



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 2.11.1. Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da Zona Central da Guia

Foi presente à reunião a informação n.º 127/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 da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da Zona Central da Guia

Exmo. Senhor Presidente da Câmara

O projeto 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), 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 16639/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 164, de 25 de agosto, deu início ao citado período de discussão pública, que decorreu entre os dias 02 de setembro e 29 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) da Zona Central da Guia 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) da Zona Central da Guia 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) da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da Zona Central da Guia

Exmo. Senhor Presidente da Câmara

O projeto 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), 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 16639/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 164, de 25 de agosto, deu início ao citado período de discussão pública, que decorreu entre os dias 02 de setembro e 29 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) da Zona Central da Guia 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) da Zona Central da Guia 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
DA ZONA CENTRAL DA GUIA**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	6
4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	7
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	11
6 OBJETIVOS	18
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	19
ANEXO	22

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: Ermida Nossa Senhora da Guia (fotografia de época)



Figura 2: Igreja Velha e Praça Principal



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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia 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 a Zona Central da Guia 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

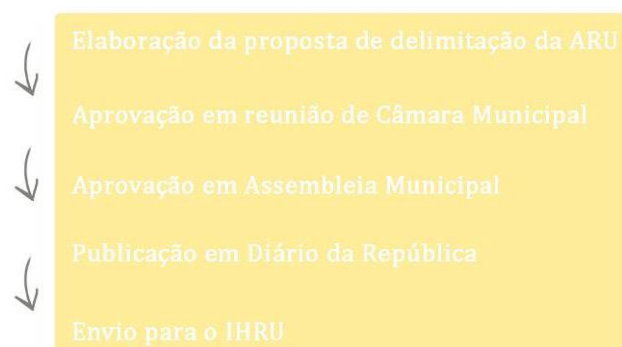
A aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU.

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 da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 a Guia 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 Lourical, e ainda à aprovação da 1.ª delimitação da ARU da Zona Central da Guia em simultâneo à de Albergaria dos Doze. 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 (Abiul, Vila do Lourical, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia estabelece o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que a vila da Guia está já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGÍCO

Figura 3: Ermida de Nossa Senhora da Guia



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A povoação da Guia tem a sua origem associada à construção da Ermida de Nossa Senhora da Guia. Embora as informações sejam escassas, como indica a inscrição na verga de uma das portas, a ermida terá sido edificada *ca.* 1678 às expensas de esmolas dos fiéis, e constitui em sede de PDM imóvel classificado como de Interesse Público.

A Guia foi uma das freguesias mais jovens do Concelho de Pombal tendo sido criada pelo Decreto-lei n.º 74/84, de 31 de dezembro, aprovado pela Assembleia da República e publicado na I série - n.º 301 do Diário da República de 31 de dezembro de 1984.

Em 1 de Junho de 2003 foi elevada à categoria de vila e, recentemente, com a última reorganização administrativa do território das freguesias, de acordo com a Lei nº 11-A/2013 de 28 de Janeiro, a freguesia da Guia passou a constituir com as freguesias de Ilha e de Mata Mourisca a União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

A Guia é uma vila do concelho de Pombal, situada no extremo Oeste do concelho, estruturada ao longo da EN 109 e balizada pela linha ferroviária do Oeste e pela A17. Afigura-se como um aglomerado dotado de uma localização estratégica beneficiando boas acessibilidades.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

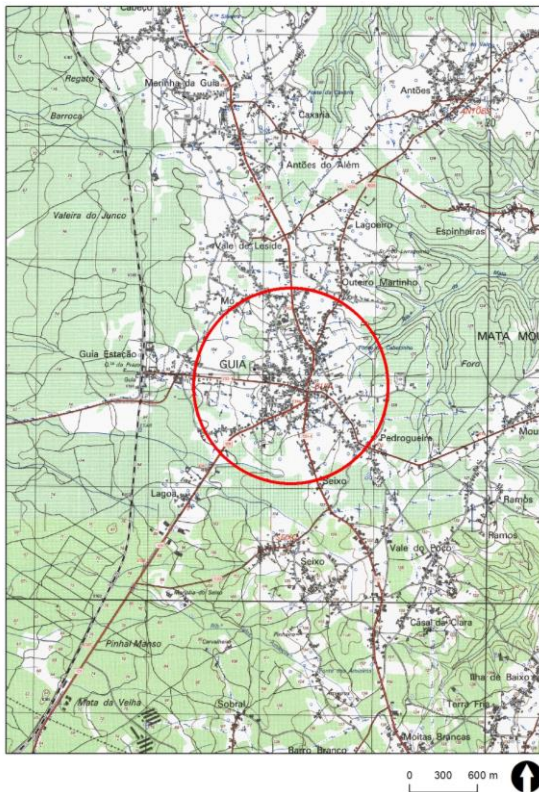
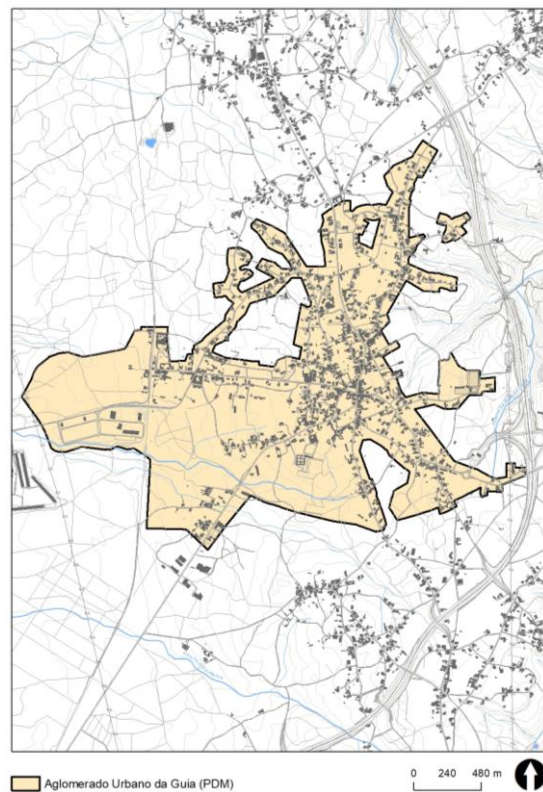


Figura 5: Aglomerado Urbano da Guia definido no PDM



O aglomerado urbano da Guia, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), conta com uma ocupação urbana de 404,0 ha, e apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado. No quadro concelhio, Guia é o aglomerado urbano com a densidade

populacional mais próxima à cidade de Pombal, e conseqüentemente regista uma grande dinâmica construtiva, sobretudo das tipologias de habitação coletiva.

O impulso das atividades económicas, nomeadamente de comércio e de serviços e da atividade industrial fomentada pela criação do Parque Industrial da Guia, hoje Zona Industrial da Guia, em processo de expansão, e o Parque Empresarial da Guia, reverteram a Guia o principal polo urbano da parte oeste do concelho. Herança, em boa verdade, dos dois períodos fortes de desenvolvimento alavancados pelas antigas estruturas fabris ligadas ao tratamento e transformação da madeira e do vidro.

A par, Guia encontra-se dotada de um conjunto de equipamentos coletivos de importância supralocal, como a Escola C+S da Guia e o Centro Escolar da Guia, os CTT, a Cercipom, a USF Pombal Oeste, ou a zona desportiva.

Ao nível morfológico, a malha urbana apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, em que a ocupação urbana teve origem num núcleo central, formado pela Ermida Nossa Senhora da Guia e mais tarde centralizado pela Praça do Rossio. A ocupação desenvolveu-se depois, seguindo dois importantes eixos viários, a EN109, que atravessa o aglomerado no sentido Norte/Sul, e a EN237-1 (desclassificada), que o atravessa no sentido Nascente/Poente e termina na estação da linha ferroviária do Oeste, no limite poente do aglomerado.

Figura 6: Largo do Rossio



Figura 7: Edifícios dos CTT



O tecido edificado apresenta um elevado grau de consolidação, sustentado pela arquitetura construída ainda nos finais do século XIX e, depois, da década de 1980. As edificações caracterizam-se, predominantemente, por construções multifamiliares, dispostas em banda, com 2 e 3 pisos, cuja unidade de conjunto acrescenta valor simbólico ao aglomerado.

Extrapolando o núcleo central, a malha urbana desenvolveu-se conformando um polígono, cujas características tipológicas e morfológicas se vão alterando de acordo com o menor ou maior afastamento ao centro. Nas franjas, a ocupação é menos densa e com implantações mais rarefeitas, onde predominam as habitações unifamiliares isoladas, com 1 e 2 pisos, e onde as atividades comerciais e de serviços vão sendo substituídas pelo aparecimento de pequenas hortas de cultivo, que ocupam os logradouros da habitação.

Figura 8: EN 237-1, Av. Comendador Raul Tomé Feteira



Figura 9: Rua Fundadores do Colégio



Deve ainda referir-se a importância da EN109, Avenida Nossa Senhora da Guia, como eixo catalisador e de fixação da atividade comercial e de serviços, e decorrentemente para a implantação de edifícios de habitação coletiva. Embora com maior incidência no núcleo central, outros, de forma pontual, começaram a surgir ao longo da via.

Enquanto eixo viário de ligação entre importantes cidades, a EN109 mantém um elevado fluxo de trânsito de atravessamento que por um lado conflitua com o uso urbano que marginalmente nela se desenvolveu, por outro lado não permite que a via venha a assumir um perfil urbano que lhe confira a “imagem de avenida”.

Figura 10: EN109



Figura 11: EN109



5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Os projetos de regeneração urbana na vila da Guia, nomeadamente a requalificação da EN 109 entre o km142+180 e o km144+850 e a requalificação e modernização das instalações da Escola Básica da Guia e da C+S da Guia, foram dois dos motives para o Município de Pombal ter procedido à primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, em 2018. 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.

Figura 12: Requalificação da EN109 (parte do troço)

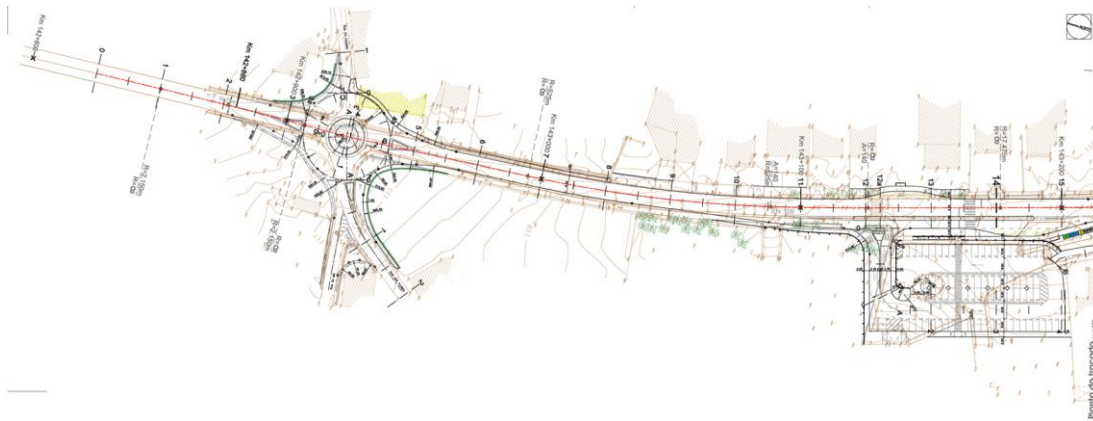
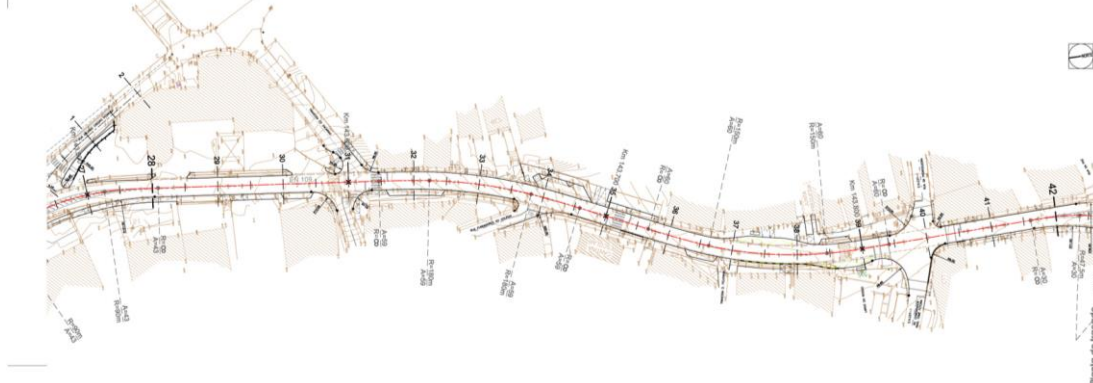


Figura 13: Requalificação da EN109 (parte do troço)



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 do núcleo original da Guia. 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 da Guia, com uma área de 43,7 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 14: EN109, Av. Nossa Senhora da Guia



Figura 15: EN109, Av. Nossa Senhora da Guia



Figura 16: Rua 31 de Dezembro




Figura 17: EN109, Av. Comendador Raul Tomé Feteira



Figura 18: Extrato da Carta Militar de 1984



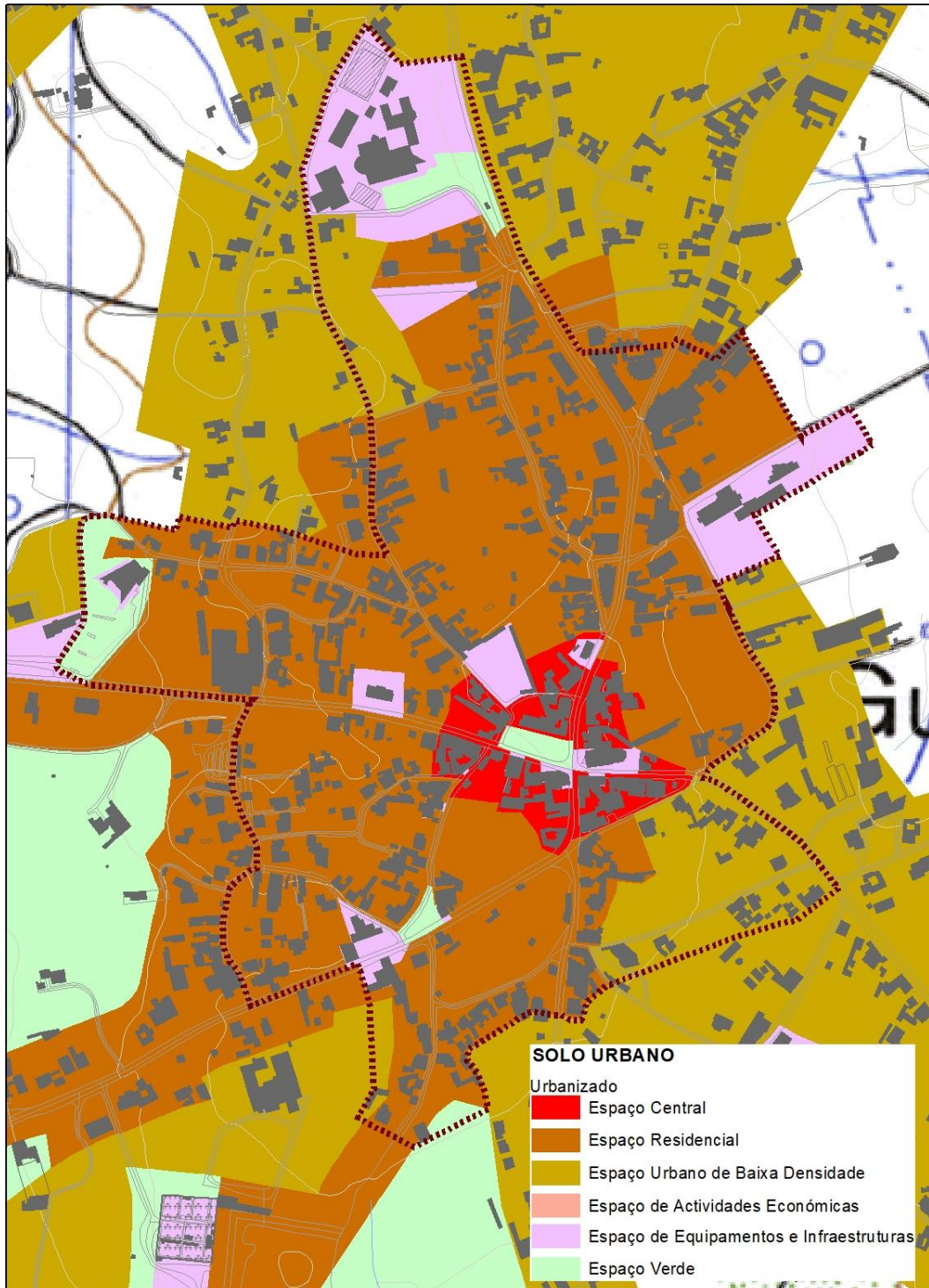
 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 55 110 m



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 19: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 55 110 m



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 da Zona Central da Guia 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 primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas do centro histórico, da EN109 e junto aos equipamentos de utilização coletiva, complementando as intervenções já realizadas nalgumas áreas ao nível do espaço público e equipamentos.

Portanto, a delimitação da ARU da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia.


DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da vila da Guia, que compreende a maior parte do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central;
- A norte, pela Escola Básica da Guia e da C+S da Guia;
- A poente, pela Igreja Matriz da Guia e ruas da Serra e das Covas;
- A sul, pelas edificações adjacentes à rua das Rosas e à rua Estreita;
- A nascente, pela rua da Pedrogueira e pela instalação da USF Pombal Oeste, na rua da Fonte do Cabecinho.

Figura 20: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 60 120 m



6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia 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.

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 ENGLOBAMENTO, 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 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.

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.

ANEXO

- Planta de delimitação



Município de Pombal



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 50 100 m





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DA GUIA

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 DA GUIA	8
2 ENQUADRAMENTO	10
2.1 ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL	10
2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA	11
3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	12
3.1 HISTÓRIA	12
3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO	14
3.3 VALOR PATRIMONIAL	18
3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS	23
3.5 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	24
4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO	26
4.1 CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA, HABITACIONAL E SOCIOECONOMICA	26
4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO	31
4.3 ESPAÇO PÚBLICO	35
5 VISÃO ESTRATÉGICA	38
6 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	40
1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	40
2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	41
3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	41



7 PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS	42
7.1 AÇÕES ESTRUTURANTES	44
AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO	45
AÇÃO 2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE	46
AÇÃO 3. SALVAGUARDA E DINAMIZAÇÃO DOS ATIVOS PATRIMONIAIS, TURÍSTICOS E ECONÓMICOS	50
8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO	53
8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO	53
8.2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	56
8.3 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	61
8.4 PROGRAMAS DE INVESTIMENTO/FINANCIAMENTO	62
8.5 PRAZOS E CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	66
ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES	67
ANEXOS	68
- MAPA DE DELIMITAÇÃO – ARU / ORU	
- PLANTA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS	
- PLANTA SÍNTESE 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 do Rossio



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 DA GUIA

No contexto particular da Zona Central da Guia, uma estratégia concertada à regeneração da área central e histórica da vila foi gradualmente ganhando forma com a aprovação da Área de Reabilitação Urbana – com aproximadamente 43,70 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 14647/2018. Também, ainda numa fase antecedente, as obras de requalificação da EN 109, entre os quilómetros 142+180 e 144+850, e as intervenções de qualificação das instalações da Escola Básica da Guia e da C+S da Guia.

Numa fase posterior à delimitação da ARU, deve relevar-se a construção do Centro Escolar da Guia EB1 + JI, atualmente em curso.

De uma forma geral, o centro urbano da Guia revela o desgaste das edificações e dos espaços públicos, cujos efeitos acentuam a cisão provocada pelo troço da EN 109, já só por si evidente.

O espaço urbano encontra-se ainda marcado pela ambivalência das relações entre edificado e arruamentos. 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.

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 4 pisos, imóveis afetos ao uso de habitação, de habitação e comércio, comércio ou serviços. Tudo isto contribui para uma paisagem urbana que funde um desenho urbanístico tipologicamente urbano, com outro, paradoxalmente próximo dos aglomerados rurais.

Ao nível dos equipamentos de utilização coletiva, ou de espaços urbanos de utilização coletiva, à exceção do Largo do Rossio, dos edifícios de educação e da Praça Fechada, 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 da Zona Central da Guia, 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

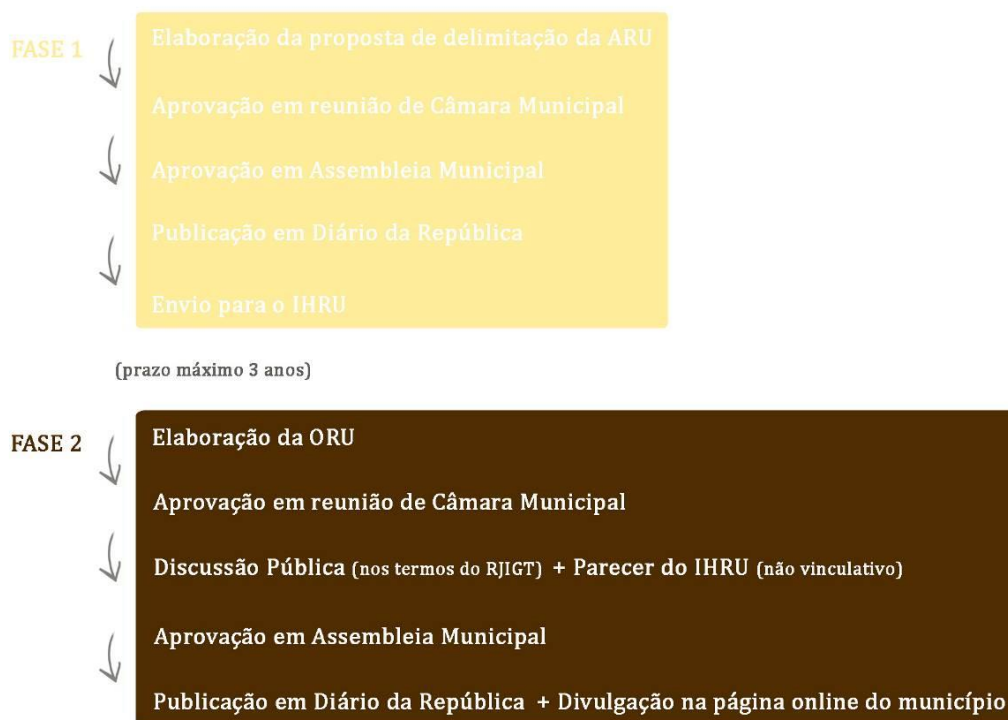
Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução simultânea da delimitação da ARU e da ORU da Zona Central da Guia.

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 instrumental.

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 da Guia, 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 da Zona Central da Guia.

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 a Guia, 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 génese 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 da Guia 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

A Guia localiza-se na vertente poente do concelho de Pombal, a cerca de 20 km da linha atlântica do concelho, constituída por uma topografia pouco acidentada, característica dos aglomerados implantados junto à orla costeira.

Criada freguesia pelo Decreto-lei n.º 74/84, de 31 de dezembro, e elevada à categoria de vila em 1 de junho de 2003, a Guia é uma das freguesias mais jovens do concelho. Com a reorganização administrativa do território das freguesias, sob a Lei nº 11-A/2013 de 28 de janeiro, a Guia passou a constituir, juntamente com as freguesias de Ilha e da Mata Mourisca, a União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca.

Ainda que as informações históricas sobre a evolução da ocupação do território sejam escassas, a Guia deve a sua origem à construção da Ermida de Nossa Senhora da Guia, que terá sido edificada em 1678 por recurso às esmolas dos fiéis, segundo uma inscrição na verga de uma das portas do edifício. Há, no entanto, quem recue essa data para 1620¹.

As invasões napoleónicas e o estacionamento de soldados franceses na ermida, deixaram na povoação um rasto de destruição, extensível a outras circunvizinhas.

Com o final do século XIX e o envolvimento da Guia na linha ferroviária do Oeste (Lisboa – Figueira da Foz), bem como na EN109 de ligação de Leiria ao Porto, a povoação ficou incluída na antiga rota do sal o que acabou por ter repercussões no crescimento urbano, humano e industrial, pelo menos até ao final do século XX.

Sobre a participação da linha ferroviária e indústria na ocupação do território, é ainda hoje visível a Estação da Guia, plenamente funcional e localizada a poente, bem com um conjunto de antigas estruturas fabris, ligadas ao tratamento e transformação da madeira e vidro. Outra

¹ Veja-se, Rodrigues, Cidália (2006), *Guia, uma história, uma identidade*. Leiria: Folheto Edições & Design, p.11. Também, Brites, Maria Luís (2009), *Na Beira Oeste: Faixa Atlântica do Concelho de Pombal*. Pombal: Gráfica Quilate, p. 150.

característica arquitetónica resultante deste desenvolvimento associado à indústria encontra-se no alinhamento das habitações de tipologia construtiva de “bairro operário” na Avenida Comendador Raúl Tomé Feteira.

Se até aqui a ocupação urbana da Guia dependeu sobremaneira da indústria, a entrada na década de 1980 veio a assumir-se como uma espécie de data charneira em função da prevalência das atividades ligadas à prestação de serviços em prol da diminuição da presença industrial, nesta altura equacionada reconcentrar junto do atual Parque Industrial implantado a poente da linha ferroviária.

A par da instalação do edifício dos CTT, do posto da GNR e da Cantina Escolar Olímpia Feteira, foram criados espaços urbanos coletivos que marcam atualmente o tecido urbano e dinâmicas da Guia, de entre os quais se destaca o Largo do Rossio, em conjunto com o fontanário.

A instalação de todas estas valências e serviços associados concorreram para a elevação da Guia a vila.

Não é, de resto, por mero acaso, que o património construído se reporte essencialmente aos séculos XIX e XX, exceção feita, claro, à Ermida de Nossa Senhora da Guia, precisamente por se terem tratado dos dois períodos fortes de desenvolvimento e de formalização de identidade da Guia que, nos dias de hoje, continuam a destacar-se de forma indelével no espaço urbano, bem como no ónus identitário da população e, decorrentemente, no seu associativismo e tradições culturais.

Imagem 3: Largo do Rossio



Imagem 4: Edifícios dos CTT



3.2 TERRITÓRIO FÍSICO, SOCIAL E ECONÓMICO

Com uma ocupação urbana de 404,00 hectares, a morfologia da Guia revela um povoamento nucleado, inicialmente desenvolvido em torno da Ermida de Nossa Senhora da Guia. Mais tarde a povoação tendeu a crescer, de forma tentacular, mas arreigada aos rumos definidos pela EN109, atual Avenida Nossa Senhora da Guia, e pela estrada de ligação à Estação da Guia, EN237-1 (desclassificada). Primeiro, no sentido poente, depois nascente.

Não obstante o crescimento da malha urbana e da oferta de comércio e serviços, o núcleo da Guia manteve-se consolidado ao epicentro original. É aliás significativo que a definição das parcelas evidencie uma sucessão de círculos concêntricos a partir deste centro.

No que respeita o parque imóvel, é maioritariamente composto por habitações e edifícios de serviços e/ou comércios, por norma implantados ao longo dos eixos viários, dispostos em banda ou isolados, com a fachada principal sobre a rua. Como anotado anteriormente, a Guia conserva uma multiplicidade de tipologias arquitetónicas que, sobretudo quando se lê a ocupação do centro para os limites, diminui a paisagem notoriamente urbana feita de habitações coletivas e proliferação de serviços e comércios, 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 da Guia tem data de construção superior a 30 anos, conservando edificações com uma volumetria mais clássica, característica das moradias de cariz unifamiliar, bem como edificações coletivas de 3, 4 ou mais pisos. Regista-se também edificações remanescentes do período industrial guiense, e outras, de arquitetura de fácies mais contemporâneas, como a igreja Matriz ou o Centro Escolar da Guia EB1 + JI.

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 ermida Nossa Senhora da Guia, no fontanário do Largo do Rossio, na Cantina Escola Olímpia Tomé Feteira, no edifício dos CTT ou na Escola Básica da Guia. Também nas arquiteturas de menor volumetria, como diversas habitações de propriedade privada.

Imagem 5: Cantina Escolar Olímpia Tomé Feteira



Imagem 6: Escola Básica da Guia



Também o troço da EN109 marca de forma distinta a fâcies urbana da Guia, sobretudo pela cisão espacial que o volume de tráfego imprime, desligando espaços e elementos urbanos cuja leitura devia ser contínua. A título de exemplo, talvez por ser o mais imediato, é a separação da ermida de Nossa Senhora da Guia do Largo do Rossio. Em boa verdade, o largo sucede o troço da EN109, mas o problema reside sobretudo na perda da pedonalidade da via e o constante atravessamento de veículos pesados.

Imagem 7: Avenida Nossa Senhora da Guia, junto ao Largo do Rossio e Ermida de Nossa Senhora da Guia



À exceção da Avenida e Rua Nossa Senhora da Guia, da Avenida Comendador Raúl Tomé Feteira e da Rua da Pedrogueira, 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 Guia, e os que existem, Largo do Rossio e Praça Fechada, urgem por uma mudança de paradigma no que respeita ao reconhecimento enquanto peças estratégicas de mobilidade e permanência de residentes e visitantes, essenciais à vitalidade do espaço público.

De forma similar, o parque edificado civil carece do devido reconhecimento e a necessária salvaguarda, fundamentais para a caracterização genérica da identidade cultural, arquetónica e construtiva da Guia.

Imagem 8: Rua Fundadores do Colégio



Imagem 9: Rua 31 de Dezembro



Mas não só património arquetónico formaliza o tecido urbano da Guia e constitui os elementos dinamizadores importantes para os processos de regeneração urbana e reativação populacional. A Guia dispõe de alguns equipamentos, implantados de forma dispersa, que cumulam espaços de sociabilidade, que dão origem a atividades de proximidade e de associativismo. Além dos equipamentos escolares, elenca-se a igreja Matriz, a Cercipom, os CTT, também, já exteriores à delimitação da ARU, o Grupo Desportivo Guiense ou a Filarmónica da Guia.

Já no quadrante empresarial deve salientar-se a constituição do Parque Industrial, atualmente titulado como Zona Industrial da Guia, resultante de uma operação de loteamento para fins industriais em 2009, localizado a poente do aglomerado urbano. Programado para beneficiar das acessibilidades que servem o lugar – IC1 (A17), EN109, IC8, A12 e a Linha do Oeste



contabiliza um conjunto de empresas ligadas aos sectores de base tecnológica, metalomecânica e construções metálicas e química. À data encontra-se em expansão.

Na esfera do empreendedorismo deve valorizar-se as iniciativas na criação de estabelecimentos para fins turísticos, em particular na tipologia de turismo rural e de alojamento local que, de forma significativa, resultam e impulsionam operações de reabilitação a imóveis.

3.3 VALOR PATRIMONIAL

A área interna à delimitação da ARU da Guia 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 Guia, 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, bem como as zonas gerais e especiais de proteção que correspondem aos imóveis de acordo com a classificação de interesse nacional, público ou municipal.

ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL CLASSIFICADO

DESIGNAÇÃO	CATEGORIA DE CLASSIFICAÇÃO	REGISTO FOTOGRÁFICO
<p>Ermida de Nossa Senhora da Guia (constr. séc. XVII)</p>	<p>Imóvel de Interesse Público (Decreto n.º 95/78, DR n.º 210, de 12-09-1978)</p>	

ELENCO DO PATRIMÓNIO IMÓVEL REFERENCIADO

<p>Cantina Escolar Olímpia Tomé Feteira (séc. XX)</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Casa Manuel Maria Cardoso (séc. XX)</p>	<p>(interior à ARU)</p>	

<p>Edifício adjacente à ermida N. Sra. Da Guia (constr. s.d.)</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
<p>Complexo Industrial (constr. s.d.)</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	
<p>Estação Ferroviária da Guia e corvo adjacente (constr. s.d.)</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	 

<p>Vila Elvira (constr. s.d.)</p>	<p>(exterior à ARU)</p>	
--	-------------------------	--

OUTRO PATRIMÓNIO IMÓVEL


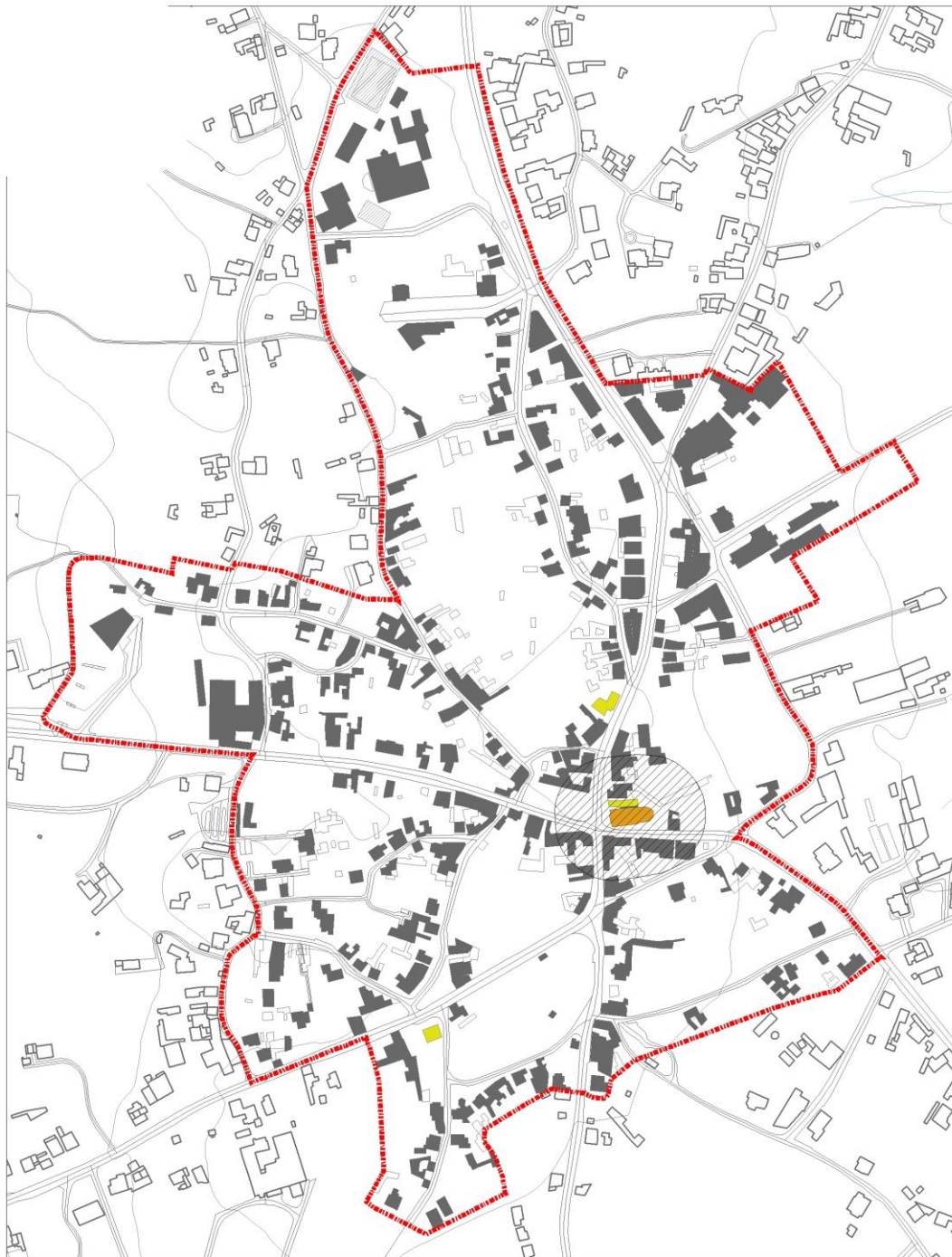



<p>Igreja Matriz da Guia (séc. XXI)</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
--	-------------------------	---

Imagem 10: Mapa do Sistema Patrimonial



Património Arquitetónico

-  Monumento Nacional
-  Interesse Público
-  Referenciado

 Zona Especial de Proteção

 Limite da ARU/ORU



0 25 50 m

3.4 INSTRUMENTOS DE GESTÃO E DE INCENTIVO PRÉVIOS

Conforme o documento aprovado para a primeira delimitação da ARU da Guia, 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 da Guia, 2018: 15), 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 da Guia.

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 da Guia decorre de uma estratégia do Município de Pombal na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana. Quase imediata aos projetos de requalificação da EN109 e das intervenções de qualificação das instalações da Escola Básica da Guia e da C+S da Guia, e em plena concordância com os objetivos municipais na prossecução de uma política das cidades 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 primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Guia 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 da Guia ratifica a primeira delimitação abrangendo os 43,70 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 no núcleo gènesse da povoação. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos. Reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, 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 11: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



0 30 60 120 Meters

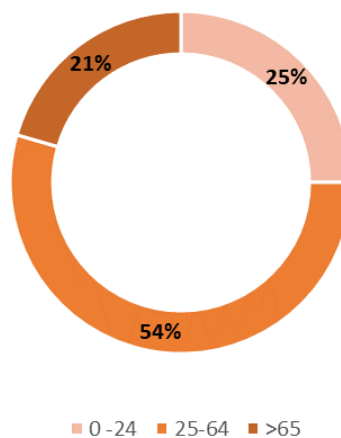

4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

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.

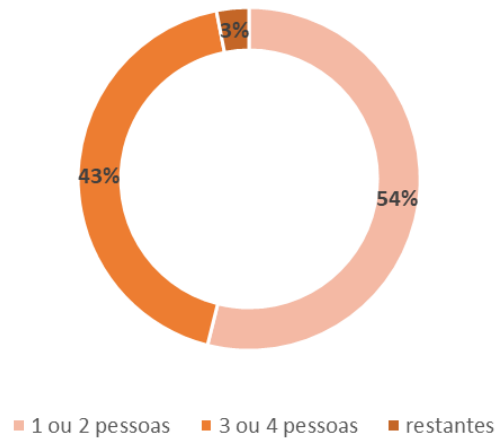
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 736 indivíduos, sendo destes 361 homens e 375 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população jovem-adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 184 indivíduos residentes com idade entre 0 e 24 anos e 401 indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos. Neste sentido, a percentagem correspondente de população ativa representa assim, aproximadamente ou mais, de 54% 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 284 famílias, o tipo de agregado mais frequente é constituído por 1 ou 2 pessoas (54%), seguido por famílias de 3 ou 4 pessoas. Estes dados evidenciam um padrão cada vez mais frequente de famílias menos numerosas.

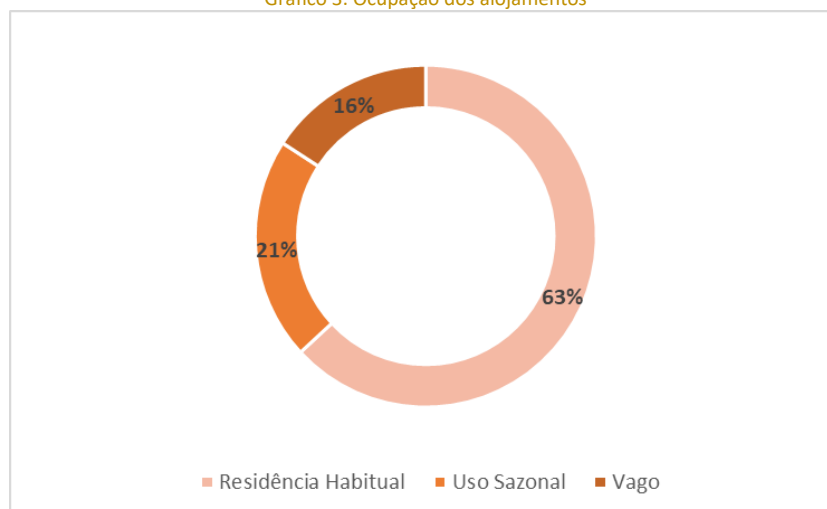
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



Destas famílias, cerca de 104 famílias clássicas têm na sua composição pessoas com 65 anos ou mais, e somente 69 famílias clássicas possuem na sua composição pessoas com menos de 15 anos, o que aponta para a presença de uma população envelhecida.

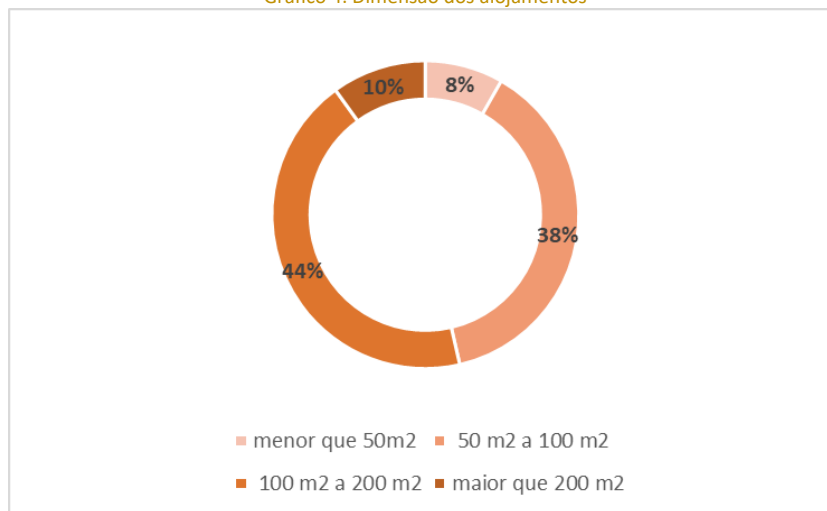
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 461 alojamentos, sendo 460 do tipo familiar clássico e 1 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 63% são alojamentos de residência habitual, 16% são alojamentos vagos e 21% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, 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 50 e 100m² (38%) e dos alojamentos com 100 a 200m² (44%). No que se refere ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a maioria são de uso exclusivamente habitacional, cerca de 82%, e 16% são edifícios principalmente não residenciais. Pelo que, os edifícios são quase na sua totalidade com 1 ou 2 pisos, existindo de ainda assim cerca de 30 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 74% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos. De facto as épocas de 1961 a 1970, 1971 a 1980 e de 1981 a 1990 são as que reportam um maior número de edifícios construídos.

Gráfico 5. Época de construção dos edifícios

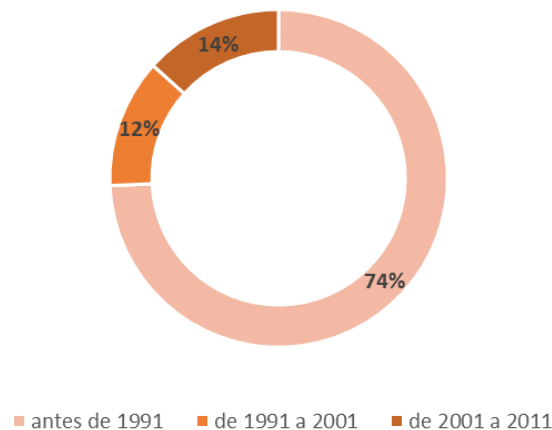
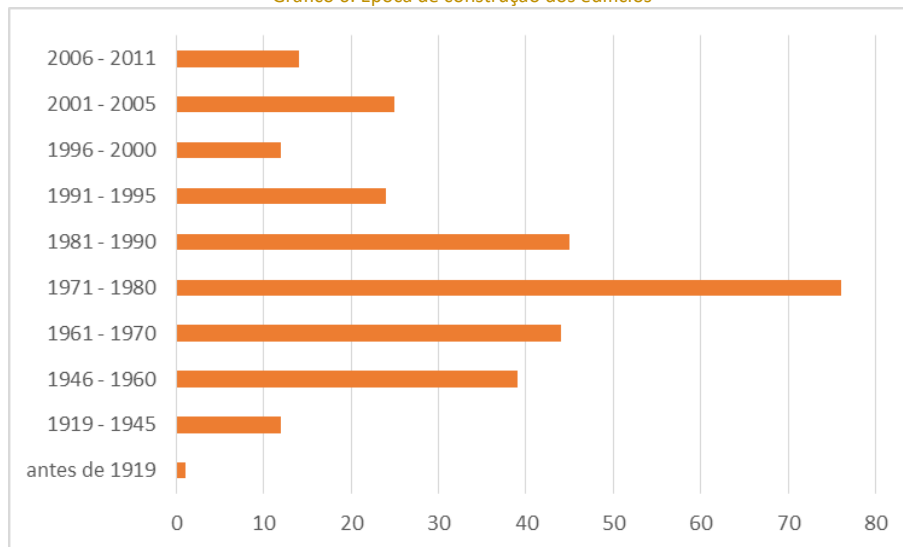
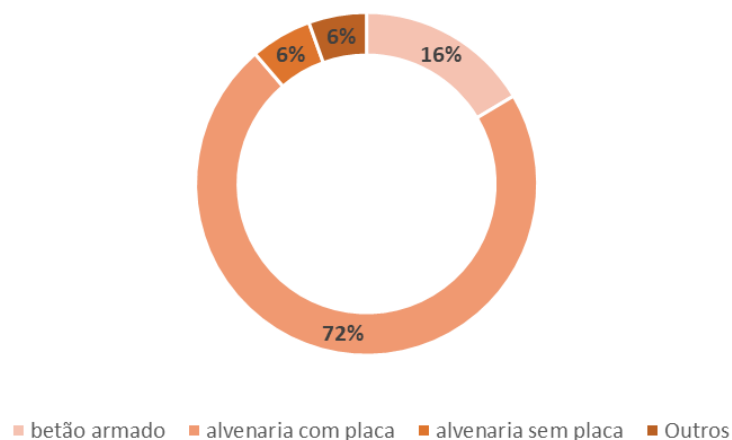


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



O tipo predominante de estrutura usada na construção é a estrutura de paredes de alvenaria com placa (72%). Destaque ainda, para a existência de um valor considerável de edifícios com estrutura em betão armado (16%), indicativo da evolução construtiva da arquitetura.

Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios

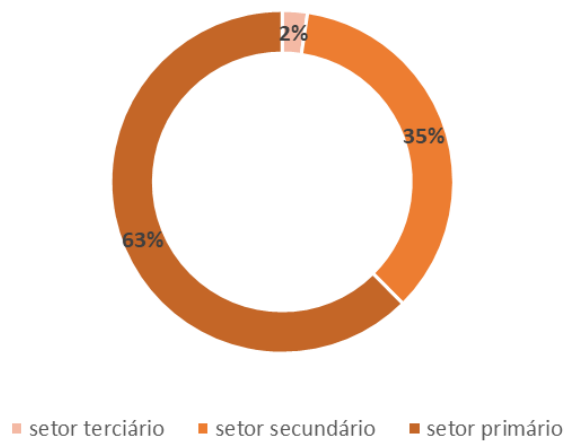


Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, através dos Censos 2011, na área correspondente à Guia. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias de desenvolvimento, com intuito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

Em 2011, segundo os dados dos Censos, a área de intervenção detinha uma população ativa de 338 indivíduos, 261 desempregados e 168 indivíduos residentes pensionistas ou reformados, o que representa uma quase equidade percentual entre uma taxa de 34% no que diz respeito ao desemprego e uma taxa de 44% referente ao indivíduos residentes empregados.

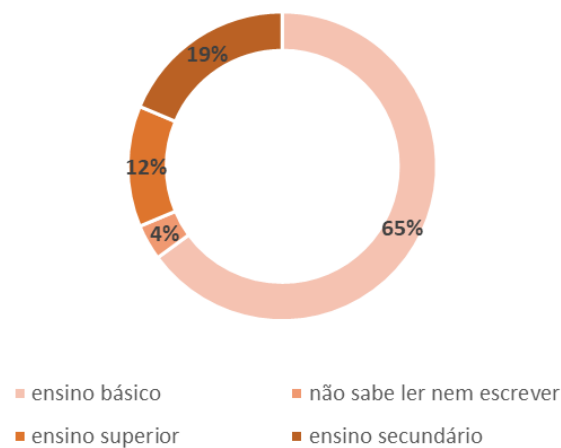
Registava também uma percentagem residual de trabalhadores no sector primário (2%) em contraponto a uma percentagem de 35% de trabalhadores do sector secundário e 63% no sector terciário, o que denota uma terciarização da economia.

Gráfico 8. Setor de atividade da população residente



Relativamente ao nível de instrução da população residente, destaque para 4% da população residente analfabeta, 65% com 1º ciclo, ou 2º ciclo ou 3º ciclo de ensino básico completo, 12% com o ensino secundário realizado, e 19% da população com um curso superior, o que por um lado revela uma grande taxa de abandono escolar após o ensino básico, mas também uma maior especialização da população face a uma taxa baixa de analfabetismo.

Gráfico 9. Nível de ensino da população residente

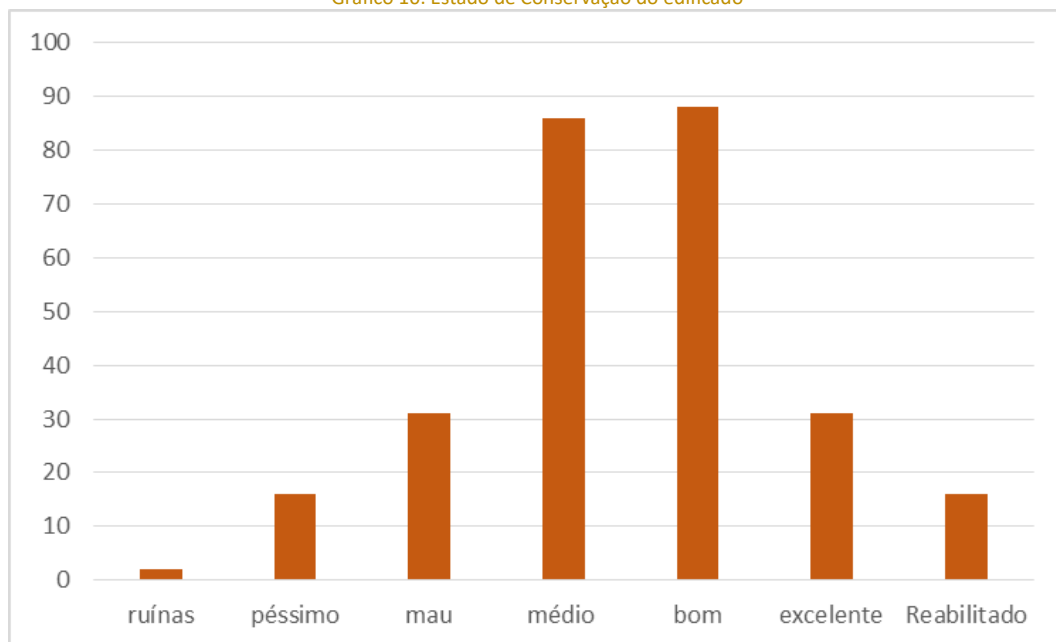


4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

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 270 edifícios (sem contabilizar anexos).

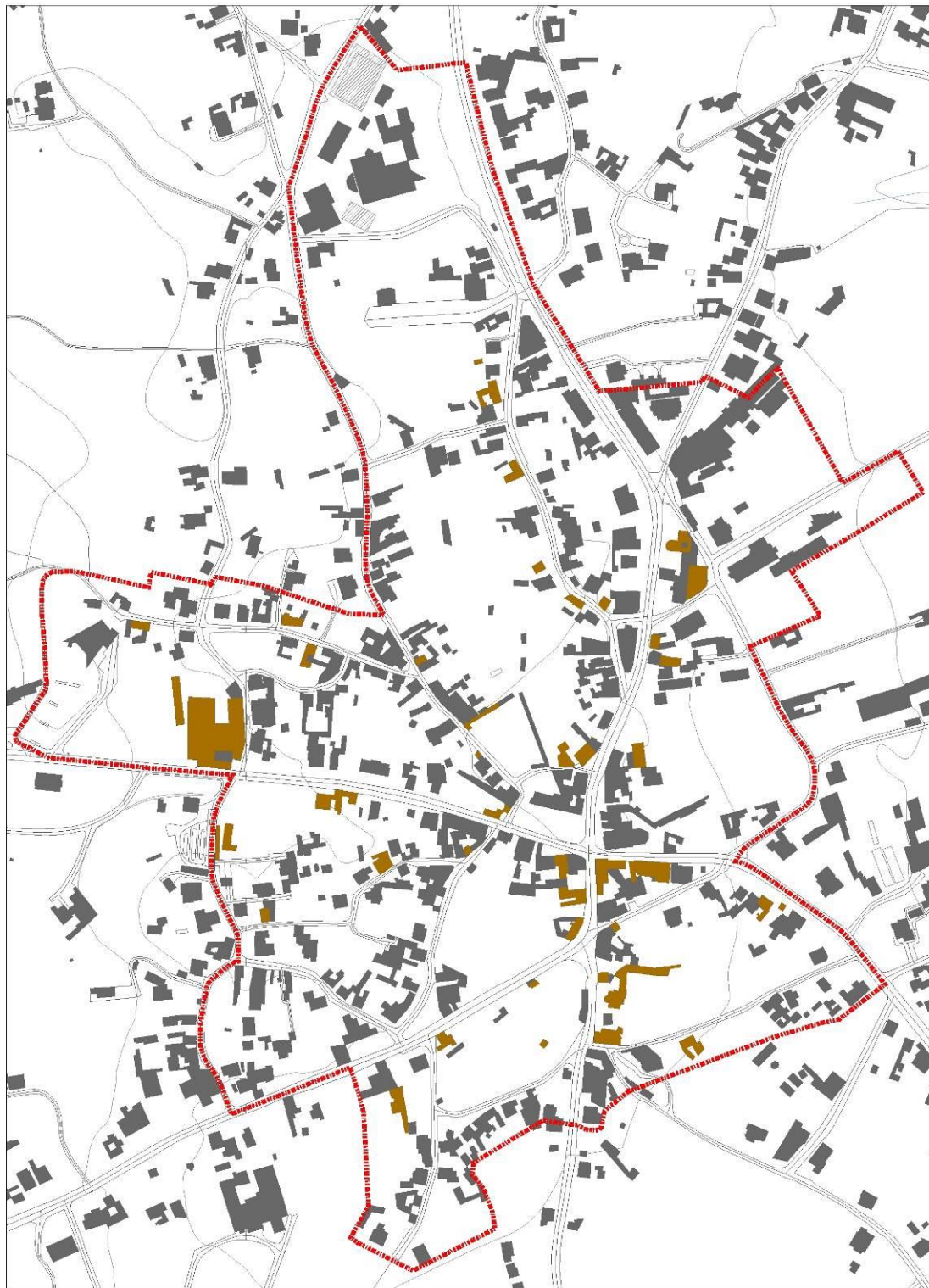
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 7% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 11% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 18% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que existe aproximadamente 6% 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 32%, e 44% dos edifícios foram classificados com um estado de conservação “bom” ou “excelente”.

Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado




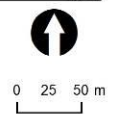
Num universo de 49 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 2 edifícios encontram-se em ruínas, 16 em estado péssimo de conservação, 31 em estado mau de conservação e 16 edifícios em reabilitação ou reabilitados.

Imagem 12: Mapa do edificado degradado



 Limite da ARU/ORU

 Degradado ou em Ruína



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.

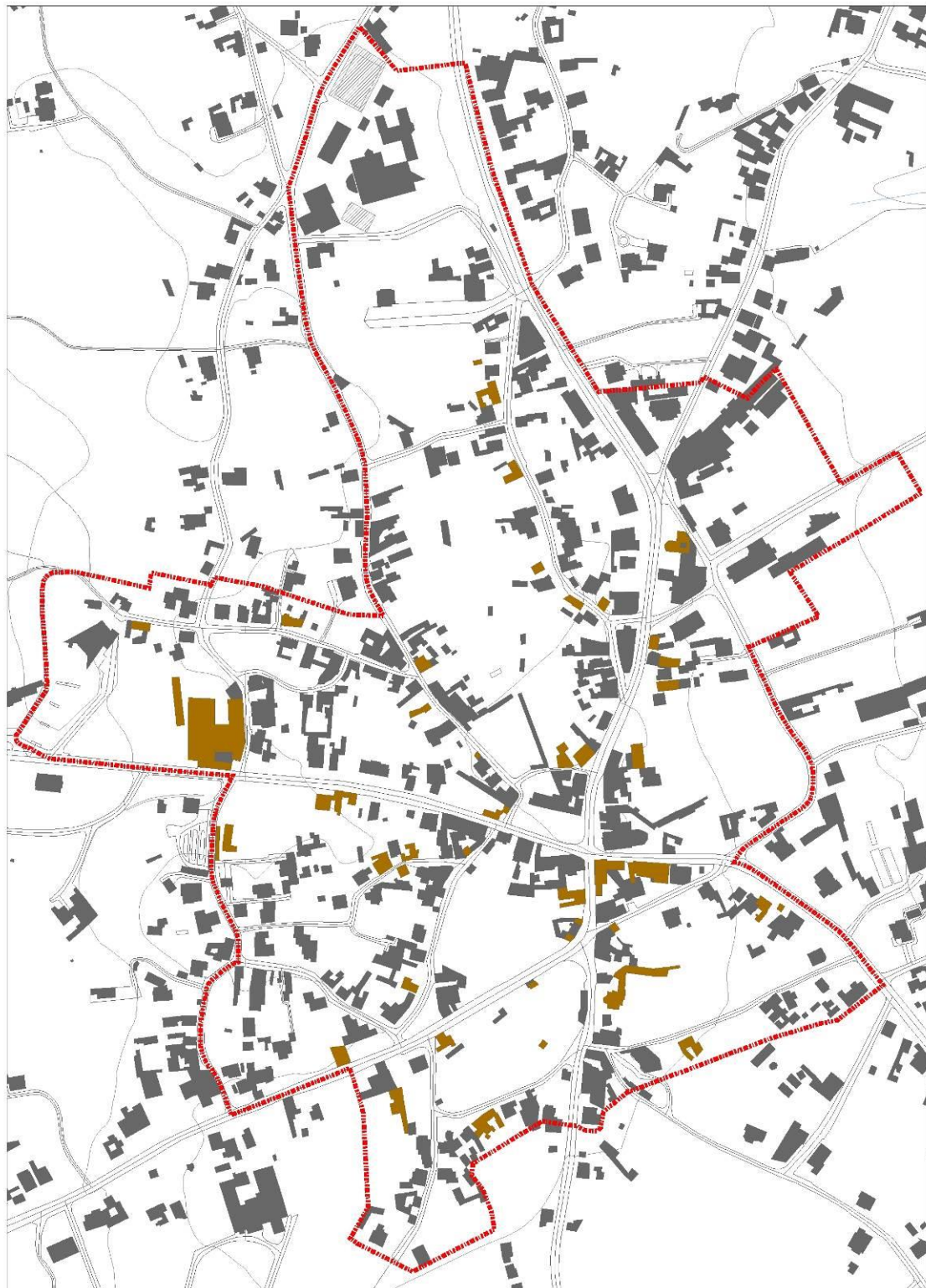
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação 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 (pedra calcária solta das paredes);
- **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.

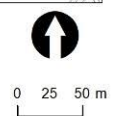
Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 49 devolutos, dos quais 2 em ruínas, 15 em péssimo estado de conservação, 24 em mau estado, 8 em médio. Pelo que, de realçar, não se encontraram imóveis devolutos em bom estado de conservação.

Imagem 13: Mapa do edificado devoluto



 Limite da ARU/ORU

 Devoluto



4.3 ESPAÇO PÚBLICO

Ainda que o desgaste do espaço público incluso à Área de Reabilitação Urbana da Guia não seja transversal à dimensão total do espaço, contabilizando-se áreas já sujeitas a obras de requalificação, como a Rua Nossa Senhora da Guia, 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 do núcleo urbano da Guia.

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 descontinuidade física e formal do tecido urbanizado da Guia, opondo áreas internas à delimitação da Área de Reabilitação Urbana, consoante o nível de conservação dos elementos e, bem assim, a capacidade de atratividade e de permanência de residentes, serviços e comércios.

Imagem 14: Praça Fechada



Imagem 15: Travessa das Flores



Imagem 16: Rua Nossa Senhora da Guia



Imagem 17: Rua dos Fundadores do Colégio



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;

Imagem 18: Rua Orlindo Crespo Pedrosa



Imagem 19: Rua Orlindo Crespo Pedrosa



Imagem 20: Rua Estreita



Imagem 21: Rua 31 de Dezembro



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, em particular no núcleo gènesse do aglomerado. 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 perceção 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 urbano, objetivando a minimização do impacto nas esferas social e económica, e na própria posição da Guia nos sistemas territoriais municipal e regional. Por outro lado, interessa cativar a população residente, maioritariamente ativa e jovem-adulta, 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 equipamentos públicos coletivos e ao espaço público 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 do centro cívico focalizado no espaço central da localidade, mas também na população mais jovem.

Em resultado, e ainda que com um ritmo lento, a reabilitação do edificado tem vindo a surgir, 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 a Guia como um núcleo urbano mais **atractivo, 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 da Guia 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 da Guia, 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 a história da instalação e desenvolvimento do núcleo urbano, bem como a sua relação com a EN109 e a Linha do Oeste desde sempre exerceram um forte poder de atração, particularmente no que ao património cultural, arquitetónico civil e arquitetónico industrial 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 da Guia, 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 da Guia, 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 da Guia 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.

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.

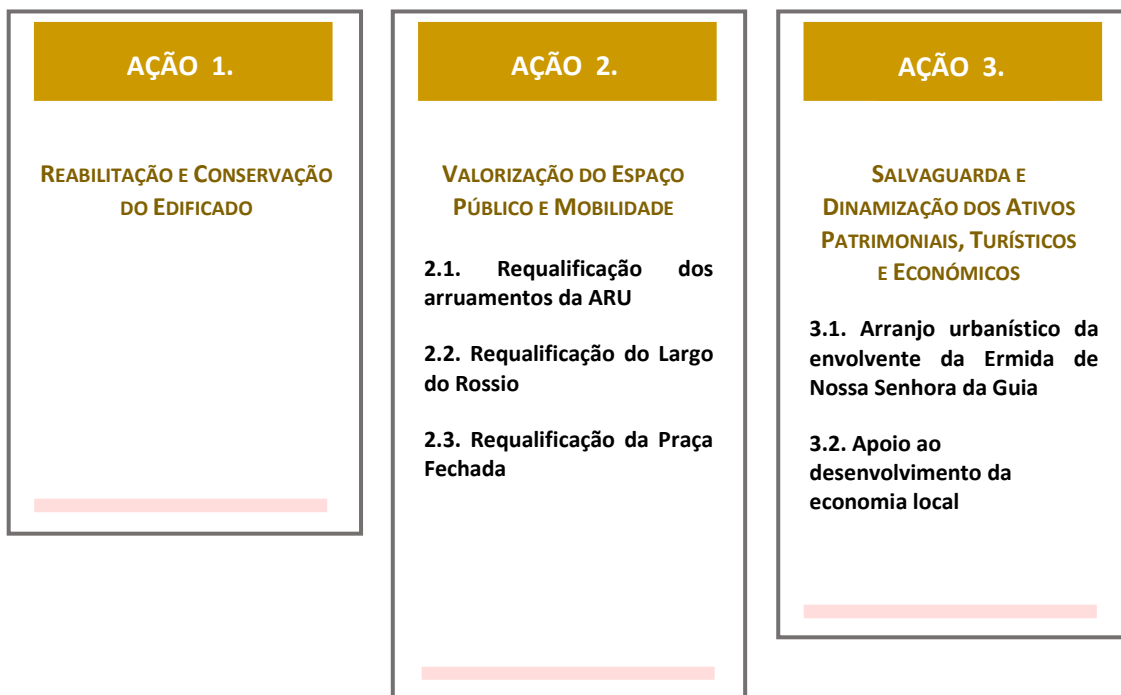
ELENCO DE PRIORIDADES

- 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 da Guia 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 da Guia 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 interveniente na regeneração do espaço urbano de forma holística.



AÇÃO 1. REABILITAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO EDIFICADO

Imagem 22: Imóvel em processo de reabilitação



Imagem 23: 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 da Guia 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 da Guia.

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 e de observação, essenciais para a exploração e valorização dos diversos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais detêm valor histórico e patrimonial não se cingindo aos edifícios notáveis.

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 que atualmente pauta a urbanidade e edificado da Zona Central da Guia.

Para tanto, a intervenção prevê uma monitorização ativa e constante, atenta e adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, devendo, no entanto, 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;

Numa primeira fase identificaram-se os seguintes arruamentos que se sinalizaram como prioritários: Rua Orlindo Crespo Pedrosa, Rua da Pedrogueira, Rua Estreita e Rua da Paz.

Imagem 24: Rua Orlindo Crespo Pedrosa



Imagem 25: Rua da Pedrogueira



Imagem 26: Rua Estreita



Imagem 27: Rua da Paz



Não obstante, prevê-se que a vigilância e execução dos processos de requalificação sejam transversais à totalidade dos arruamentos da delimitação da ARU. Para tanto, supõe-se que os arruamentos não identificados acima possam e devam ser também intervencionados, de acordo com as necessidades específicas de cada um, ainda dentro do prazo de vigência da ORU.

2.2. REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DO ROSSIO

Imagem 28: Largo do Rossio



Localizado no epicentro do núcleo urbano da área de reabilitação urbana da Guia, o Largo do Rossio constitui um dos poucos espaços públicos coletivos. Fronteiro à Ermida de Nossa Senhora da Guia, o largo desempenha uma função de zona de desafogo, atuando como complemento à convergência visual da ermida na entrada da povoação. Trata-se, assim, de um espaço com um forte simbolismo cultural.

A proximidade a um importante conjunto de edifícios de serviços de prestação civil, como é o caso dos edifícios dos CTT e da Junta de Freguesia, mas também outros menores como a farmácia ou pequenas lojas de comércio local, reveste o largo de uma natureza distribuidora mas ainda assim intimista, reforçada pelas árvores de grande porte ali plantadas e a alocação de esplanadas.

O objetivo da intervenção proposta para este espaço pretende essencialmente qualificar o largo num espaço público de referência – “jardim de bairro” – articulando a componente verde com as várias zonas de atravessamento pedonal, e reduzindo o impacto que a EN109 implica na vivência do espaço e, bem assim, dos edifícios envolventes que contribuem para a consolidação arquitetónica da Guia e da história do lugar.

A intervenção visa o estímulo da qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, de forma a concertar uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbana.

2.3. REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA FECHADA

Imagem 29: Praça Fechada



Imagem 30: Praça Fechada



A Praça Fechada constitui uma das áreas disponíveis no interior da ARU da Guia com menores condições de qualificação urbana, reunindo uma série de patologias que urgem por uma intervenção integrada e estruturante.

No entanto, trata-se de uma área fundamental para as condições de mobilidade, funcionando como uma bolsa de estacionamento indispensável ao bom funcionamento do tráfego do interior da povoação da Guia, em particular para a fluidez da Avenida Comendador Raúl Tomé Feteira, bem como um complemento à escassa marcação de lugares de estacionamento disponíveis nas imediações do centro urbano.

Acresce a função pública que exerce para a instalação de equipamentos de armazenagem afetos à utilidade da Junta de Freguesia, bem como a instalação de sanitários públicos, necessários em caso da realização de feiras e/ou outros eventos coletivos que podem acontecer na Praça Fechada.

Encontra-se em curso um projeto que visa reverter a atual condição da praça, solicitado pela Junta de Freguesia, cujo objetivo é, segundo a equipa projetista responsável, a “criação de duas zonas distintas: uma zona de lazer (fixa) e uma zona comercial (mutável)”. Das preocupações do projetista, além da criação de estacionamento, de um edifício que responda às necessidades logísticas da Junta de Freguesia, da execução de espaços verdes de utilização coletiva, e da instalação de um equipamento infantil, há a preocupação pela revitalização da carga histórico-patrimonial da praça, mediante a reprodução arquitetónica de antigas estruturas que pretendem rememorar a formalidade original.

Trata-se, portanto, de um projeto que vai ao encontro da estratégica geral de reabilitação urbana para a Zona Central da Guia e, em sentido mais particular, para o próprio espaço e natureza da Praça Fechada.

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

3.1. ARRANJO URBANÍSTICO DA ENVOLVENTE DA ERMIDA DE NOSSA SENHORA DA GUIA

Imagem 31: Envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia



Com uma área de intervenção de cerca de 1400m², o projeto, atualmente já em curso, para o arranjo urbanístico da envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia visa ajustar o espaço às condições fundamentais de acessibilidade e de mobilidade, garantindo, por efeito, a valorização visual e física da ermida.

Tratando-se de uma estrutura encerrada por um conjunto de edifícios e arruamentos contíguos que obstam a leitura do templo religioso, é imperativo que as ações de valorização devem pontuar-se por ações de salvaguarda, de proteção e de observação, de forma a destacar a carga patrimonial da ermida e a sua clara ligação com o centro urbano da Guia. Mas sejam também eficazes e sensíveis no plano da reabilitação do edifício, como à data o prova a proposta para a substituição dos elementos de revestimento da cobertura. Complementar ao anterior, o projeto considera a requalificação do espaço verde envolvente, dotando-o de espécies arbóreas e arbustivas, mobiliário urbano e iluminação pública, essenciais para reenquadrar a ermida nos circuitos de lazer da população residente e visitantes.

3.2. APOIO AO DESENVOLVIMENTO DA ECONOMIA LOCAL

A natureza de proximidade social que marca a vivência urbana da Guia, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e feiras locais, como a Feira dos Dez (realizada dia 10 de cada mês), e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais.

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.

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 fomentem a identidade e divulgação da Guia.

Não é de resto, um impulso estranho à dinâmica do lugar, historicamente enraizado no sector industrial.

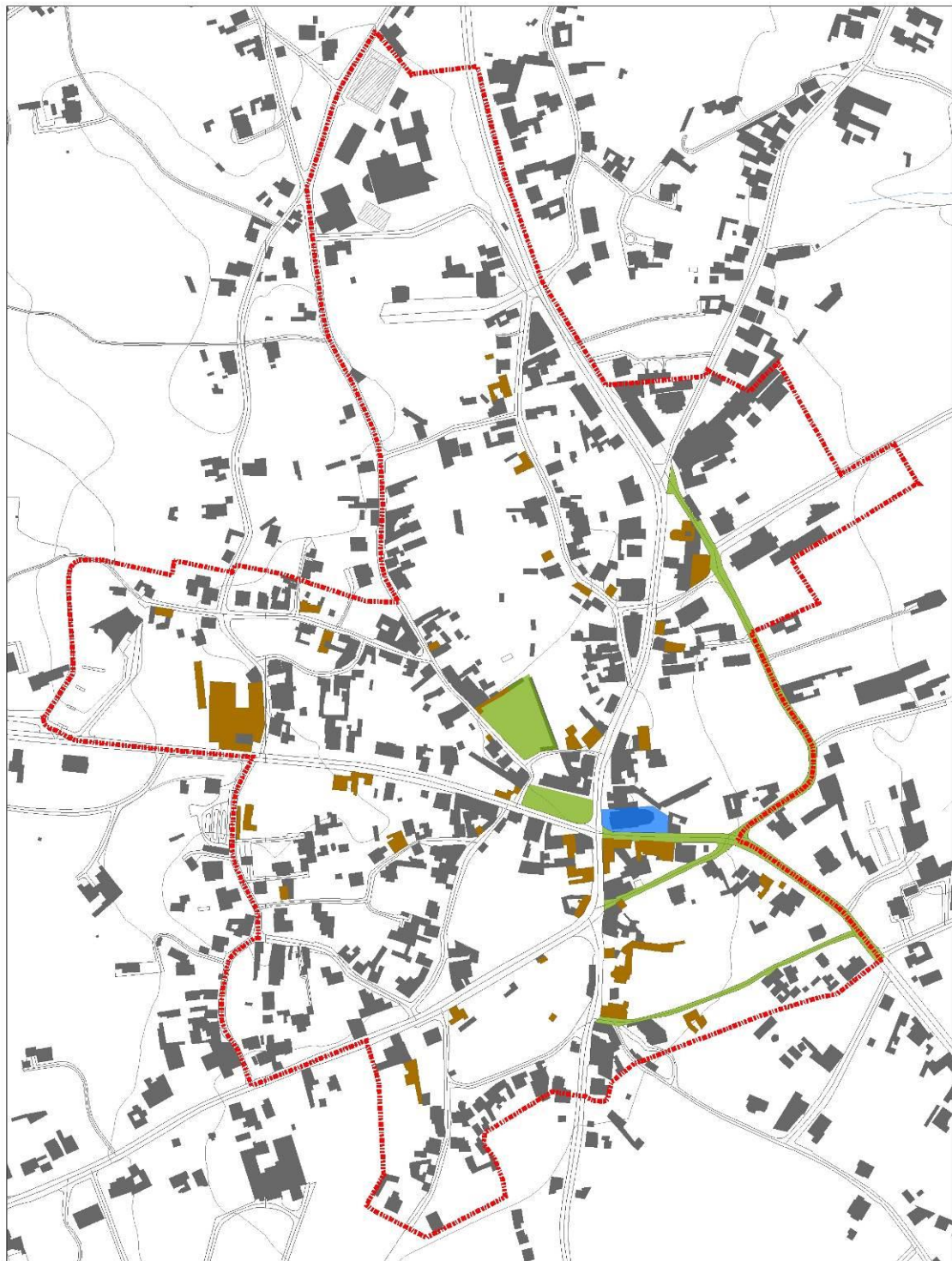
Imagem 32: Feira dos Dez



Imagem 33: Antiga serração



Imagem 34: mapa geral das ações



8 PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

8.1 MODELO, PROCESSO E GESTÃO

O programa estratégico para a reabilitação urbana da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia, 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 SUPORTADOS 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 ENGOBAMENTO, 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:

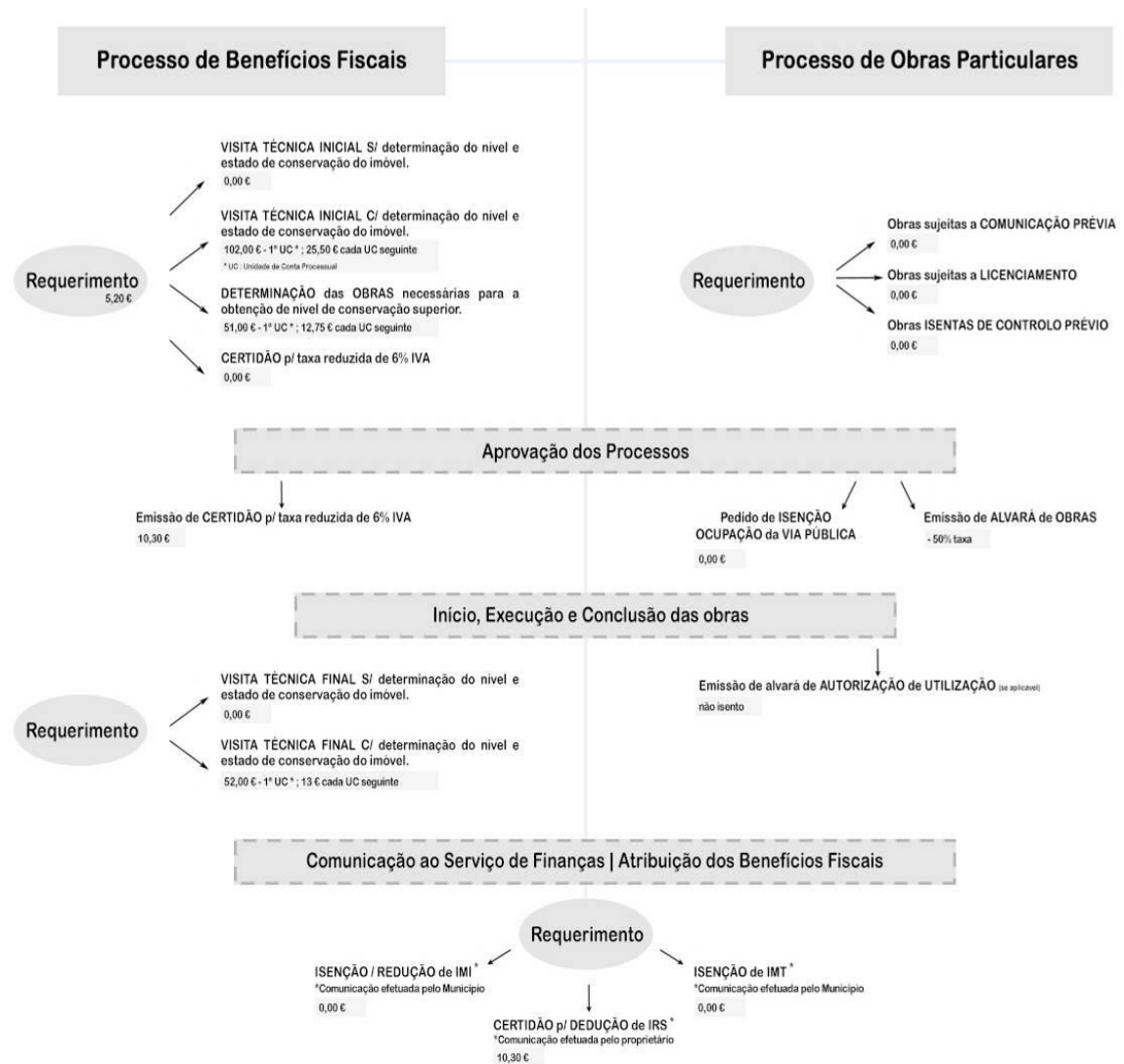
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

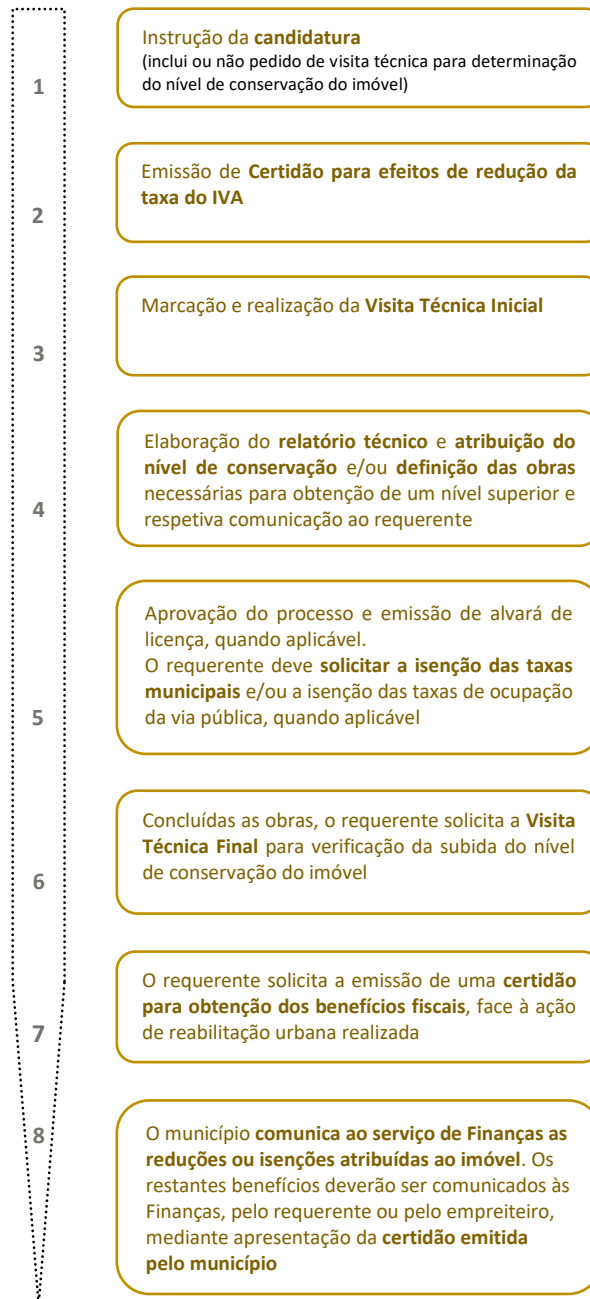
Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

- 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 da Zona Central da Guia é um conjunto coerente de operações que visa responder aos objetivos estratégicos definidos para a Guia 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	10.600.000,00 €
	TOTAL GLOBAL (estimado)		10.600.000,00 €

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	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €	(a alocar)
	2.2 Requalificação do Largo do Rossio	280.000,00 €	280.000,00 €	(a alocar)
	2.3 Requalificação da Praça Fechada	700.000,00 €	700.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL	2.480.000,00 €	2.480.000,00 €	-
3. Salvaguarda e dinamização dos ativos patrimoniais, turísticos e económicos	3.1 Arranjo urbanístico da envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia	240.000,00 €	240.000,00 €	(a alocar)
	3.2 Apoio ao desenvolvimento da Economia Local	100.000,00 €	100.000,00 €	(a alocar)
	TOTAL	340.000,00 €	340.000,00 €	-
TOTAL GLOBAL (estimado)		2.820.000,00 €	2.820.000,00 €	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 do Rossio											
2.3. Requalificação da Praça Fechada											
3.1. Arranjo urbanístico da envolvente da Ermida da Nossa Senhora da Guia											
3.2. Apoio ao desenvolvimento da Economia Local											

ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES

IMAGENS

Imagem 1: Largo do Rossio	4
Imagem 2: Fluxograma da tramitação do processo	9
Imagem 3: Largo do Rossio	13
Imagem 4: Edifícios dos CTT.....	13
Imagem 5: Cantina Escolar Olímpia Tomé Feteira	15
Imagem 6: Escola Básica da Guia	15
Imagem 7: Avenida Nossa Senhora da Guia, junto ao Largo do Rossio e Ermida de Nossa Senhora da Guia	15
Imagem 8: Rua Fundadores do Colégio.....	16
Imagem 9: Rua 31 de Dezembro.....	16
Imagem 10: Mapa do Sistema Patrimonial	22
Imagem 11: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	25
Imagem 12: Mapa do edificado degradado	32
Imagem 13: Mapa do edificado devoluto	34
Imagem 14: Praça Fechada	35
Imagem 15: Travessa das Flores	35
Imagem 16: Rua Nossa Senhora da Guia.....	35
Imagem 17: Rua dos Fundadores do Colégio	35
Imagem 18: Rua Orlindo Crespo Pedrosa	37
Imagem 19: Rua Orlindo Crespo Pedrosa	37
Imagem 20: Rua Estreita	37
Imagem 21: Rua 31 de Dezembro.....	37
Imagem 22: Imóvel em processo de reabilitação.....	45
Imagem 23: Imóvel reabilitado	45
Imagem 24: Rua Orlindo Crespo Pedrosa	47
Imagem 25: Rua da Pedrogueira.....	47
Imagem 26: Rua Estreita	47
Imagem 27: Rua da Paz	47
Imagem 28: Largo do Rossio	48
Imagem 29: Praça Fechada	49
Imagem 30: Praça Fechada	49
Imagem 31: Envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia	50
Imagem 32: Feira dos Dez.....	51
Imagem 33: Antiga serração	51
Imagem 34: mapa geral das ações	52

GRÁFICOS

Gráfico 1. População residente por faixas etárias.....	26
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas	27
Gráfico 3. Ocupação dos alojamentos.....	27
Gráfico 4. Dimensão dos alojamentos	28
Gráfico 5. Época de construção dos edifícios	28
Gráfico 6. Época de construção dos edifícios	29
Gráfico 7. Tipo de estrutura dos edifícios	29
Gráfico 8. Setor de atividade da população residente	30
Gráfico 9. Nível de ensino da população residente	30
Gráfico 10. Estado de Conservação do edificado	31



ANEXOS

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






0 25 50 m



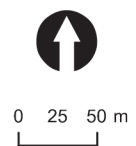
Limite da ARU/ORU

MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

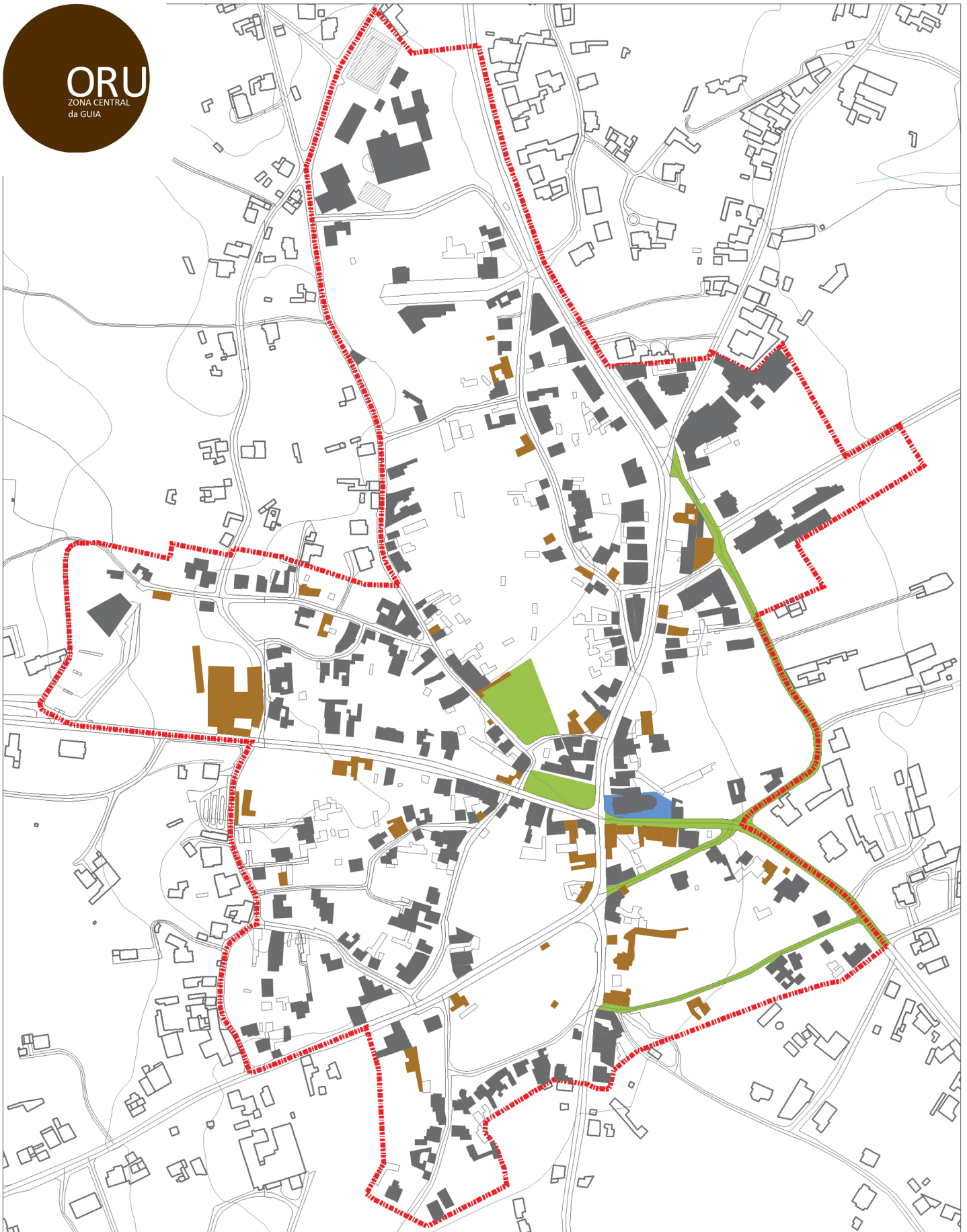


-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos




 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

PLANTA SÍNTESE DAS AÇÕES

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 (88 edifícios) 22.476m²;
Intervenção média (86 edifícios) 22.059m²;
Intervenção profunda (49 edifícios) 11.608m²;

INDICADORES

Total (223 edifícios) 56.143m²

INVESTIMENTO

10.600.000,00€

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

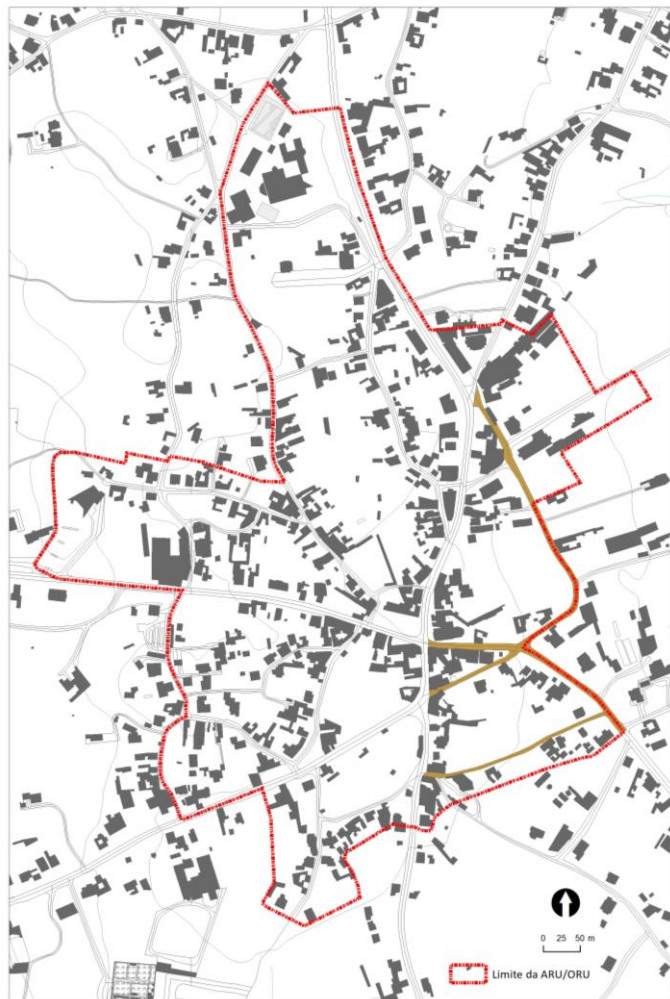
DESCRIÇÃO

O objetivo 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, em plena articulação com edifícios, equipamentos, comércio ou serviços contíguos e/ou próximos. Também, a criação de espaços de fruição para residentes e de observação, essenciais para a valorização dos elementos envolventes ao espaço público, muitos dos quais detêm valor histórico e patrimonial.

A qualificação do espaço público é uma estratégia operacional de estímulo sequencial que visa incentivar os agentes do edificado particular para, por sua vez, potenciar a revitalização social e económica, o que irá agir na minimização dos riscos associados à desocupação que atualmente pauta a urbanidade e o edificado da Zona Central da Guia.

Prevê-se uma monitorização adequada às diferentes necessidades e funções dos espaços, mediante as 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, 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;



INDICADORES
9.700m²

INVESTIMENTO
1.500.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO A DESENVOLVER / 2027

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.2

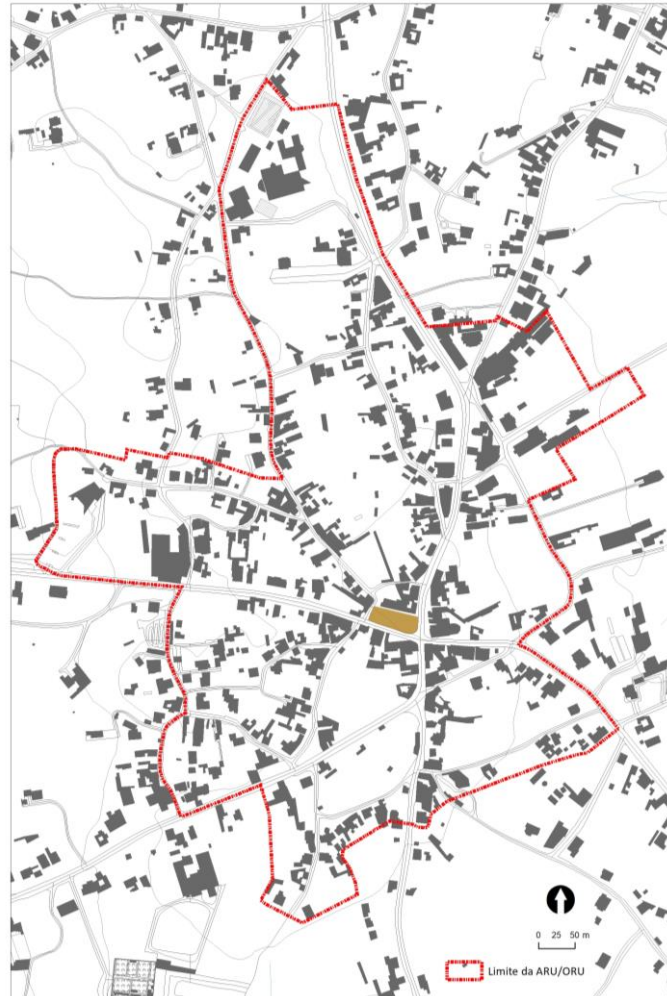
Requalificação do Largo do Rossio

DESCRIÇÃO

Localizado no epicentro do núcleo urbano da área de reabilitação urbana da Guia, o Largo do Rossio constitui um dos poucos espaços públicos coletivos. Fronteiro à Ermida de Nossa Senhora da Guia, o largo desempenha uma função de zona de desafogo, atuando como complemento à convergência visual da ermida na entrada da povoação. Trata-se, assim, de um espaço com um forte simbolismo cultural. A proximidade a um importante conjunto de edifícios de serviços de prestação civil, como é o caso dos edifícios dos CTT e da Junta de Freguesia, mas também outros menores como a farmácia ou pequenas lojas de comércio local, reveste o largo de uma natureza distribuidora mas ainda assim intimista, reforçada pelas árvores de grande porte ali plantadas e a alocação de esplanadas.

O objetivo da intervenção proposta para este espaço pretende essencialmente qualificar o largo num espaço público de referência – “jardim de bairro” – articulando a componente verde com as várias zonas de atravessamento pedonal, e reduzindo o impacto que a EN109 implica na vivência do espaço e, bem assim, dos edifícios envolventes que contribuem para a consolidação arquitetónica da Guia e da história do lugar.

A intervenção visa o estímulo da qualidade ambiental, habitacional, e de experiência dos residentes, de forma a concertar uma estratégia de sociabilidade e ecologia urbana.



INDICADORES
1.500m²

INVESTIMENTO
280.000,00 €

ENTIDADES / PARCEIROS
CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO
PROJETO EM EXECUÇÃO / 2025

2. VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E MOBILIDADE

Ação 2.3

Requalificação da Praça Fechada

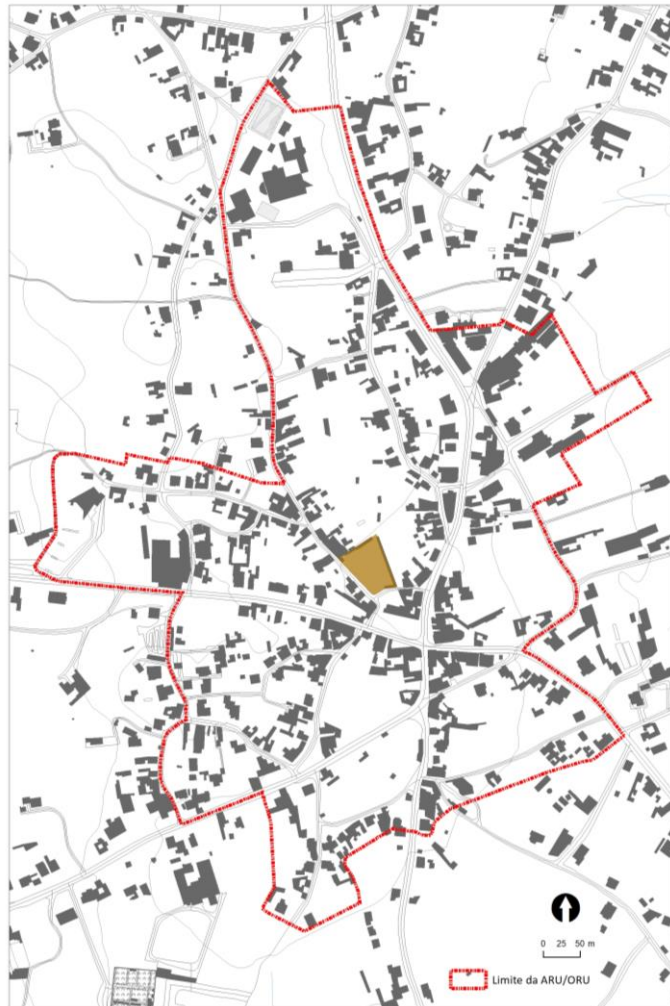
DESCRIÇÃO

A Praça Fechada constitui uma das áreas disponíveis no interior da ARU da Guia com menores condições de qualificação urbana. No entanto, trata-se de uma área fundamental para as condições de mobilidade e estacionamento indispensáveis ao bom funcionamento do tráfego do interior da povoação da Guia.

Acresce a função pública que exerce para a instalação de equipamentos de armazenagem afetos à utilidade da Junta de Freguesia, bem como a instalação de sanitários públicos, necessários em caso da realização de feiras e/ou outros eventos coletivos que podem acontecer na Praça Fechada.

Encontra-se em curso um projeto que visa reverter a atual condição da praça, solicitado pela Junta de Freguesia, cujo objetivo é, segundo a equipa projetista responsável, a “criação de duas zonas distintas: uma zona de lazer (fixa) e uma zona comercial (mutável)”. Das preocupações do projeto, além da criação de estacionamento, de um edifício que responda às necessidades logísticas da Junta de Freguesia, da execução de espaços verdes de utilização coletiva, e da instalação de um equipamento infantil, há a preocupação pela revitalização da carga histórico-patrimonial da praça, mediante a reprodução arquitetónica de antigas estruturas que pretendem rememorar a formalidade original.

Trata-se, portanto, de um projeto que vai ao encontro da estratégia geral de reabilitação urbana para a Zona Central da Guia e, em sentido mais particular, para o próprio espaço e natureza da Praça Fechada.



INDICADORES

3.400m²

INVESTIMENTO

700.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

PROJETO EM EXECUÇÃO/ 2026

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

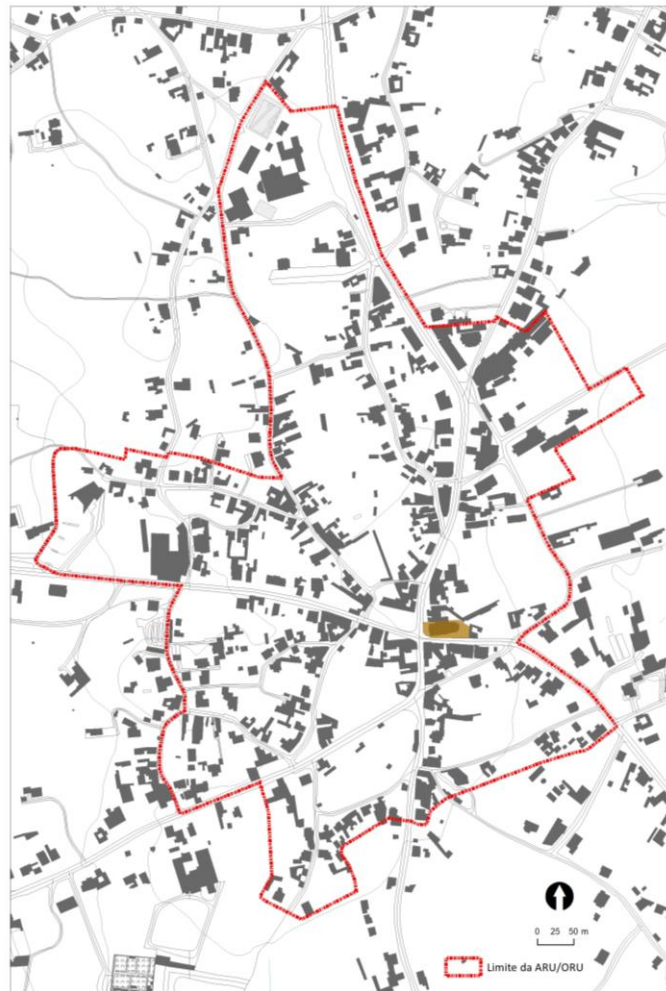
Ação 3.1

Arranjo urbanístico da envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia

DESCRIÇÃO

Com uma área de intervenção de cerca de 1400m², o projeto, atualmente já em curso, para o arranjo urbanístico da envolvente da Ermida de Nossa Senhora da Guia visa ajustar o espaço às condições fundamentais de acessibilidade e de mobilidade, garantindo, por efeito, a valorização visual e física da ermida.

Tratando-se de uma estrutura encerrada por um conjunto de edifícios e arruamentos contíguos que obstam a leitura do templo religioso, é imperativo que as ações de valorização devem pontuar-se por ações de salvaguarda, de proteção e de observação, de forma a destacar a carga patrimonial da ermida e a sua clara ligação com o centro urbano da Guia. Mas sejam também eficazes e sensíveis no plano da reabilitação do edifício, como à data o prova a proposta para a substituição dos elementos de revestimento da cobertura. Complementar ao anterior, o projeto considera a requalificação do espaço verde envolvente, dotando-o de espécies arbóreas e arbustivas, mobiliário urbano e iluminação pública, essenciais para reenquadrar a ermida nos circuitos de lazer da população residente e visitantes.



INDICADORES

1.400m²

INVESTIMENTO

240.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

PROJETO EM EXECUÇÃO / 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 da Guia, tal como o sentimento de vizinhança que a população mantém com os serviços e comércios locais, em particular, pela porção da população mais envelhecida ou com mobilidade reduzida, argumentam só por si a afirmação do comércio e feiras locais, como a Feira dos Dez (realizada dia 10 de cada mês), e igualmente a existência de serviços ambulantes e/ou ocasionais.

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.

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 fomentem a identidade e divulgação da Guia.

Não é de resto, um impulso estranho à dinâmica do lugar, historicamente enraizado no sector industrial.



INDICADORES

-

INVESTIMENTO

100.000,00€

ENTIDADES / PARCEIROS

CMP

ESTADO / PRAZO DE EXECUÇÃO

A DESENVOLVER / 2031

Delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

(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) da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia	
	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) da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, União das Freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca, 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 e da respetiva operação de reabilitação urbana 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 da Zona Central da Guia, 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) da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, 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 16639/2022, publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 164, de 25 de agosto, deu início ao período de discussão pública que decorreu entre os dias 02 de setembro e 29 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 – nº164, de 25 de agosto de 2022 (Aviso nº 16639/2022).



Diário da República, 2.ª série

PARTE H

N.º 164

25 de agosto de 2022

Pág. 339

MUNICÍPIO DE POMBAL

Aviso n.º 16639/2022

Sumário: 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).

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 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 *email*: geral@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.

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

315610322

Delimitação da ARU da Zona Central da Guia e ORU Sistemática/PERU da ARU da Zona Central da Guia

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 Fervala Soares

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



Sua esposa Beatriz da 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.

Deitos 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.

Deitos a Agência Funerária Mário Alves

AGRADECIMENTO

José de Jesus Oliveira

"79 anos"
P: 27/09/2022
Trabasso



Sua esposa, Felismina 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.

Deitos 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 N.º 2446- 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)

Município	▼
Ação Municipal	▼
Serviços	▼
Perguntas Frequentes	

17 AGO COMUNICAÇÃO N.º 2446- 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 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) 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)

Publicado a 17/08/2022

b) LOCAIS DE CONSULTA

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

- No portal do Município de Pombal em :

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

Delimitação da ARU da Zona Central da Guia e ORU Sistemática/PERU da ARU da Zona Central da Guia

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) da Zona Central da Guia e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia 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 16639/2022

Sumário: 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).

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 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 *email*: geral@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.

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

315610322



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 2.10.4. Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Foi presente à reunião a informação n.º 81/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 da Zona Central da Guia - 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 da Zona Central da Guia, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14647/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, 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 14541/2021, 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, reportaram-se duas 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) da Zona Central da Guia, 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) da Zona Central da Guia, 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 23450/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 244, de 20 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 da Zona Central da Guia.

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 da Zona Central da Guia e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia 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.



MUNICÍPIO DE POMBAL

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 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia - 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 da Zona Central da Guia, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14647/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Zona Central da Guia, 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 14541/2021, 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, reportaram-se duas 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) da Zona Central da Guia, 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) da Zona Central da Guia, 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 23450/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 244, de 20 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 da Zona Central da Guia.

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 da Zona Central da Guia e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia 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 2.10.4. Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - Abertura de período de discussão pública

Foi presente à reunião a informação n.º 81/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 da Zona Central da Guia - 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 da Zona Central da Guia, na sua sessão celebrada em 25 de setembro de 2018, publicada em Diário da República, pelo Aviso n.º 14647/2018, de 12 de outubro, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, 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 14541/2021, 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, reportaram-se duas 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) da Zona Central da Guia, 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) da Zona Central da Guia, 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 23450/2021, publicado do Diário da República, II Série, n.º 244, de 20 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 da Zona Central da Guia.

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 da Zona Central da Guia e correspondente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática/Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Guia 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.



MUNICÍPIO DE POMBAL

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 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.