ónus implicado com as obras de reabilitação à titularidade privada.

De resto, e não menos significativo, compete ao Município de Pombal acompanhar de forma estreita as intervenções de reabilitação de forma articulada aos objetivos definidos para a elaboração da estratégia municipal.

Em conformidade, é à Câmara Municipal de Pombal a quem compete diretamente a coordenação e gestão dos propósitos e meios inerentes à Operação de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, como previsto pelo n.º1 do artigo 36.º do RJRU, sendo para tal fundamental:

1. O apoio à reabilitação mediante a concessão e acesso a benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, quando perante uma ação de reabilitação urbana;
2. Assumir-se como o parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio mediante a simplificação e a redução dos custos inerentes aos processos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização;
3. Assegurar o atendimento prioritário às intervenções urbanísticas de reabilitação, firmando uma relação de proximidade com os interessados e assegurando a

monitorização dos respetivos processos, acompanhando os processos não só desde a fase de instrução até à conclusão de execução, também nas fases correntes durante a vigência da operação de reabilitação.

Dito de forma necessariamente breve, e de acordo com os modelos de execução propostos pelo RJRU, em particular nos artigos 39.º a 43.º, a proposta para o programa estratégico de reabilitação urbana de Albergaria dos Doze desenvolve-se nas modalidades de execução por iniciativa de particulares, por administração conjunta e por iniciativa da entidade gestora, de forma própria a cada uma das intervenções propostas.

A adoção destas modalidades, no enquadramento da gestão enquanto método de acompanhamento de execução, permite à entidade gestora uma monitorização estreita sobre duas perspetivas essenciais à boa execução das intervenções e, posteriormente, ao programa estratégico que as baliza. Por um lado, monitorizar a implementação dos projetos, com base no seu faseamento e resultados esperados. Por outro lado, acede o cumprimento das metas propostas, avaliando a consonância e ou o desfasamento face aos objetivos estabelecidos na ORU.

8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

Estabelece o RJRU, na alínea f) do artigo 33.º relativo ao planeamento e programação dos programas estratégicos da reabilitação urbana que, entre outras matérias, cabe à entidade gestora a obrigatoriedade de “apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação”.

No âmbito da presente proposta para a ORU de Albergaria dos Doze, seguindo uma ótica de continuidade com o quadro já em vigor e anteriormente aprovado pela Assembleia Municipal no momento da avaliação da proposta para a formalização da primeira delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas seguintes:

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro <p>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>(A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</p> <p>PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS</p> <p>(CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</p>

	(Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) (Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)
IMT	ISENÇÃO NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 45.º e do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), com vista a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha de avaliação aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, cujo preenchimento se apoia no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (outubro 2007), elaborado pelo LNEC).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	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 ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

TAXAS MUNICIPAIS

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS (por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)
	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da delimitação da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais, mediante requerimento a apresentar com o respetivo processo de licenciamento.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

IRS	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de

	reabilitação urbana) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	OS RENDIMENTOS PEDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se no interior da delimitação da ARU e cumulativamente realizar um contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

As disposições anteriores não são aplicáveis a construções a edificar em lotes vazios, e a sua concessão está dependente da boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal. Sempre que se verifique que a obra não foi realizada de acordo com o projeto aprovado, ou que foram feitas demolições não autorizadas, as atribuições, mais-valias e incentivos cessarão.

Importa salientar que o processo de atribuição de incentivos financeiros e/ou fiscais requer obrigatoriamente a instrução de candidatura junto dos serviços técnicos municipais, devendo para o efeito o proprietário ou o titular de direito entregar os documentos seguintes:

Documentação:

- Requerimento (disponível nos serviços municipais ou na página online do município)
- Documento de identificação do requerente
- Caderneta Predial do Imóvel
- Planta de Localização

Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:

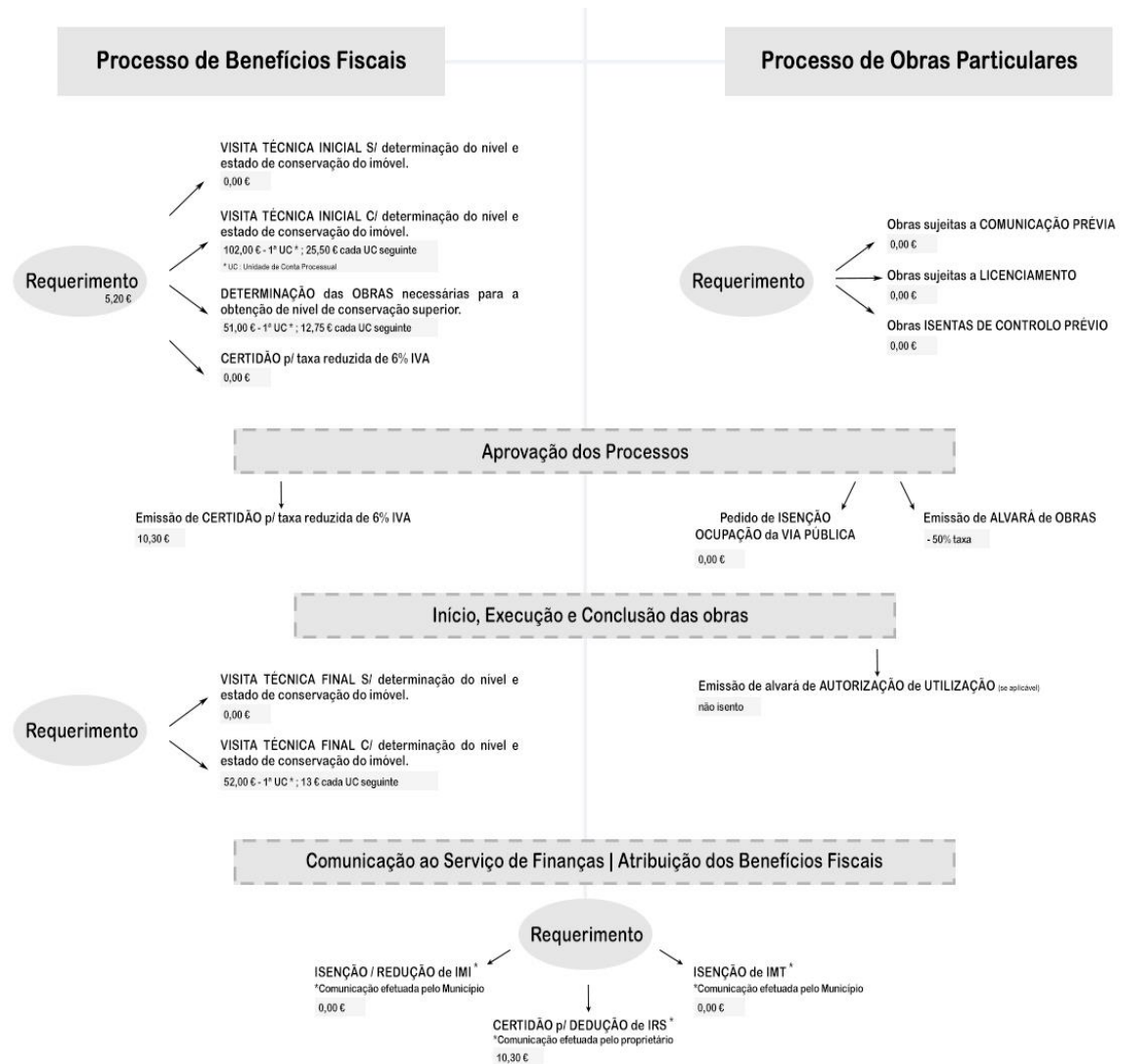
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

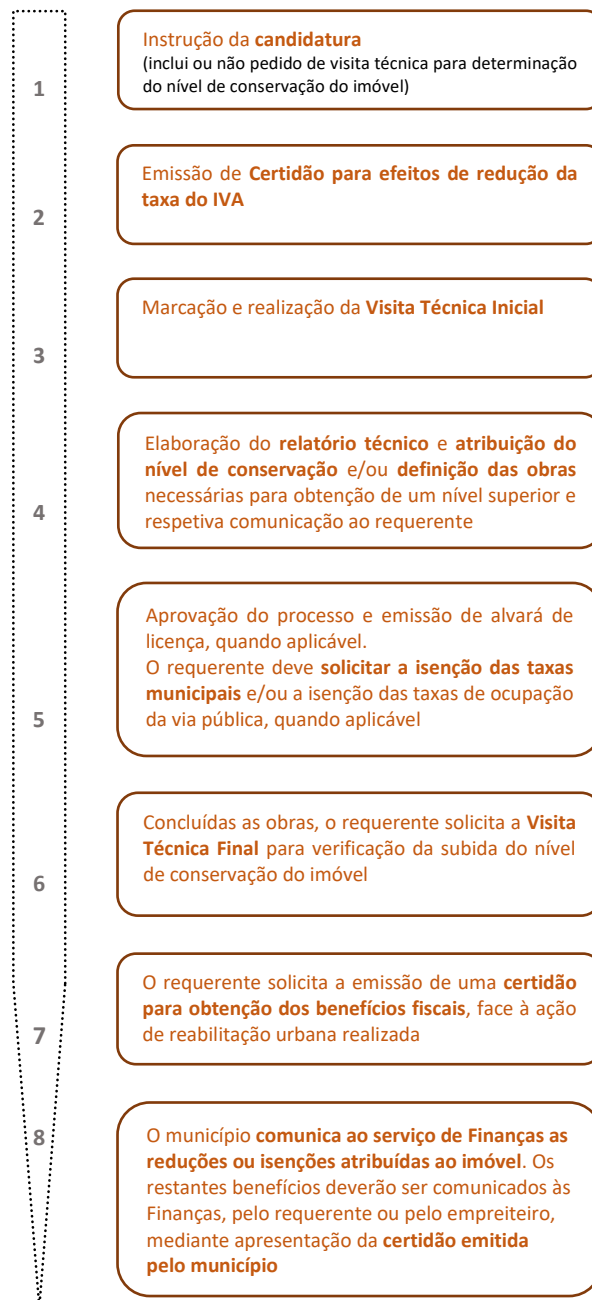
Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

(isento e, quando aplicável, com abertura de processo no âmbito das Obras Particulares)





8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

Não obstante os instrumentos de incentivo e de apoio elencados anteriormente, à luz do cumprimento dos objetivos do programa estratégico da reabilitação urbana, pode a entidade gestora, para efeitos de execução, exercer os seguintes instrumentos, previstos no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas (conforme o disposto no artigo 55.º)
- Empreitada única (conforme o disposto no artigo 56.º)
- Demolição de edifícios (conforme o disposto no artigo 57.º)
- Direito de preferência (conforme o disposto no artigo 58.º)
- Arrendamento forçado (conforme o disposto no artigo 59.º)
- Servidões (conforme o disposto no artigo 60.º)
- Expropriação (conforme o disposto no artigo 61.º)
- Venda forçada (conforme o disposto no artigo 62.º)
- Reestruturação da propriedade (conforme o disposto no artigo 63.º)

Supletivos aos anteriores, pode acionar outros instrumentos, igualmente habilitados pelo RJRU:

- Determinação do nível de conservação (conforme o disposto no artigo 65.º)
- Identificação de prédios ou frações devolutos (conforme o disposto no artigo 66.º)
- Taxas municipais e compensações (conforme o disposto no artigo 67.º)

8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO

No quadrante da reabilitação do edificado e também dentro das políticas da habitação há atualmente um conjunto estruturado de apoios financeiros dirigido à intervenção de titularidade particular, em grande medida promovido e financiado ao abrigo de vários programas de financiamento dirigidos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.).

De forma sumária, são programas que atuam como mecanismos de prossecução de uma política das cidades não só regenerativa, também inclusiva e potenciadora de um desenvolvimento social e equitativo, visando o financiamento de ações públicas, privadas ou até formalizadas por uma cooperativa, para a aquisição, construção e reabilitação de imóveis e/ou espaços urbanos. Por norma, são apoios atribuídos nas figuras de conceção de participações e empréstimo, com ou sem bonificação de juros. Mas encontram-se também vertidos na gestão de concessão pelo Estado no âmbito das bonificações de juros aos empréstimos e ainda na prestação de garantias respeitantes a operações de financiamento da reabilitação da habitação com propósito social.

De acordo com o Portal da Habitação (www.portaldahabitacao.pt), são programas que movem e se promovem dentro de três grandes eixos: arrendamento, reabilitação e financiamento, e respeitam as diretivas intrínsecas à Nova Geração de Políticas de Habitação.

Eixos/ Programa de financiamento	Arrendamento	Reabilitação	Financiamento
1.º Direito	✓	✓	✓
Reabilitar para Arrendar		✓	✓
Casa Eficiente 2020		✓	✓
FNRE (Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado)		✓	✓
Porta de Entrada			✓
Arrendamento Acessível	✓		
Chave na Mão	✓		
Arrendamento Apoiado	✓		
Porta 65 Jovem	✓		

No que de forma mais particular diz respeito às questões da reabilitação urbana, destacam-se os programas seguintes:

1.º DIREITO

Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.

CASA EFICIENTE 2020

Visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

*(as descrições anteriores reproduzem os conteúdos inseridos no Portal da Habitação)

FNRE – Fundo nacional de Reabilitação do Edificado

Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

No âmbito do Fundo Ambiental deve destacar-se o novo envelope de investimento destinado ao Programa “Edifícios + Sustentáveis”, cujos apoios são canalizados através do Plano de Recuperação e Resiliência.

EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS

Visa a atribuição de novos apoios para o desenvolvimento de uma estratégia para a renovação de edifícios, parte dos quais destinados a habitação, com foco na eficiência energética.

Dentro da esfera instrumental dos apoios e financiamento que reenquadram a reabilitação na política da regeneração urbana, importa igualmente destacar os incentivos dirigidos às vertentes empresarial e de empreendedorismo, disponibilizados pelo Turismo de Portugal.

PROGRAMA VALORIZAR

Prevê a concessão de apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

Linha de apoio à sustentabilidade: Apoio a iniciativas/projetos que promovam a sustentabilidade social e ambiental no turismo, desenvolvidos por empresas, entidades públicas, associações de comércio ou de moradores e outras entidades de natureza semelhante, com vista a:

- Integração entre residentes e turistas;
- Dinamização económica dos espaços urbanos;
- Promoção do consumo de produtos locais pelos visitantes;
- Ações de educação/sensibilização ambiental e social no turismo e iniciativas de valorização da identidade do país, das comunidades locais e que facilitem o diálogo entre gerações.

A Operação de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos definidos para Albergaria dos Doze e, de forma mais particular, para a área de intervenção.

A concretização desses objetivos depende da mobilização de recursos e atores, da esfera pública e da esfera privada, também de uma série de operações de iniciativa pública a financiar juntos de outras fontes, além daquelas municipais.

O grande foco do programa estratégico da ORU é a reabilitação do edificado, atribuindo à iniciativa e intervenção dos particulares (proprietários de imóveis) uma força motriz singularmente importante, mas que em todo o caso implica a necessária carga financeira. Para tanto, estas iniciativas contam com o apoio da entidade gestora – o Município –, de resto na atribuição de benefícios fiscais, na minimização de taxas municipais e no auxílio ao acesso a programas de financiamento e/ou investimento mais adequados a cada caso. Neste contexto, é obrigação do município contribuir e garantir que as intervenções no parque edificado sejam desenvolvidas em estrita articulação com as intervenções no espaço público, nas infraestruturas e nos equipamentos.

Em resultado, no âmbito dos exercícios de monitorização da entidade gestora, cabe a quantificação de um valor global de investimento, estimado de acordo com o necessário para que o parque edificado da área da intervenção contabilize, no final, a totalidade dos edifícios num estado de conservação bom ou superior.

Intervenções Privadas	Intervenções	Valor Global (estimado)
1. Reabilitação do Parque Edificado	1.1 Reabilitação do Parque Edificado	12.500.000,00 €
	TOTAL GLOBAL (estimado)	12.500.000,00 €

A indicação do montante previsional alarga-se às operações que decorrem do investimento público, ainda que careça de ser articulada com as parcerias e entidades financiadoras, e percentagens de financiamento, ao momento, a alocar. Por efeito, as operações listadas e valores estimados correspondentes poderão vir a sofrer ajustamentos decorrentes, por um lado do processo, mas igualmente por força da alteração de prioridades ou da especificidade própria de cada intervenção.

Intervenções Públicas	Intervenções	Valor Global (estimado)	Município	Entidades/Parceiros e percentagem de financiamento	
2. Valorização do espaço público e mobilidade	2.1	Requalificação dos arruamentos da ARU	2.700.000,00 €	2.700.000,00 €	(a alocar)
	2.2	Requalificação do Largo da Estação	173.000,00 €	173.000,00 €	(A alocar)
	2.3	Percurso pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	2.4	Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento da bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	200.000,00 €	200.000,00 €	(a alocar)
	2.5	Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL		3.273.000,00 €	3.273.000,00 €	-
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1	Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente	110.000,00 €	110.000,00 €	(a alocar)
	3.2	Reativação e reabilitação do Lavadouro, rua do Regueirinho	15.000,00 €	15.000,00 €	(a alocar)
	3.3	Apoio ao desenvolvimento da economia local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL		225.000,00 €	225.000,00 €	-
TOTAL GLOBAL (estimado)		3.498.000,00 €	3.498.000,00 €	TOTAL -	

8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Ações / Prazos de execução	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.1 Reabilitação do Parque Edificado											
2.1. Requalificação dos arruamentos da ARU											
2.2. Requalificação do Largo da Estação											
2.3. Percurso pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova											
2.4. Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento da bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria											
2.5. Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal											
3.1. Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente											
3.2. Reativação e reabilitação do Lavadouro, rua do Regueirinho											
3.3. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local											

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

IMAGENS

Imagem 1: Largo Engenheiro Guilherme Santos	4
Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo	10
Imagem 3: Praça e Igreja Velha	14
Imagem 4: Estação Ferroviária	14
Imagem 5: Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze	15
Imagem 6: Rua do Outeiro	16
Imagem 7: Rua Principal	16
Imagem 8: Mapa do Sistema Patrimonial	19
Imagem 9: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	23
Imagem 10: Mapa do edificado degradado	30
Imagem 11: Mapa do edificado devoluto	32
Imagem 12: Rua Júlia Conceição Bernardo	33
Imagem 13: Rua do Regueirinho	33
Imagem 14: Rua General Humberto Delgado	34
Imagem 15: Rua das Flores	34
Imagem 16: Jardim e parque infantil da antiga Sede da Junta de Freguesia	34
Imagem 17: Imóvel em processo de reabilitação	43
Imagem 18: Imóvel reabilitado	43
Imagem 19: Rua Principal	45
Imagem 20: Rua das Cancelas	45
Imagem 21: Rua das Flores	45
Imagem 22: Bifurcação da Rua Nova e da Rua Principal	45
Imagem 23: Área de intervenção	46
Imagem 24: Área de intervenção	46
Imagem 25: Terreno proposto para a execução do percurso	48
Imagem 26: Terreno proposto para a execução do percurso	48
Imagem 27: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	49
Imagem 28: Bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria	49
Imagem 29: Acesso entre a Passagem Superior a Rua Principal	50
Imagem 30: Passagem Superior sobre a Linha do Norte	50
Imagem 31: Antiga sede da Junta de Freguesia	51
Imagem 32: Jardim contíguo à antiga sede da Junta de Freguesia	51
Imagem 33: Lavadouro, Rua do Regueirinho	52
Imagem 34: Lavadouro, Rua do Regueirinho	52
Imagem 35: Praça Velha	53
Imagem 36: Praça Velha	53
Imagem 37: Mapa geral das ações	54

GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente por faixas etárias	24
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas	25
Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos	25
Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos	26
Gráfico 5. Época de construção dos edifícios	26
Gráfico 6. Época de construção dos edifícios	27
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios	27
Gráfico 8. Setor de atividade da população residente	28
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente	28
Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado	29


ANEXOS

- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS
- PLANTA SINTESE DAS AÇÕES / PROJETOS
- FICHAS DAS AÇÕES






 Limite da ARU/ORU




0 25 50 m


MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

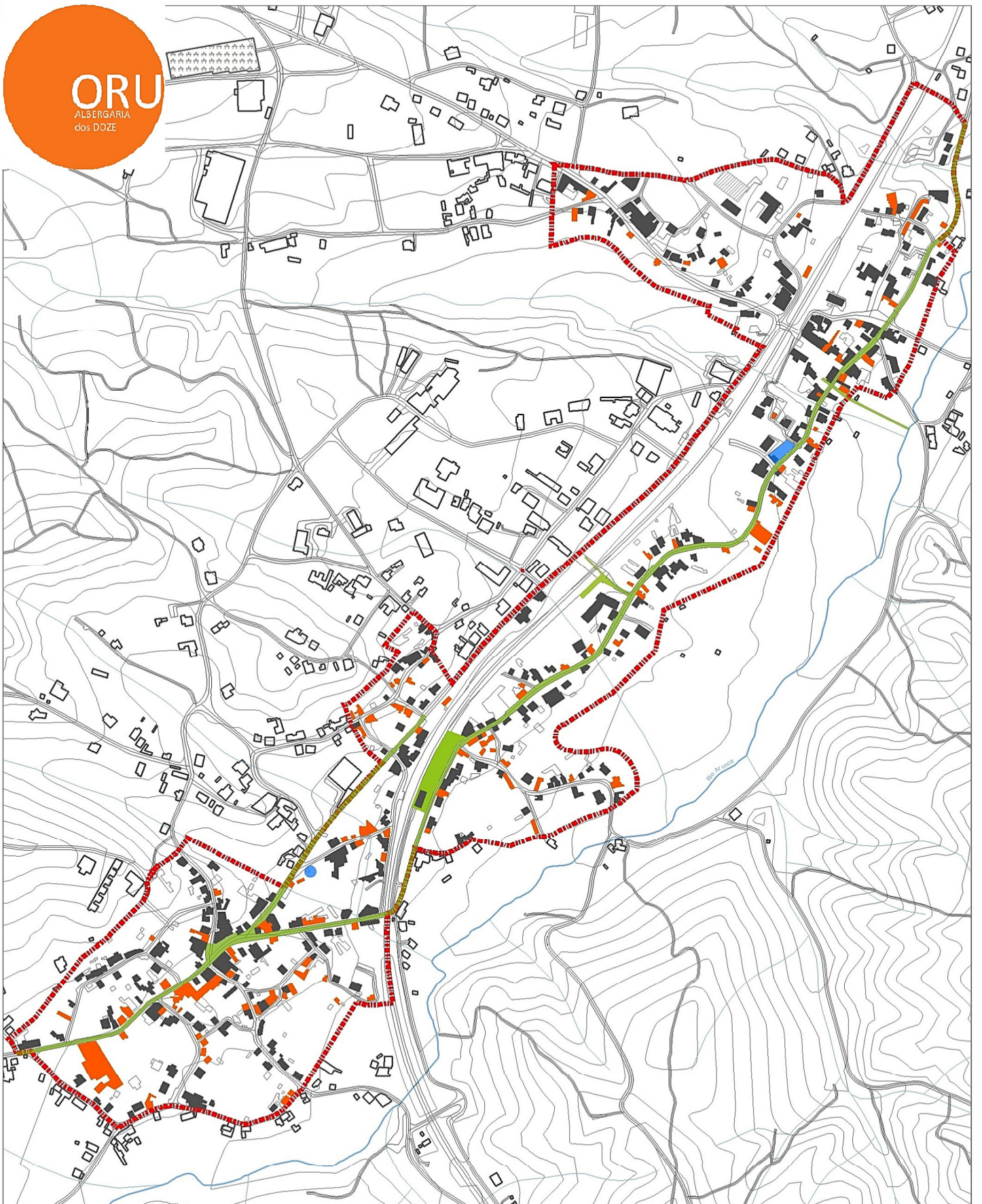


-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos




 Limite da ARU/ORU




PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS / DEVOLUTOS



Ações

-  1. Reabilitação e Conservação do Edificado
-  2. Valorização do Espaço Público e Mobilidade
-  3. Salvaguarda e Dinamização dos Ativos Patrimoniais, Turísticos e Económicos

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m



1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Ação 1.1

Reabilitação do parque edificado

DESCRIÇÃO

Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação, objetivando a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade e a melhoria e modernização do mesmo.

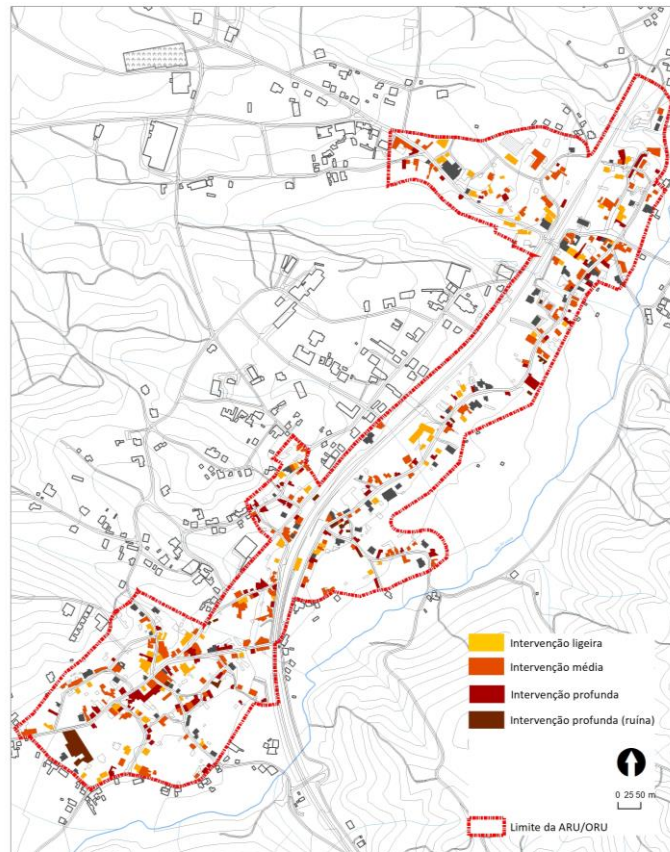
Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

Intervenção ligeira – Nível bom (4) - Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Intervenção média – Nível médio (3) - Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.

Intervenção profunda - Nível mau (2), péssimo (1) ou ruína - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução; 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 ou;- Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência /inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Estas intervenções são da responsabilidade dos proprietários, no entanto, podem contar com o apoio do município e financiamento por parte do instrumento financeiro (IFRRU).



Intervenção ligeira (81 edifícios) 13.967m²;
Intervenção média (182 edifícios) 27.223m²;
Intervenção profunda (116 edifícios) 17.524m²;

INDICADORES

Total (379 edifícios) 58.714m²

INVESTIMENTO

12.500.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
PÚBLICOS e PRIVADOS

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
EM CURSO / 2031

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.1

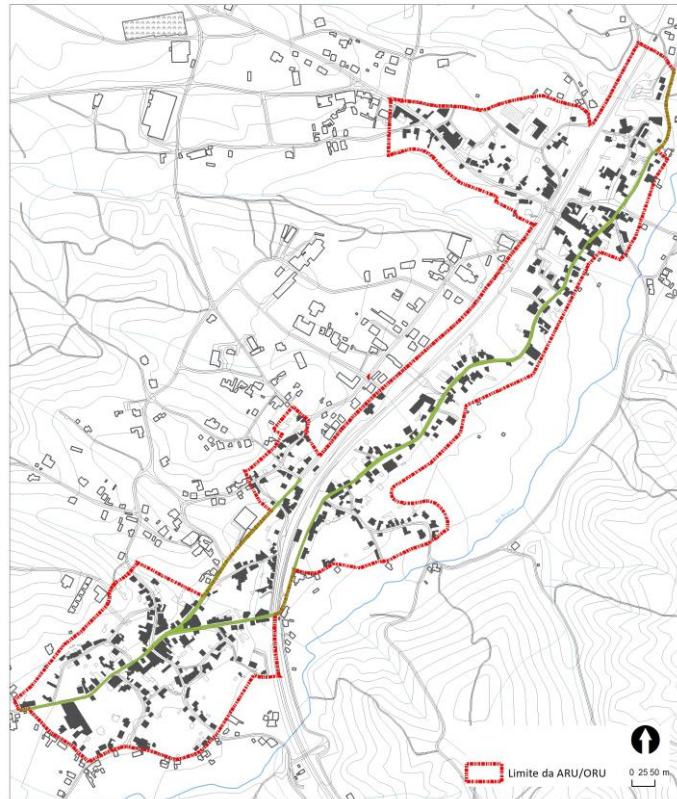
Requalificação dos arruamentos da ARU

DESCRIÇÃO

O objetivo principal é a requalificação, e para os casos que o justifiquem, a execução, dos percursos de mobilidade. Na ótica dos espaços públicos de utilização coletiva, a criação de espaços de fruição para residentes, essenciais para a valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público.

A qualificação do espaço público é uma estratégia operacional de estímulo sequencial que visa incentivar os agentes do edificado particular para potenciarem a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação e degradação do parque imóvel. Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo ser concertada numa leitura articuladora e de conjunto que, na generalidade, e quando necessário, se faz na unificação das intervenções seguintes:

- Promoção da circulação pedonal e ciclável;
- Definição de sentidos de circulação de tráfego, quando necessário;
- Resolução de deformações de pavimento, condicionalismos pontuais e barreiras arquitetónicas;
- Instalação subterrânea das infraestruturas;
- Redefinição das áreas de praça, largo ou terreiro, adequando-as aos enquadramentos visuais ou componentes urbanas na envolvente;
- Atualização dos pontos de iluminação pública e da iluminação cénica, e o reforço das redes infraestruturais correspondentes;
- Definição de aparcamentos para residentes e visitantes;
- Atualização e reforço da rede de mobiliário urbano;



INDICADORES
17.500m²

INVESTIMENTO
2.700.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.2

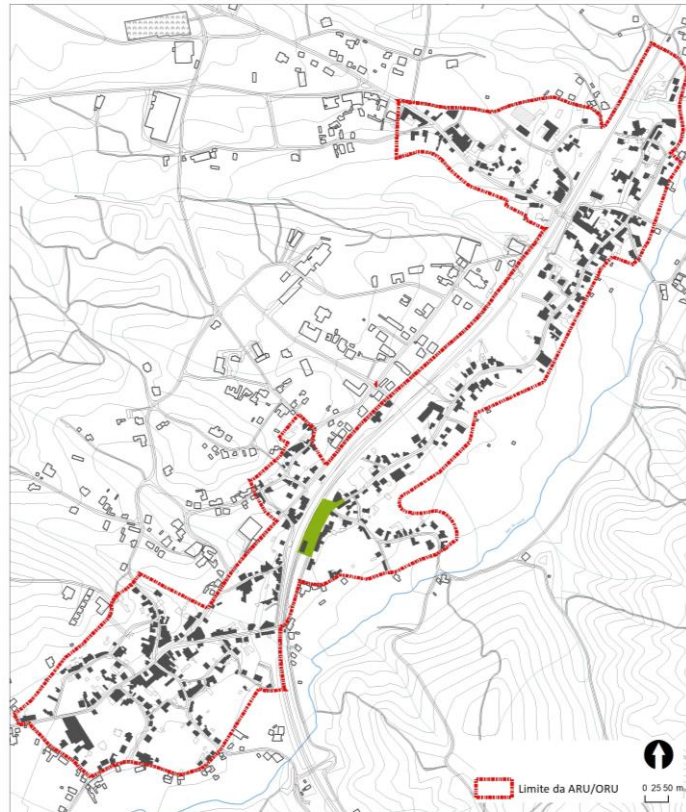
Requalificação do Largo da Estação

DESCRIÇÃO

Centrada na importância que a Estação Ferroviária sempre significou para o desenvolvimento e reconhecimento intermunicipal de Albergaria dos Doze, e na consciência do nível de degradação da zona, encontra-se em fase inicial a obra para a execução do projeto que visa a requalificação do Largo da Estação.

O projeto, promovido pelo Município de Pombal e com valor adjudicado em 173.000,00€, compreende uma área de intervenção com c. 3080 m², que abrange a área junto ao acesso à passagem inferior, os terrenos propriedade da Infraestruturas de Portugal, o largo fronteiro ao edifício da Estação e parte da Rua Principal, incluindo o fontenário datado de 1937.

A proposta prevê minimizar o impacto que a Rua Principal tem sobre o espaço e utilizadores, ao nível do fluxo de trânsito e ao nível da falta de segurança causada pela ausência de zonas de passeio e zonas de visibilidade reduzida. Além da resolução destas anomalias, prevê-se a criação de acessos e paragens ajustadas a diferentes tipos de mobilidade, mediante a criação de bolsas de estacionamento, praças de táxi e kiss&ride. Também a plantação de espécies arbóreas que limitem zonas de sombra/espera, a criação de percursos acessíveis entre os passeios, a zona de cais e o edifício de passageiros, numa intervenção que visa não só regenerar os espaços e a oferta de serviços, mas essencialmente qualificar a experiência de quem chega e de quem parte de Albergaria dos Doze.



INDICADORES
3.080m²

INVESTIMENTO
173.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
Em Curso / 2024

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

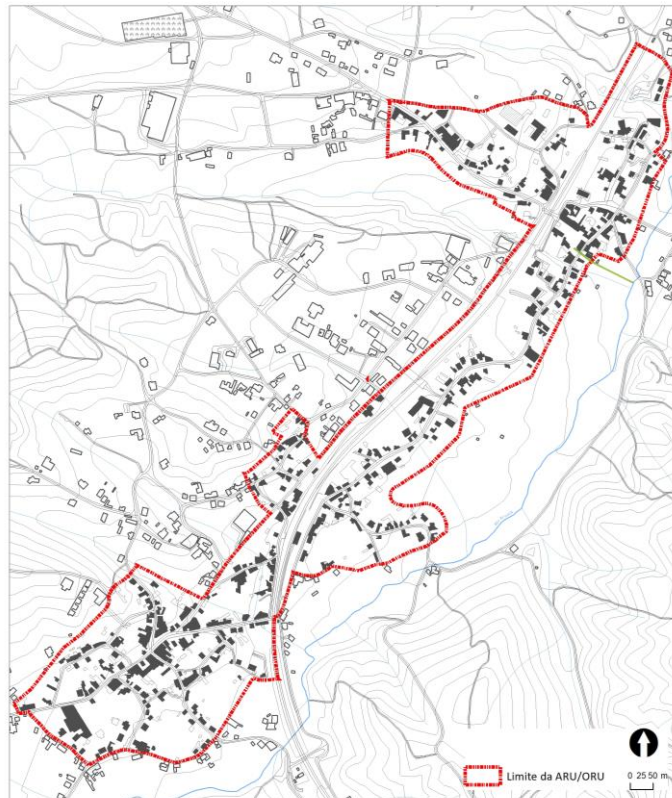
Ação 2.3

Percurso Pedonal e ciclável Igreja Velha – Arunca – Variante Nova

DESCRIÇÃO

O objetivo da intervenção pretende resolver a ligação entre a zona da Praça Velha e o rio Arunca, e posteriormente a sua ligação à Variante Nova atualmente em curso, mediante a instalação de um percurso pedonal e ciclável de reduzido impacto ambiental, que deverá funcionar como ponto de atravessamento do aglomerado urbano e de valorização do rio Arunca.

Com esta proposta prevê-se também reintegrar o recurso hídrico como uma componente urbana de referência, de forma a articular a componente verde com as várias zonas de atravessamento e de fruição pedonal já existentes e para o caso, já requalificadas, como a Praça Velha e o Largo Engenheiro Guilherme Santos, tentando-se reduzir o impacto que a Rua Principal implica na vivência do espaço público e, bem assim, nos edifícios envolventes, civis e coletivos, que contribuem para a consolidação histórica e arquitetónica de Albergaria dos Doze. No fundo trata-se de imprimir no curso do Arunca uma possibilidade de estender os espaços verdes ao interior do tecido densamente urbanizado, estimulando a qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, concertadas numa estratégia de sociabilidade e de ecologia urbana.



INDICADORES

1.000m²

INVESTIMENTO

100.000,00 €

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

PROJETO A DESENVOLVER / 2026

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.4

Arranjo urbanístico e marcação de estacionamento na bifurcação das ruas Principal, Nova, Guimardo e da Indústria

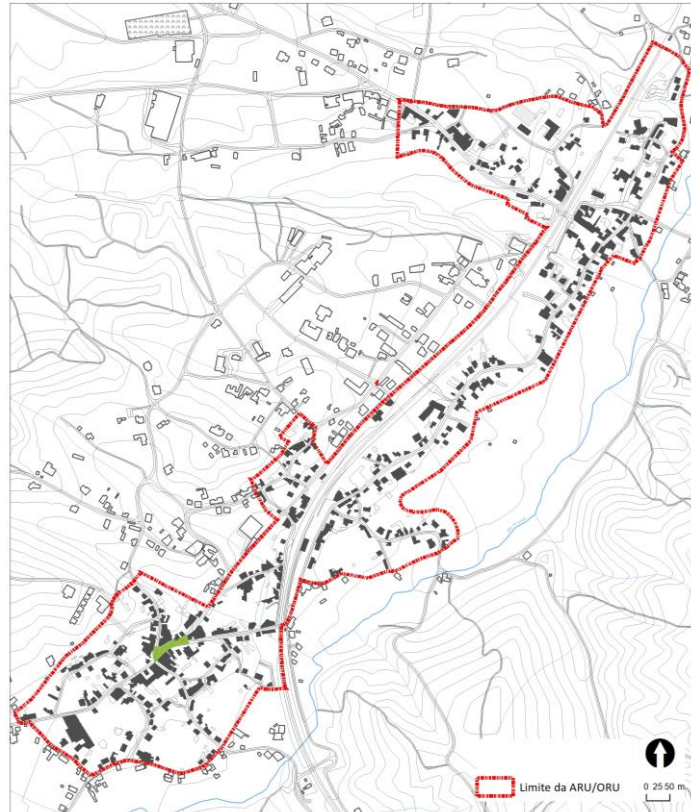
DESCRIÇÃO

A bifurcação das Ruas Nova e Principal, até ao encontro com as Ruas do Guimardo e da Indústria, constitui um alargamento das vias que reforça a centralidade de um dos dois núcleos principais de Albergaria dos Doze. A contiguidade a edifícios de utilidade pública e de pequenos comércios impõe, no entanto, dinâmicas de atravessamento e de paragens de curta duração que constroem o perfil das ruas e a mobilidade de pessoas e veículos.

A presença de imóveis degradados e em particular, a falta de definição do espaço público em contraponto ao rodoviário, descaracteriza a indispensabilidade deste espaço para a funcionalidade da vertente urbana e, bem assim, a consolidação da malha urbana.

Ao momento, as necessidades mais urgentes, além da já referida definição e requalificação dos perfis rodoviários, são a marcação de lugares de estacionamento e a criação de passeios pedonais, essenciais à segurança de transeuntes e utilizadores dos serviços e comércios desta área.

A intervenção propõe a resolução das anomalias identificadas e a inclusão de áreas de estacionamento, reestruturação da rede de iluminação pública, a atualização dos elementos de sinalização vertical e de sinalização horizontal, e a plantação de espécies verdes (árvores ou outras), que possam capacitar a qualidade ambiental onde atualmente não se verifica.



INDICADORES
1.250m²

INVESTIMENTO
200.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.5

Ligação da Passagem Superior sobre a Linha do Norte à Rua Principal

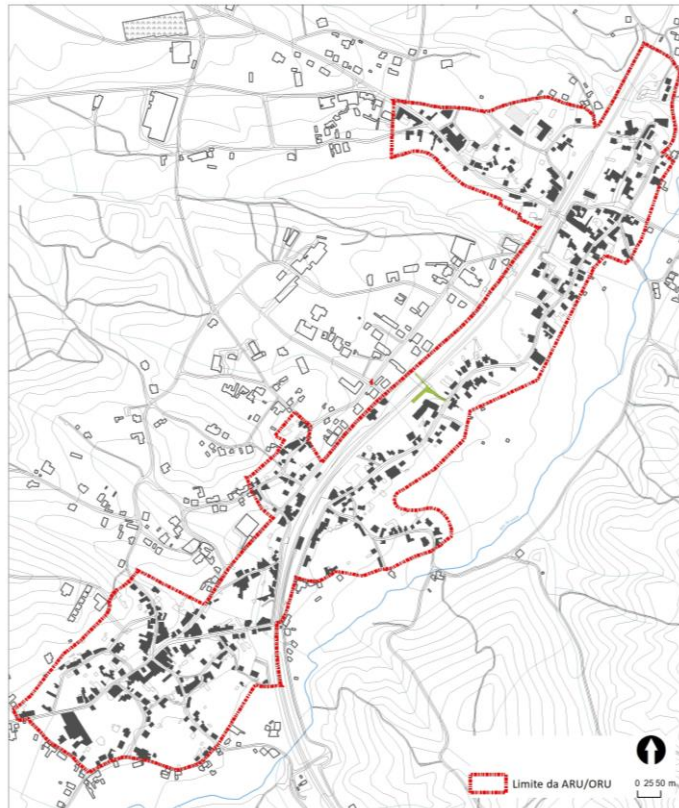
DESCRIÇÃO

A infraestrutura de passagem superior sobre a Linha do Norte consiste num atravessamento fundamental dentro da morfologia urbana de Albergaria dos Doze, uma vez que é o único acesso intermédio de ligação das ruas Principal e Nova.

Atualmente encontra-se integrada nas obras de requalificação urbana operadas na Rua Nova, mas carece do respetivo tratamento na área relativa à rua Principal, confluindo num terreno vacante sem qualquer arranjo urbanístico e pontos direcionais de iluminação pública.

A presente intervenção pretende requalificar a área identificada com as redes de infraestruturas e arranjos urbanísticos indispensáveis à delimitação e formalização de um acesso pedonal e ciclável, ajustado aos requisitos de mobilidade condicionada, e prever a manutenção da segurança da área, de pessoas e bens, nos períodos diurno e noturno.

Prevê-se ainda, a plantação de espécies arbóreas e arbustivas que dignifiquem o espaço público, contribuído para a criação de uma zona não apenas de atravessamento, também de possível usufruto de residentes.



INDICADORES

1.250m²

INVESTIMENTO

100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

PROJETO A DESENVOLVER/ 2026

3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

Ação 3.1

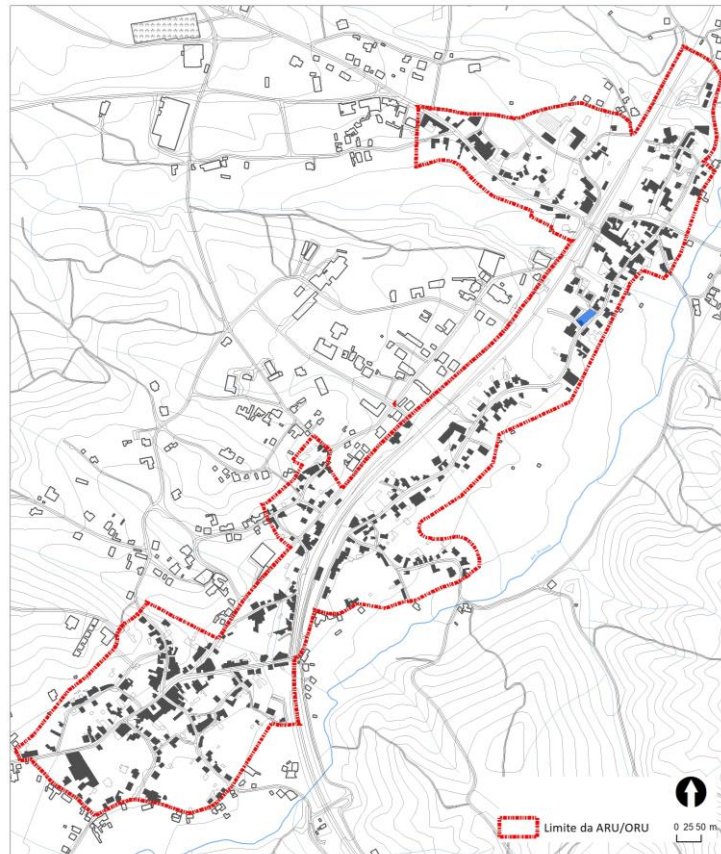
Requalificação da Antiga Sede da Junta de Freguesia e jardim envolvente

DESCRIÇÃO

A antiga sede da Junta de Freguesia de Albergaria dos Doze, o jardim envolvente e o parque infantil atualmente desativado, revelam situações de degradação e abandono. Localizados no interior da malha urbana, representam um “vazio urbano” capacitado para albergar um espaço verde de utilização coletiva de excelência, de reunião de diversas faixas etárias e atividades propícias ao desenvolvimento de laços de associativismo.

A proposta de intervenção objetiva a criação de um “jardim de proximidade”. Pretende-se a reabilitação do edifício para espaço de utilização multiusos, útil para o uso quotidiano de pequenos grupos de pessoas, mas também de apoio logístico a atividades desenvolvidas no jardim contíguo (festas de coletividades, de aniversário, ou outras). Propõe-se a reativação do equipamento infantil, sendo necessário proceder à substituição do equipamento existente, e o tratamento fitossanitário das espécies arbóreas e arbustivas.

A proposta deverá prever a instalação de elementos proteção aos utilizadores quer do jardim, quer do parque infantil, bem como a reestruturação da rede de iluminação pública e a instalação da rede de iluminação para ambiente externo, com vista à segurança do espaço nos períodos noturnos.



INDICADORES
620m²

INVESTIMENTO
110.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER/ 2025

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

Ação 3.2

Reativação e reabilitação do Lavadouro, Rua do Regueirinho

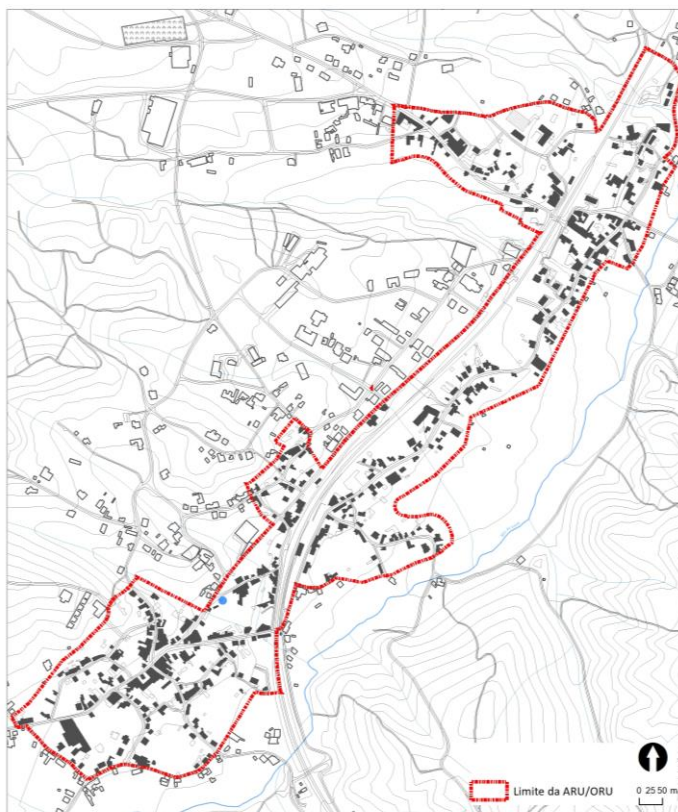
DESCRIÇÃO

Um dos equipamentos que outrora desempenhou uma função essencial do quotidiano dos aglomerados urbanos e nas redes de proximidade social, hoje os lavadouros constituem espaços de uso esporádico, quando não mesmo são estruturas obsoletas.

No caso específico de Albergaria dos Doze, o lavadouro ocupa um lugar secundário e sem qualquer enquadramento na malha urbana, revelando um estado de conservação sobremaneira degradado, abandonado e desativado.

A proposta visa a reabilitação do equipamento, assumindo-o como um ativo patrimonial locutor das práticas rotineiras e de vizinhança, sem esquecer a reativação da função original, que deverá preservar-se.

Para tanto, prevê-se a reabilitação da estrutura, e das redes infraestruturais necessárias, a substituição dos tanques de lavagem e a recuperação da fonte no interior do edifício. Acresce, o indispensável arranjo exterior, devendo proceder-se à realocação dos contentores de recolha de resíduos sólidos urbanos, a criação de um acesso ao edifício ajustado aos requisitos da mobilidade condicionada, e a instalação das redes de iluminação pública e cénica que contribuam para a segurança noturna do espaço e para a sua devida visibilidade.



INDICADORES
100m²

INVESTIMENTO
15.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2025

3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS

Ação 3.3

Apoio ao desenvolvimento da Economia Local

DESCRIÇÃO

A natureza de proximidade social que marca a vivência urbana de Albergaria dos Doze, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércio locais, em particular, nos dois epicentros do núcleo urbano, argumentam só por si a afirmação do comércio e serviços locais, e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais que apoiam uma significativa faixa da população mais envelhecida.

O objetivo desta ação é garantir a manutenção das atividades ativas e incentivar a oferta destas atividades, contribuindo para a qualificação e diversidade dos serviços e, assim, apostar na dinamização económica local que, para efeito, a intervenção de requalificação da Praça Velha tem vindo a fomentar.

Numa escala maior, e necessariamente mais apta ao desenvolvimento do empreendedorismo local, a ação pretende promover a captação de novos investimentos e fluxos de mercado, sempre que preferível relacionados com a exploração de produtos endógenos e promotores de economia circular, que favoreçam a identidade e divulgação de Albergaria dos Doze.



INDICADORES

-

INVESTIMENTO

100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO A DESENVOLVER / 2031

Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

(em cumprimento do disposto no n.º4 do artigo 17.º, do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual)

**DISCUSSÃO PÚBLICA
RELATÓRIO**

Designação:	
Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze	
	novembro 2022

ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
I. INTRODUÇÃO	3
II. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL	5
III. DISCUSSÃO PÚBLICA.....	6
A) MEIOS DE COMUNICAÇÃO	6
B) LOCAIS DE CONSULTA.....	9
C) MODO DE PARTICIPAÇÃO.....	10
IV. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	11
V. CONCLUSÃO	11

I. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o relatório de análise e ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública, relativas à proposta de Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, União das Freguesias de Santiago e São Simão e Albergaria dos Doze, concelho de Pombal.

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo ambas ocorrer em simultâneo, ou a ORU ser aprovada no prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Se a delimitação de uma ARU pressupõe o reconhecimento de uma área 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”, é na esfera da Operação de Reabilitação Urbana que cabe elencar e programar um conjunto de efeitos significativos e exequíveis que correspondam à *“estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana”* (Decreto-Lei n.º 307/2009).

Para tanto, é tão só natural que, como previsto pelo n.º4, do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, *“a cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana”*, prevendo o artigo 8.º do respetivo regime duas estratégias de ação niveladas na série de medidas-ações essenciais ao alcance desse conjunto de efeitos significativos. Por um lado a requalificação urbana pode ser dirigida através de uma estratégia coordenada e executada pela reabilitação do edificado, o que resulta numa operação de reabilitação simples. Por outro lado, existe a possibilidade em orientar a requalificação urbana mediante um programa estratégico de reabilitação urbana que opera sobre a reabilitação do edificado, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, associado a um programa de

investimento público, o que resulta numa operação de reabilitação sistemática. É dentro da dinâmica da operação de reabilitação sistemática que, a par da proposta de delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, se submete a também a proposta para a ORU, através de instrumento próprio, titulado de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O objetivo do presente relatório é expor a tramitação processual do procedimento no âmbito da discussão pública, identificar as participações apresentadas pelos interessados durante este período, e apresentar a respetiva análise técnica e ponderação, caso aplicável.

II. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL

Nos termos e para os efeitos do disposto do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a aprovação de uma área de reabilitação urbana, e para o efeito, a aprovação simultânea da correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, vertida no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal (n.º 1 do artigo 13.º do RJRU), devendo a proposta fundamentar os critérios subjacentes à delimitação e explicar os objetivos estratégicos definidos para a execução da estratégia, ambos sob a forma de memória descritiva e justificativa e sob a forma de planta com a delimitação da área abrangida (n.º2 do citado artigo). Cumpre ainda a definição e apresentação do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, de acordo com a legislação aplicável (alínea a) do artigo 14.º).

O ato de aprovação da proposta, incluindo os elementos referidos anteriormente, é publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Em simultâneo, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., os documentos relativos ao projeto. Findo o período de discussão pública, realizado nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) e como previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a proposta é submetida à aprovação da Assembleia Municipal e posteriormente publicada em Diário da República.

A proposta de Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, foi apresentada à Câmara Municipal de Pombal na sua reunião realizada a 11 de agosto de 2022, tendo sido deliberado determinar a abertura do período de discussão pública com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

III. DISCUSSÃO PÚBLICA

O Aviso nº 16713/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 165, de 26 de agosto, deu início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 05 de setembro e 30 de setembro, durante o qual os interessados puderam formular reclamações, observações, sugestões ou esclarecimentos, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito das propostas apresentadas. A abertura do período de discussão pública e o respetivo modo de apresentação das sugestões/observações, foram divulgados através de:

a) MEIOS DE COMUNICAÇÃO

I. PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA

Diário da República, 2ª série – nº165, de 26 de agosto de 2022 (Aviso nº 16713/2022).



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 165

26 de agosto de 2022

Pág. 376

MUNICÍPIO DE POMBAL

Aviso n.º 16713/2022

Sumário: Projeto de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Abertura de período de Discussão Pública

Pedro Navega Ferreira, Vereador da Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Toma público, que a Câmara Municipal de Pombal, em sua reunião realizada em 11 de agosto de 2022, deliberou submeter a discussão pública o Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em cumprimento do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O período de discussão pública, decorrerá de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e decorrerá por um período de 20 dias, com início 5 dias após a data da publicação do presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Durante este período os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, por correio para Largo do Cardal, 3100-440 Pombal, ou para o seguinte e-mail: geral@cm-pombal.pt.

Mais informa que Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, todos os dias úteis, durante o horário de expediente, com marcação prévia e no site institucional do município, em www.cm-pombal.pt.

11 de agosto de 2022. — O Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, *Pedro Navega Ferreira*, arquiteto.

315610428

Delimitação da ARU de Albergaria dos Doze e ORU Sistemática/PERU da ARU de Albergaria dos Doze

II. PUBLICITAÇÃO NA COMUNICAÇÃO SOCIAL

POMBAL JORNAL | 18 AGOSTO 2022 | NECROLOGIA | INSTITUCIONAL | 31

Inscrita na
D.G.C.C. n.º 2483

Agência Funerária Margarida & Filhos, Lda.

SERVIÇO INTERNACIONAL

www.funerariamargarida.pt

POMBAL

966 375 076
Telef. 965 158 100

AGRADECIMENTO

Manuel Fervais Soares

N: 14/03/1934
P: 02/06/2022
Natal Assença da Paz



Sua esposa Beatriz de Jesus Soares, seus filhos, netos e demais família agradecem a todas as pessoas que apoiaram a família neste momento de grande dor, assim como a todas as pessoas que assistiram e acompanharam ao funeral da sua ente querida.
Dezão a Agência Funerária Mário Alves

AGRADECIMENTO

José Ferreira Pinheiro dos Santos

N: 19/11/1947 74 anos
P: 12/06/2022
Pombal



Seus filhos, João Carlos Pinheiro dos Santos, Pedro Alexandre Pinheiro dos Santos, Fernando José Pinheiro dos Santos, Moisés, Nelson e demais familiares agradecem a todas as pessoas que apoiaram a família neste momento de grande dor, assim como a todas as pessoas que assistiram e acompanharam ao funeral do seu ente querido.
Dezão a Agência Funerária Mário Alves

AGRADECIMENTO

José de Jesus Oliveira

79 anos
P: 27/07/2022
Trabasso



Sua esposa, Feliziana Jerônimo dos Santos, filhos, netos e demais familiares agradecem a todas as pessoas que apoiaram a família neste momento de grande dor, assim como a todas as pessoas que assistiram e acompanharam ao funeral do seu ente querido.
Dezão a Agência Funerária Mário Alves


MUNICÍPIO DE POMBAL
Aviso

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Abertura de período de Discussão Pública

Pedro Navega Ferreira, Vereador da Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, que a Câmara Municipal de Pombal, em sua reunião realizada em 11 de agosto de 2022, deliberou submeter a discussão pública o Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em cumprimento do n.º 4 do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 25 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O período de discussão pública, decorrerá de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e decorrerá por um período de 20 dias, com início 5 dias após a data da publicação do presente Aviso na 2.ª Série do Diário da República.

Durante este período os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, por correio para Largo do Cardal - 3030-440 Pombal, ou para o seguinte email: ger@cm-pombal.pt.

Mais informa que Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, todos os dias úteis, durante o horário de expediente, com marcação prévia e no site institucional do município, em www.cm-pombal.pt.

Pombal, 11 de agosto de 2022.
O Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana,
(Pedro Navega Ferreira - Arqt.º)


MUNICÍPIO DE POMBAL
Aviso

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Abertura de período de Discussão Pública

Pedro Navega Ferreira, Vereador da Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, que a Câmara Municipal de Pombal, em sua reunião realizada em 11 de agosto de 2022, deliberou submeter a discussão pública o Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em cumprimento do n.º 4 do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 25 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

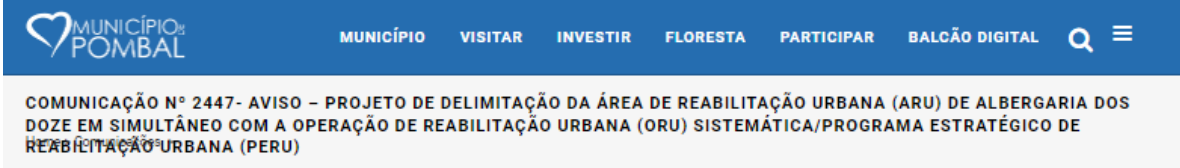
O período de discussão pública, decorrerá de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e decorrerá por um período de 20 dias, com início 5 dias após a data da publicação do presente Aviso na 2.ª Série do Diário da República.

Durante este período os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, por correio para Largo do Cardal - 3030-440 Pombal, ou para o seguinte email: ger@cm-pombal.pt.

Mais informa que Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, todos os dias úteis, durante o horário de expediente, com marcação prévia e no site institucional do município, em www.cm-pombal.pt.

Pombal, 11 de agosto de 2022.
O Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana,
(Pedro Navega Ferreira - Arqt.º)

III. PÁGINA DO MUNICÍPIO: WWW.CM-POMBAL.PT



MUNICÍPIO DE POMBAL

MUNICÍPIO VISITAR INVESTIR FLORESTA PARTICIPAR Balcão Digital

COMUNICAÇÃO Nº 2447- AVISO – PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALBERGARIA DOS DOZE EM SIMULTÂNEO COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SISTEMÁTICA/PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

Município	▼
Ação Municipal	▼
Serviços	▼
Perguntas Frequentes	

17 AGO COMUNICAÇÃO Nº 2447- AVISO – PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALBERGARIA DOS DOZE EM SIMULTÂNEO COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SISTEMÁTICA/PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU)

Abertura de período de Discussão Pública

Pedro Navega Ferreira, Vereador da Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, que a Câmara Municipal de Pombal, em sua reunião realizada em 11 de agosto de 2022, deliberou submeter a discussão pública o Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em cumprimento do n.º 4 do art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O período de discussão pública, decorrerá de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e decorrerá por um período de 20 dias, com início 5 dias após a data da publicação do presente Aviso na 2.ª Série do Diário da República.

Durante este período os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, por correio para Largo do Cardal – 3100-440 Pombal, ou para o seguinte email: geral@cm-pombal.pt.

Mais informa que Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, todos os dias úteis, durante o horário de expediente, com marcação prévia e no site institucional do município, em www.cm-pombal.pt.

Pombal, 11 de agosto de 2022

O Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana,

(Pedro Navega Ferreira – Arqt.º)

Publicado a 17/08/2022

b) LOCAIS DE CONSULTA

Durante o período de discussão pública, os documentos do projeto Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze estiveram disponíveis para consulta dos munícipes:

- No portal do Município de Pombal em :

The screenshot shows the website interface for the Municipality of Pombal. At the top, there is a navigation bar with the following menu items: MUNICÍPIO, VISITAR, INVESTIR, FLORESTA, PARTICIPAR, BALCÃO DIGITAL, and a search icon. Below the navigation bar, the page title is 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE'. A breadcrumb trail reads: Home > Planeamento, Ordenamento e Reabilitação Urbana > Reabilitação Urbana > Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos doze. The main content area is titled 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE'. On the left side, there is a list of links: Aviso, Memória Descritiva e Justificativa ARU, Memória Descritiva e Justificativa ORU, and Mapa. On the right side, there is a satellite map of the Albergaria dos Doze area, with a red outline indicating the urban rehabilitation area. An orange circular icon with the text 'ORU' is overlaid on the top left of the map.

- Na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, durante a hora de expediente todos os dias úteis, com marcação prévia.

Delimitação da ARU de Albergaria dos Doze e ORU Sistemática/PERU da ARU de Albergaria dos Doze

c) MODO DE PARTICIPAÇÃO

As reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões e aspetos consideradas no âmbito do citado projeto, puderam ser apresentadas, até ao termo do prazo estipulado, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, para a seguinte morada:

Município de Pombal

Largo do Cardal – 3100 – 440 Pombal

ou para o seguinte email:

geral@cm-pombal.pt

IV. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

No decorrer do período de discussão pública não foram apresentadas reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, relativamente ao assunto em discussão, pelo que, de acordo, não há lugar à análise e ponderação técnica das participações.

V. CONCLUSÃO

Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal, nos termos do disposto no artigo 89.º no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (RJIGT), e em conformidade com os critérios definidos no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual (RJRJ), procederá à divulgação dos respetivos resultados.

Caso se mantenha o teor da decisão, a proposta para a Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze submetida a discussão pública constituirá a versão final, para apreciação e aprovação, por parte da Assembleia Municipal, para efeitos do n.º1 do citado artigo 17.º.

**MUNICÍPIO DE POMBAL****Aviso n.º 16713/2022**

Sumário: Projeto de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)

Abertura de período de Discussão Pública

Pedro Navega Ferreira, Vereador da Regeneração Urbana da Câmara Municipal de Pombal, no uso da competência delegada:

Torna público, que a Câmara Municipal de Pombal, em sua reunião realizada em 11 de agosto de 2022, deliberou submeter a discussão pública o Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), em cumprimento do n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O período de discussão pública, decorrerá de acordo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e decorrerá por um período de 20 dias, com início 5 dias após a data da publicação do presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Durante este período os interessados deverão apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, através de requerimento dirigido ao Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, por correio para Largo do Cardal, 3100-440 Pombal, ou para o seguinte *e-mail*: geral@cm-pombal.pt.

Mais informa que Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze em simultâneo com a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), poderá ser consultado na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, todos os dias úteis, durante o horário de expediente, com marcação prévia e no *site* institucional do município, em www.cm-pombal.pt.

11 de agosto de 2022. — O Vereador do Pelouro da Regeneração Urbana, *Pedro Navega Ferreira*, arquiteto.

315610428



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0017/CMP/22, celebrada em 11 de Agosto de 2022 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.10.3. Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Foi presente à reunião a informação n.º 82/DUP/22, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 05-08-2022, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Exmo. Senhor Presidente,

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo ambas ocorrer em simultâneo, ou a ORU ser aprovada no prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Tendo a Assembleia Municipal aprovado a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14648/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual foi apresentado à Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 16 de julho de 2021. Tendo-se deliberado determinar a abertura do período de discussão pública, com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

O Aviso n.º 14542/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 148, de 2 de agosto, deu início ao referido período de discussão pública, que decorreu entre os dias 10 de agosto e 6 de setembro. Período no qual os interessados puderam formular reclamações,



MUNICÍPIO DE POMBAL

observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente projeto. Findo o prazo, e conforme o relatório respeitante à discussão pública, em anexo, não houve lugar a participações.

No seguimento, a Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 10 de setembro de 2021, deliberou por unanimidade proceder à divulgação dos respetivos resultados e constituir a versão final do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, para apreciação e aprovação por parte da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no artigo 90.º do RJIGT.

Na mesma data, a Assembleia Municipal deliberou a aprovação por unanimidade do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, dando cumprimento à aprovação do procedimento antes de decorrido o prazo estipulado de três anos.

Em razão de constrangimentos vários, como a morosidade do ato de publicação, o calendário das eleições autárquicas ou a tomada de posse de novo Executivo Municipal, o Aviso n.º 23519/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 245, de 21 de dezembro, deu início aos efeitos do citado procedimento, em cumprimento do n.º 5 do artigo 17.º do RJRU.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.) veio agora pronunciar-se, alegando que as datas de publicação em Diário da República do Aviso do ato de aprovação são as datas que determinam o período de três anos entre a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da respetiva ORU, e não a data de aprovação por parte da Assembleia Municipal. Em resultado, por força do conjugado do RJRU com o Código do Procedimento Administrativo, em particular no que respeita o n.º 2 do artigo 158.º que determina que “a falta de publicação do ato, quando legalmente exigida, implica a sua ineficácia”, O IHRU, I.P. entende, e por essa razão veio alertar para, a situação de caducidade da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

Com vista a retificar esta situação, pode a Câmara Municipal dar início a um novo procedimento e proceder à aprovação simultânea da ARU e correspondente ORU, como previsto no n.º 2 do artigo 7º do RJRU, sendo esta a forma mais expedita de reverter a condição de caducidade.

Procedimento que, de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 14.º do RJRU, terá de ser submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela Assembleia Municipal, decorrendo de acordo com o disposto nos artigos 13.º e 17.º do RJRU.

Para o efeito, serve a presente informação para submeter a V. Exa a proposta de delimitação da Área Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão da Câmara Municipal para efeitos de apreciação e determinação da abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do RJIGT, em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, a proposta de projeto de



MUNICÍPIO DE POMBAL

ARU/ORU deverá ser remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU.

À consideração superior."

A Câmara deliberou, por unanimidade, determinar a abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos propostos na informação supratranscrita.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À Reunião.

08-08-2022
Presidente

(Pedro Pimpão - Lic)

De acordo.

08-08-2022
Vereador

(Pedro Navega Ferreira)

Exmo. Sr Presidente,
Tendo por finalidade colmatar o erro que vai sanar o vício de forma inerente ao procedimento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, conforme melhor explicitado na presente informação, propõe-se a V. Exa. a abertura de novo procedimento com vista à aprovação da delimitação da ARU em simultâneo com a ORU de Albergaria dos Doze, determinando para o efeito, a remessa do presente processo ao órgão Câmara Municipal para que delibere a abertura de um período de discussão pública do projeto de ORU, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do DL 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.
À consideração superior.

08-08-2022
Chefe da Divisão de Urbanismo,
Planeamento e Reabilitação
Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Exmo. Senhor Presidente,

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo ambas ocorrer em simultâneo, ou a ORU ser aprovada no prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Tendo a Assembleia Municipal aprovado a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14648/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Albergaria dos Doze, orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual foi apresentado à Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 16 de julho de 2021. Tendo-se deliberado determinar a abertura do período de discussão pública, com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

O Aviso n.º 14542/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 148, de 2 de agosto, deu início ao referido período de discussão pública, que decorreu entre os dias 10 de agosto e 6 de setembro. Período no qual os interessados puderam formular reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente projeto. Findo o prazo, e conforme o relatório respeitante à discussão pública, em anexo, não houve lugar a participações.

No seguimento, a Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 10 de setembro de 2021, deliberou por unanimidade proceder à divulgação dos respetivos resultados e constituir a versão final do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, para apreciação e aprovação por parte da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no artigo 90.º do RJGT.

Na mesma data, a Assembleia Municipal deliberou a aprovação por unanimidade do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, dando cumprimento à aprovação do procedimento antes de decorrido o prazo estipulado de três anos.

Em razão de constrangimentos vários, como a morosidade do ato de publicação, o calendário das eleições autárquicas ou a tomada de posse de novo Executivo Municipal, o Aviso n.º 23519/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 245, de 21 de dezembro, deu início aos efeitos do citado procedimento, em cumprimento do n.º 5 do artigo 17.º do RJRU.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.) veio agora pronunciar-se, alegando que as datas de publicação em Diário da República do Aviso do ato de aprovação são as datas que determinam o período de três anos entre a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da respetiva ORU, e não a data de aprovação por parte da Assembleia Municipal. Em resultado, por força do conjugado do RJRU com o Código do Procedimento Administrativo, em particular no que respeita o n.º 2 do artigo 158.º que determina que “a falta de publicação do ato, quando legalmente exigida, implica a sua ineficácia”, O IHRU, I.P. entende, e por essa razão veio alertar para, a situação de caducidade da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

Com vista a retificar esta situação, pode a Câmara Municipal dar início a um novo procedimento e proceder à aprovação simultânea da ARU e correspondente ORU, como previsto no n.º 2 do artigo 7.º do RJRU, sendo esta a forma mais expedita de reverter a condição de caducidade.

Procedimento que, de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 14.º do RJRU, terá de ser submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela Assembleia Municipal, decorrendo de acordo com o disposto nos artigos 13.º e 17.º do RJRU.

Para o efeito, serve a presente informação para submeter a V. Exa a proposta de delimitação da Área Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão da Câmara Municipal para efeitos de apreciação e determinação da abertura de um período de discussão



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do RJIGT, em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, a proposta de projeto de ARU/ORU deverá ser remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU.

À consideração superior.

A Técnica Superior,

(Vera Domingues)



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0017/CMP/22, celebrada em 11 de Agosto de 2022 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.10.3. Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Foi presente à reunião a informação n.º 82/DUP/22, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 05-08-2022, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Exmo. Senhor Presidente,

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo ambas ocorrer em simultâneo, ou a ORU ser aprovada no prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Tendo a Assembleia Municipal aprovado a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14648/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual foi apresentado à Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 16 de julho de 2021. Tendo-se deliberado determinar a abertura do período de discussão pública, com a duração de 20 dias contados a partir do 5.º dia a seguir à publicação em Diário da República, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e de acordo com o n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

O Aviso n.º 14542/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 148, de 2 de agosto, deu início ao referido período de discussão pública, que decorreu entre os dias 10 de agosto e 6 de setembro. Período no qual os interessados puderam formular reclamações,



MUNICÍPIO DE POMBAL

observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento, sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do presente projeto. Findo o prazo, e conforme o relatório respeitante à discussão pública, em anexo, não houve lugar a participações.

No seguimento, a Câmara Municipal na sua reunião ordinária de 10 de setembro de 2021, deliberou por unanimidade proceder à divulgação dos respetivos resultados e constituir a versão final do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, para apreciação e aprovação por parte da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no artigo 90.º do RJIGT.

Na mesma data, a Assembleia Municipal deliberou a aprovação por unanimidade do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze, dando cumprimento à aprovação do procedimento antes de decorrido o prazo estipulado de três anos.

Em razão de constrangimentos vários, como a morosidade do ato de publicação, o calendário das eleições autárquicas ou a tomada de posse de novo Executivo Municipal, o Aviso n.º 23519/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 245, de 21 de dezembro, deu início aos efeitos do citado procedimento, em cumprimento do n.º 5 do artigo 17.º do RJRU.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU, I.P.) veio agora pronunciar-se, alegando que as datas de publicação em Diário da República do Aviso do ato de aprovação são as datas que determinam o período de três anos entre a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da respetiva ORU, e não a data de aprovação por parte da Assembleia Municipal. Em resultado, por força do conjugado do RJRU com o Código do Procedimento Administrativo, em particular no que respeita o n.º 2 do artigo 158.º que determina que “a falta de publicação do ato, quando legalmente exigida, implica a sua ineficácia”, O IHRU, I.P. entende, e por essa razão veio alertar para, a situação de caducidade da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

Com vista a retificar esta situação, pode a Câmara Municipal dar início a um novo procedimento e proceder à aprovação simultânea da ARU e correspondente ORU, como previsto no n.º 2 do artigo 7º do RJRU, sendo esta a forma mais expedita de reverter a condição de caducidade.

Procedimento que, de acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 14.º do RJRU, terá de ser submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela Assembleia Municipal, decorrendo de acordo com o disposto nos artigos 13.º e 17.º do RJRU.

Para o efeito, serve a presente informação para submeter a V. Exa a proposta de delimitação da Área Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Albergaria dos Doze para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão da Câmara Municipal para efeitos de apreciação e determinação da abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos estabelecidos no artigo 89.º do RJIGT, em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do RJRU.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, a proposta de projeto de



MUNICÍPIO DE POMBAL

ARU/ORU deverá ser remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 17.º do RJRU.

À consideração superior."

A Câmara deliberou, por unanimidade, determinar a abertura de um período de discussão pública, a anunciar com a antecedência de 5 dias e a decorrer pelo período de 20 dias, nos termos propostos na informação supratranscrita.