



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0017/CMP/21, celebrada em 16 de Julho de 2021 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.11.2. Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia- Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Foi presente à reunião a informação n.º 95/DUP/21, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 08-07-2021, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia - Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Exmo. Sr. Presidente,

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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 operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo estas ocorrer em momento diverso. Caso a aprovação da ORU não ocorra em simultâneo com a delimitação da ARU, esta última caduca no prazo de 3 anos se não ocorrer a aprovação da ORU.

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.º14647/2018, de 12 de outubro, importa dar seguimento à 2.ª fase, promovendo a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, que no caso em apreço se reveste de natureza sistemática.

Para o efeito, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação da Zona Central da Guia orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual se remete em anexo, propondo-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que o submeta ao órgão Câmara Municipal, para devida 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 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual), em cumprimento do disposto no n.º 4 do



MUNICÍPIO DE POMBAL

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.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, será remetido o projeto de ORU 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 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

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

08-07-2021
Vice-Presidente

(Pedro Murinho - Eng.º)

Assunto: Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia- Projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática / Programa Estratégico da Reabilitação Urbana - Abertura de período de Discussão Pública

Exmo. Sr. Presidente,

De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, 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 operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, podendo estas ocorrer em momento diverso. Caso a aprovação da ORU não ocorra em simultâneo com a delimitação da ARU, esta última caduca no prazo de 3 anos se não ocorrer a aprovação da ORU.

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.º14647/2018, de 12 de outubro, importa dar seguimento à 2.ª fase, promovendo a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, que no caso em apreço se reveste de natureza sistemática.

Para o efeito, foi desenvolvido o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação da Zona Central da Guia orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana, o qual se remete em anexo, propondo-se a V.Exa., caso seja esse o entendimento, que o submeta ao órgão Câmara Municipal, para devida 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 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual), em cumprimento do disposto no 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.

Simultaneamente com a abertura do período de discussão pública, será remetido o projeto de ORU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana para emissão de parecer não vinculativo, em cumprimento do disposto no n.º 3 do



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

À consideração superior.

Vera Domingues

(Vera Domingues)



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.

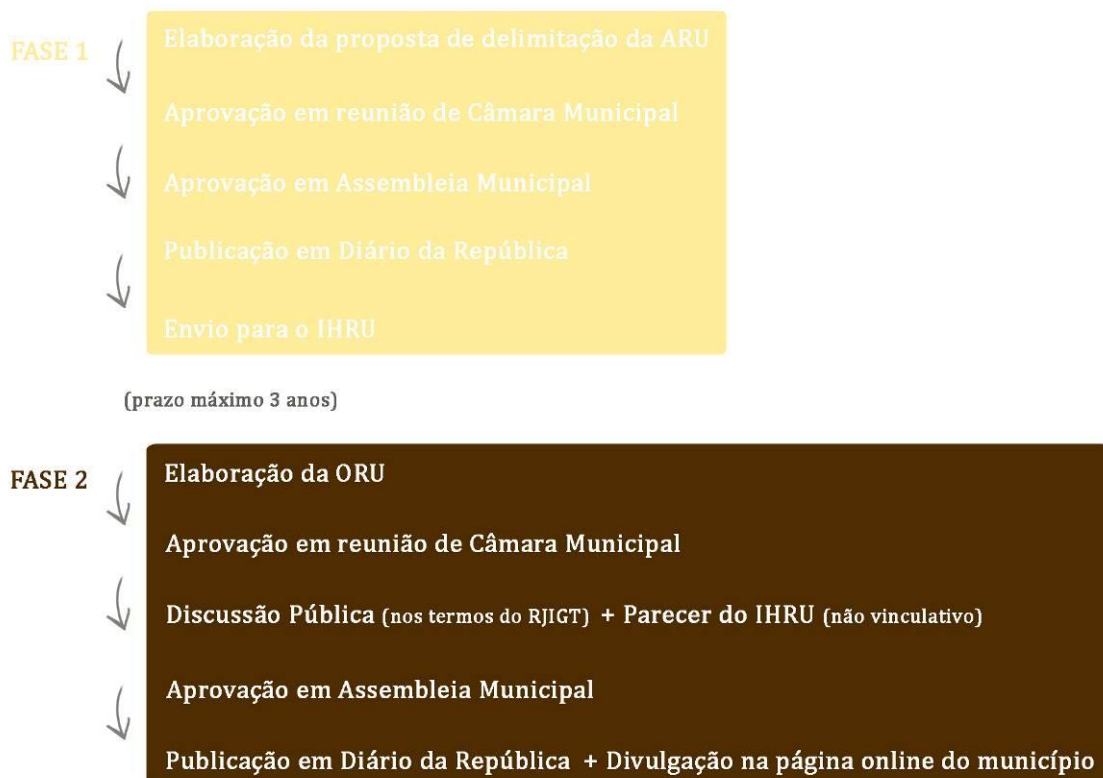
Quase três anos após a data da aprovação da ARU, e com um conjunto de trabalhos já realizados no âmbito do planeamento, do projeto e de obra é então oportuno proceder à proposta do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coordenado para a execução da ORU da Zona Central da Guia.

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 gènesse da povoação e áreas envolventes, enquanto peças estratégicas de desenvolvimento e oportunidade do lugar.

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

2.2 ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

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

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

À luz do artigo 20.º do RJRU, a vigência temporal da ORU 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 esmolos 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 404,0 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


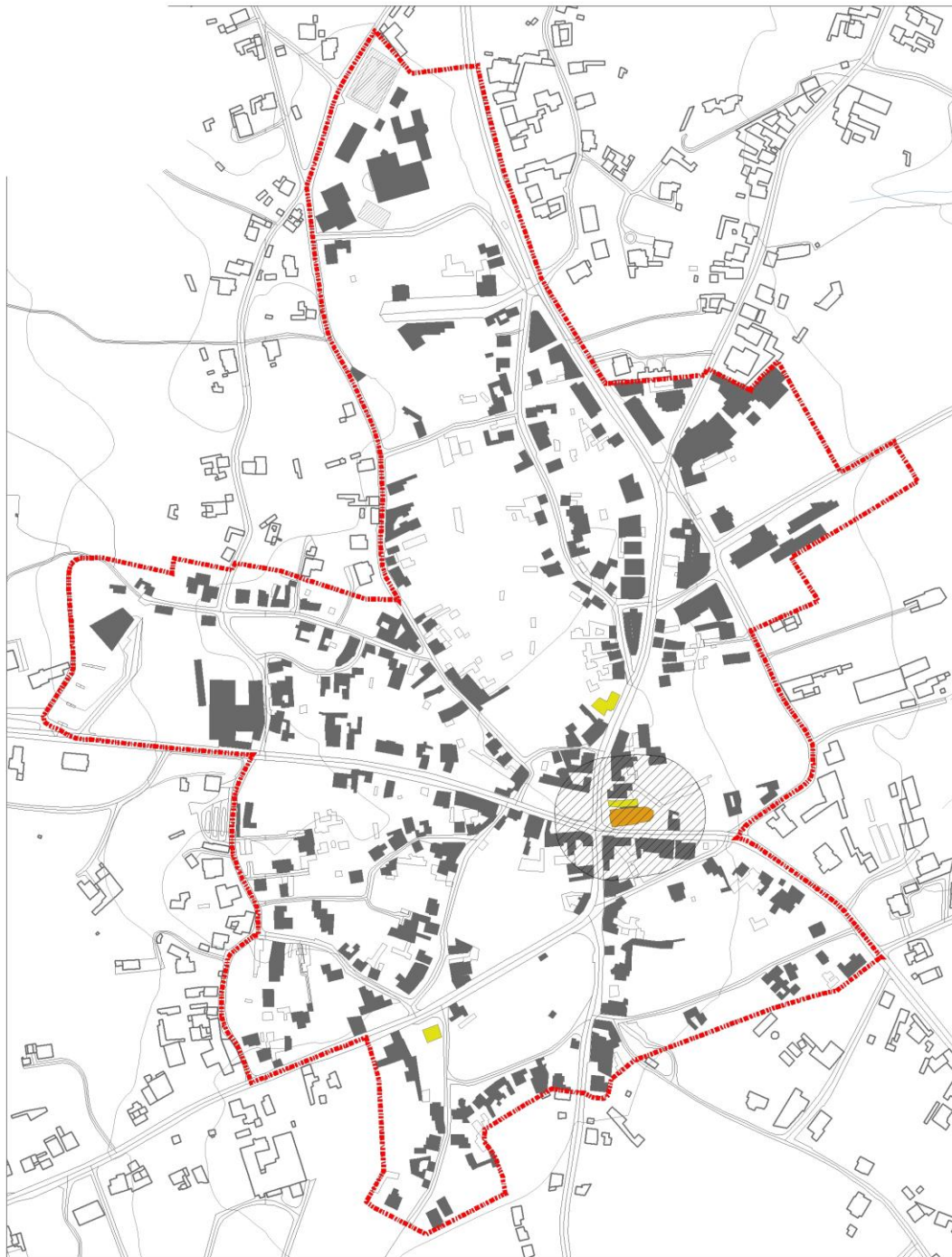
<p>Igreja Matriz da Guia (séc. XXI)</p>	<p>(interior à ARU)</p>	
--	-------------------------	---

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 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 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 delimitação da ARU da Guia abrange cerca de 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 inclusas 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 génese da povoação. Ainda, a certificação de que parte significativamente considerável das edificações atualmente existentes se reportam a construções com mais de 30 anos.

Na consideração dos pré-conceitos, reconhece-se a inevitável inclusão de um ou outro edifício de construção mais recente. Contudo, argumenta-se que a delimitação da ARU prevê a interpretação da evolução urbana, e não dos casos pela sua singularidade. À luz desta condição, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial à data em vigor, em particular a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, não se achou razoável a exclusão de edificações isoladas. Do ponto de vista urbanístico, importa destacar que a ARU se fundamenta pela constatação de um conjunto de edifícios devolutos e/ou com um nível e estado de conservação precário; áreas carentes de intervenção, o que inclui as condições infraestruturais e de espaço público; a verificação de uma coerência morfológica.

Imagem 11: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



0 30 60 120 Meters

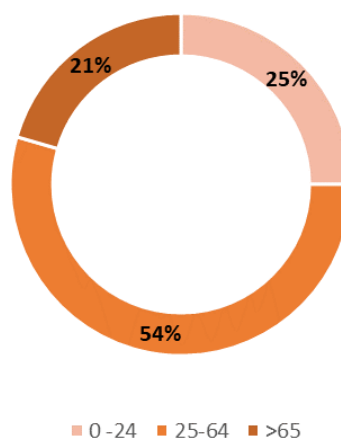

4 DIAGNÓSTICO E CARATERIZAÇÃO

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.

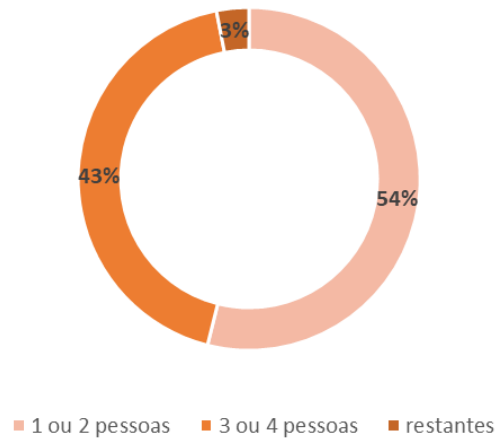
Segundo os Censos, em 2011, a população residente era de 736 indivíduos, sendo destes 361 homens e 375 mulheres. Considerando a distribuição populacional por fator etário, de realçar, a população jovem-adulta desta área do território, já que se registavam em 2011, 184 indivíduos residentes com idade 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.

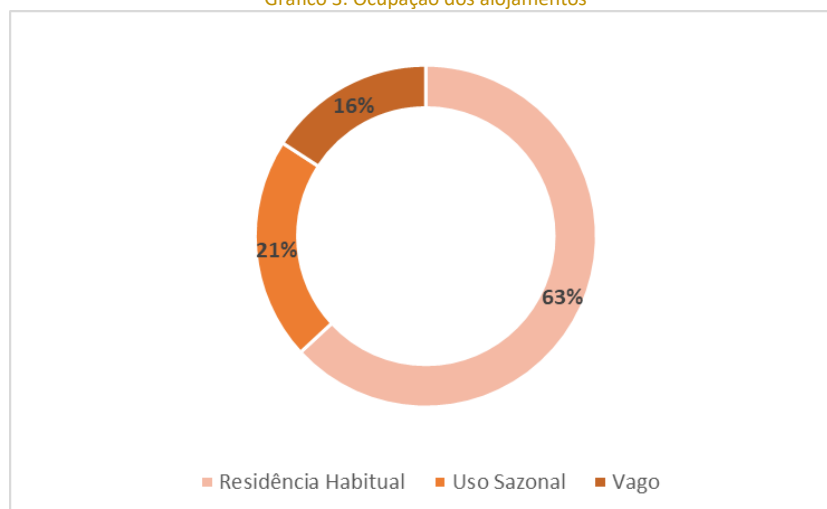
Gráfico 2. Composição das famílias clássicas



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.

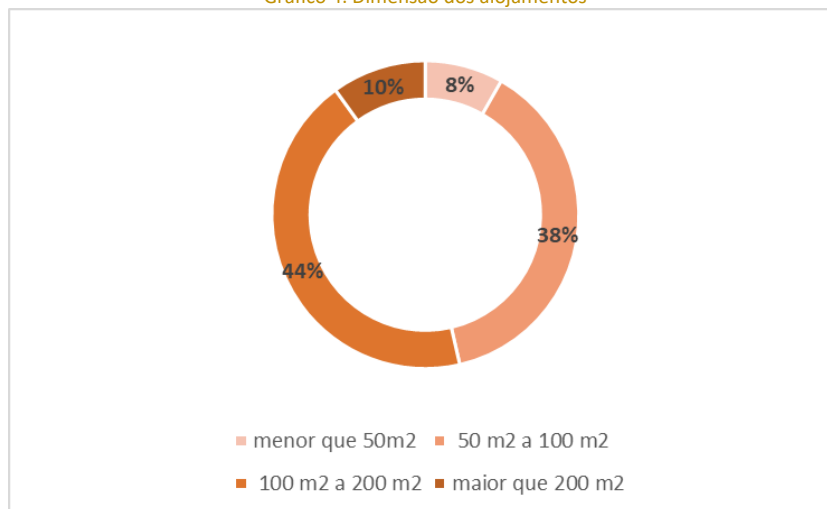
A presente área de intervenção, segundo os Censos 2011, contempla um total de 461 alojamentos, sendo 460 do tipo familiar clássico e 1 do tipo coletivo. Quanto à forma de ocupação, 63% são alojamentos de residência habitual, 16% são alojamentos vagos e 21% são alojamentos de uso sazonal ou secundário, 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

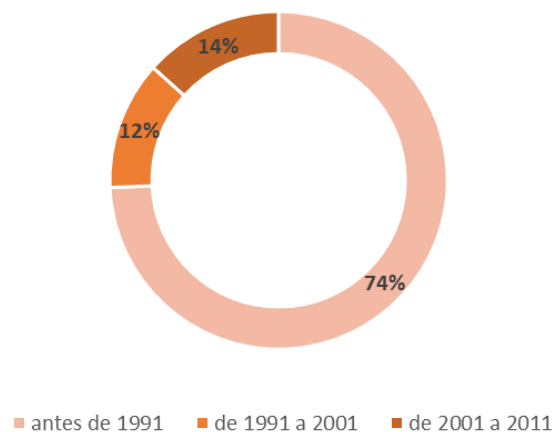
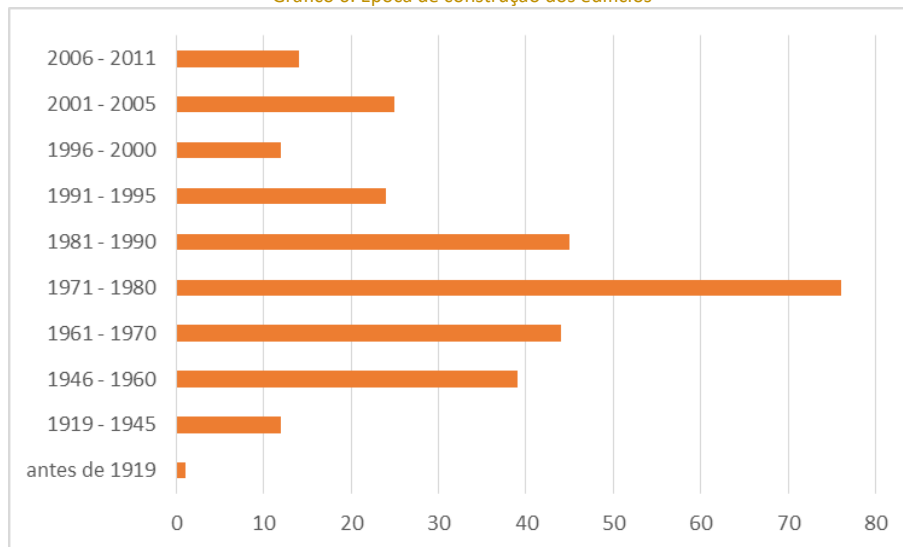
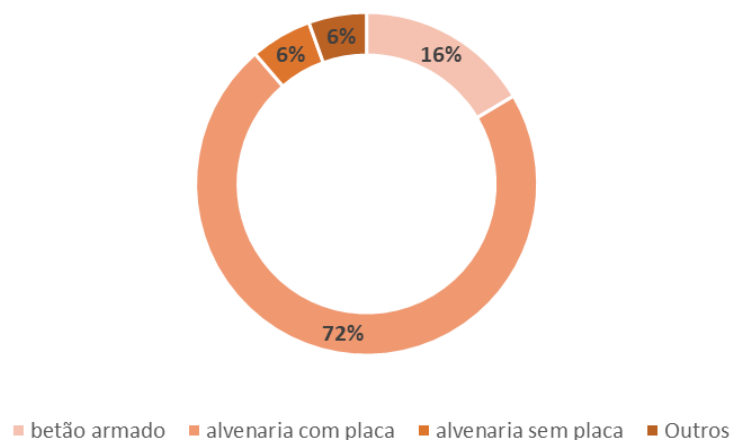


Gráfico 6. Época de construção dos edifícios



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

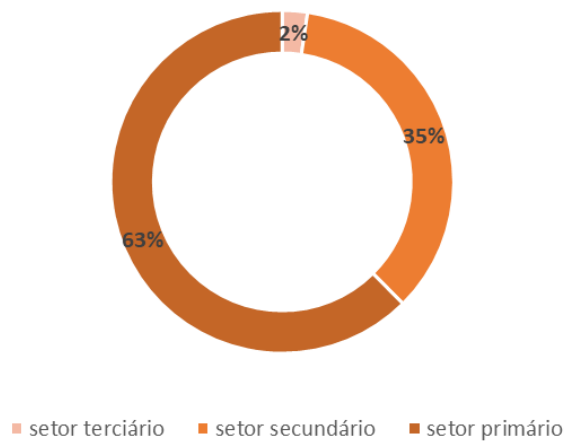


Ao nível do tecido económico, importa identificar e analisar as dinâmicas inerentes à atividade económica, através dos Censos 2011, na área correspondente à Guia. A identificação de dinâmicas económicas permite efetuar um exercício prospetivo, assim como definir estratégias de desenvolvimento, com intuito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

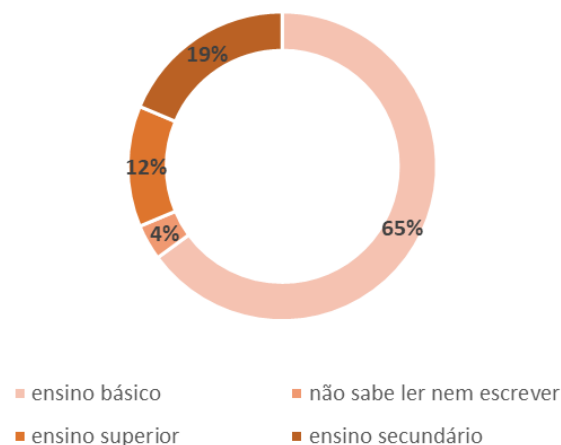
Registava também uma percentagem residual de trabalhadores no sector primário (2%) em contraponto a uma percentagem de 35% de trabalhadores do sector secundário e 63% no setor terciário, o que denota uma terciarização da economia.

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

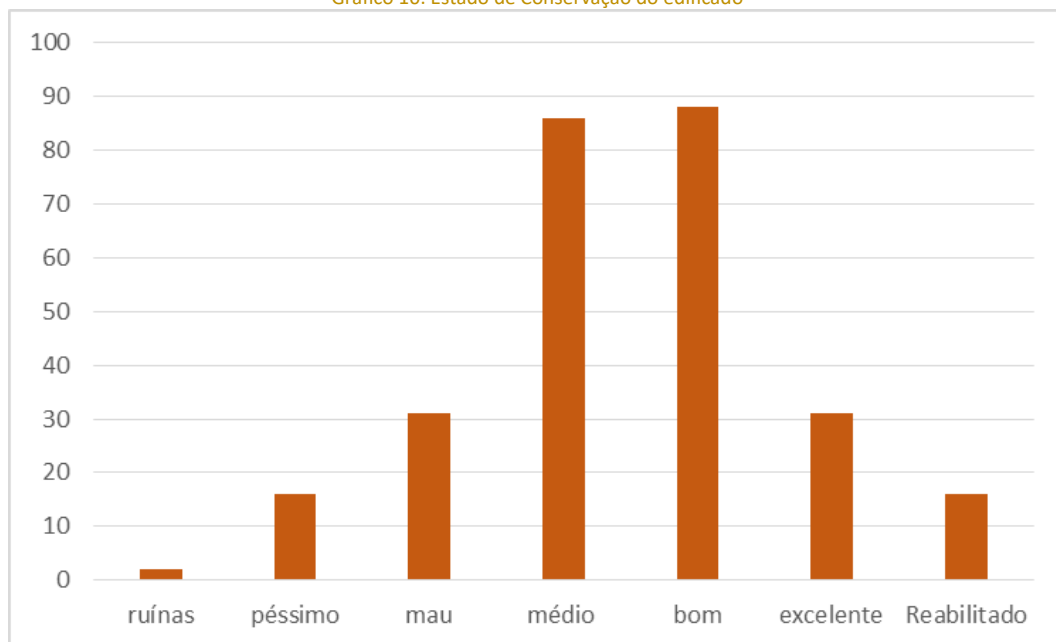


4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PATOLOGIAS DO EDIFICADO

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).

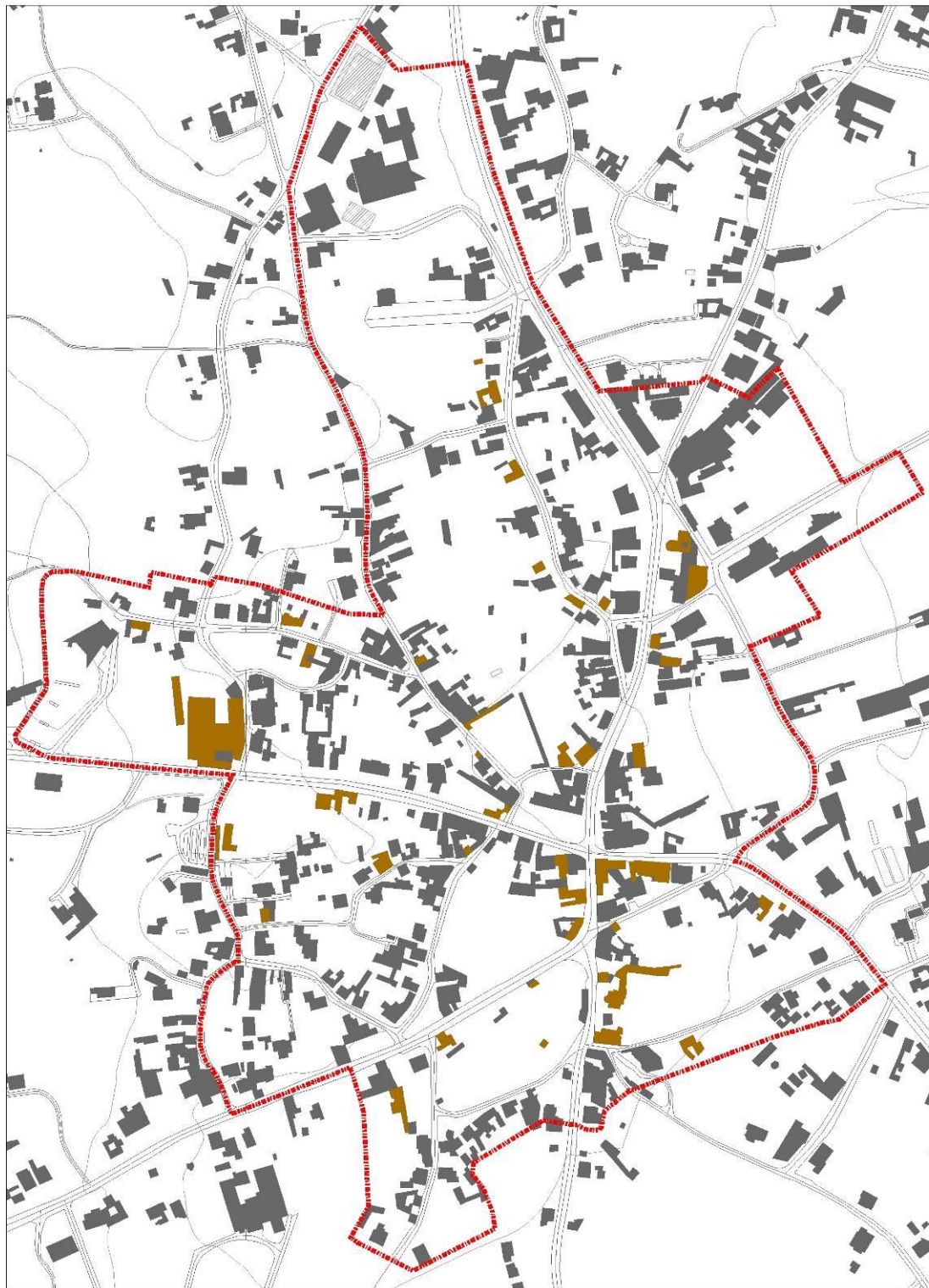
De forma global, e conforme visível no gráfico seguinte, o estado de conservação do edificado revela que 7% do edificado se encontra em ruínas ou péssimo estado de conservação, cerca de 11% em mau estado de conservação, perfazendo um total de 18% de edifícios considerados degradados. Deve notar-se que 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




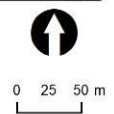
Num universo de 49 edifícios degradados, identificados desde 2018, aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, constata-se, e tendo por base o levantamento realizado em 2021, que 2 edifícios encontram-se em ruínas, 16 em estado péssimo de conservação, 31 em estado mau de conservação e 16 edifícios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

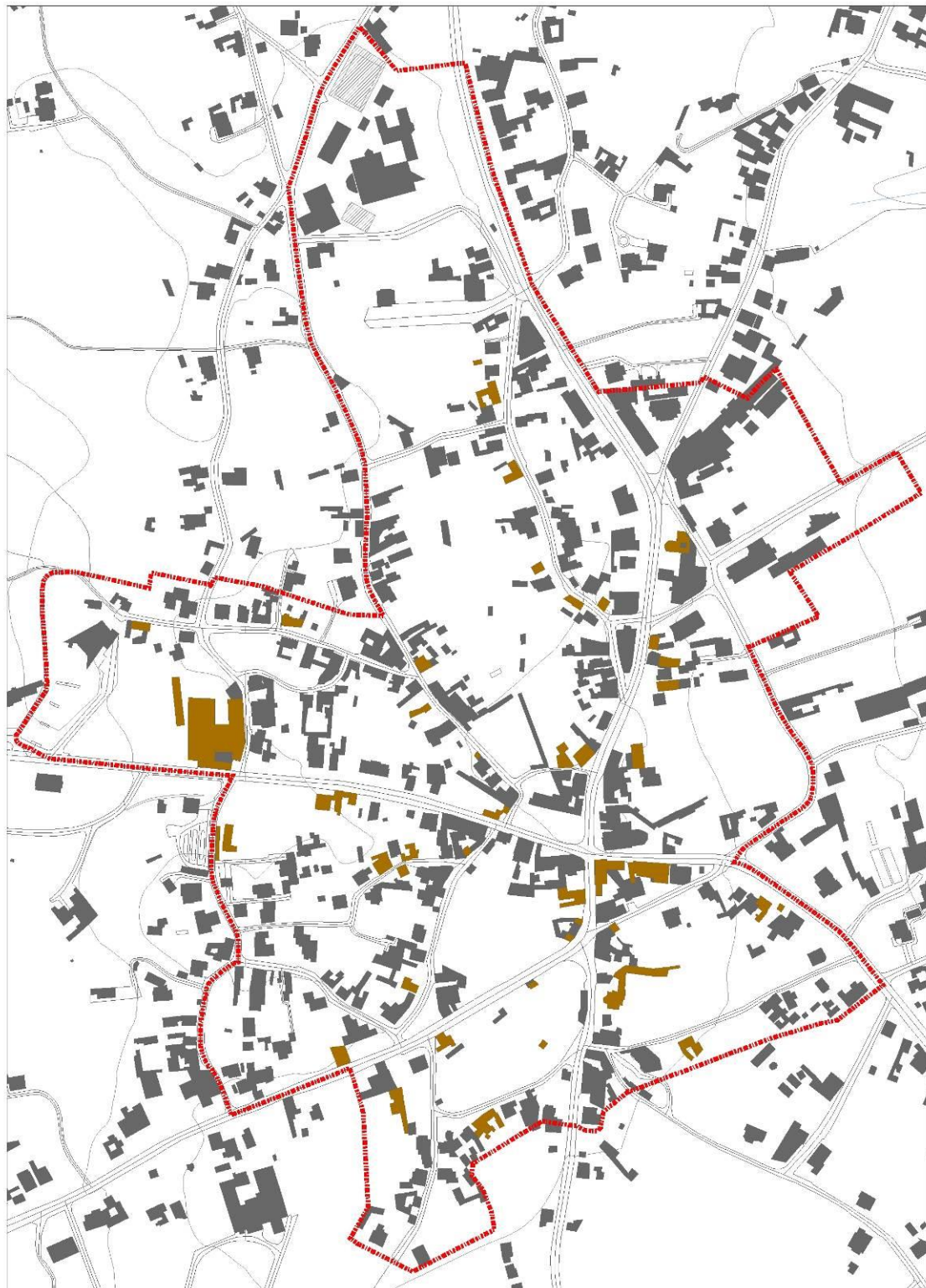
Este levantamento teve por base uma análise de forma mais detalhada das patologias do edificado, considerando a “estrutura”, a “cobertura”, os “elementos salientes”, as “paredes”, os “revestimentos” e os “vãos” e sendo-lhes atribuídos níveis de estado de conservação equivalentes aos do estado de conservação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

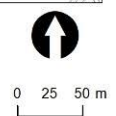
Por fim, o levantamento realizado permitiu averiguar e quantificar a existência de edifícios devolutos, fator de grande importância para a definição de uma estratégia de reabilitação. Foram identificados 49 devolutos, dos quais 2 em ruínas, 15 em péssimo estado de conservação, 24 em mau estado, 8 em 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 comércio e serviços, olhando a eixos de complementaridade e de oferta de mercado, que no final argumente 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.

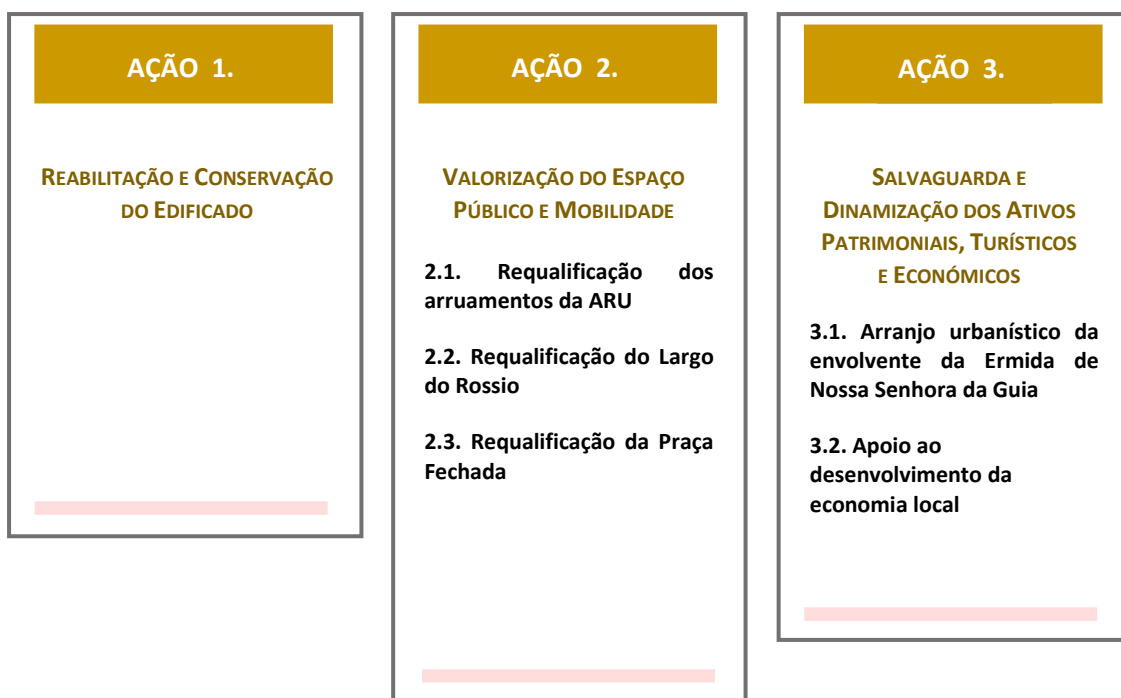
ELENCO DE PRIORIDADES

- 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.

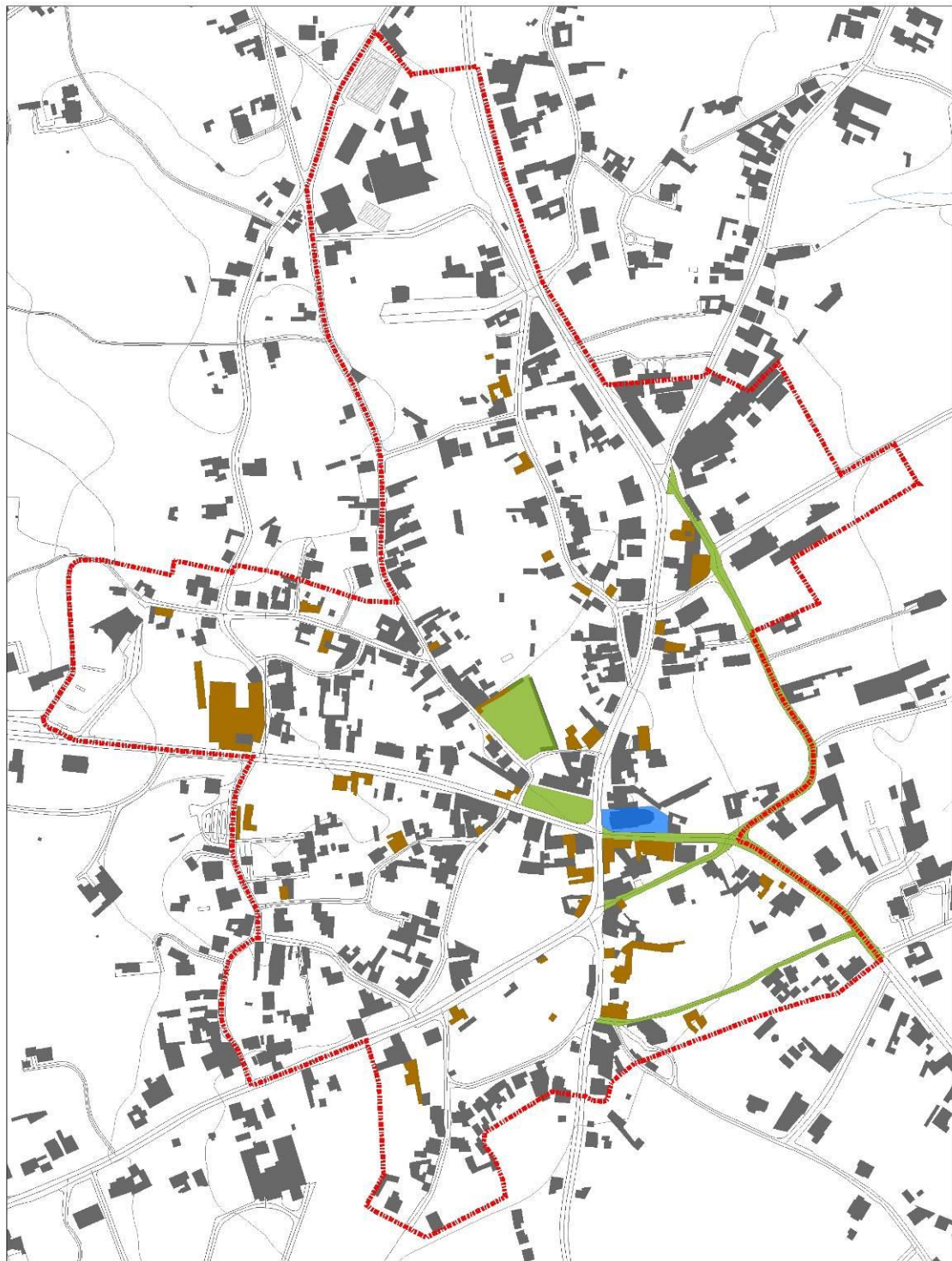
Imagem 32: Feira dos Dez



Imagem 33: Antiga serração



Imagem 34: mapa geral das ações



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





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 articular.

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 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 OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO (Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: a) 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 b) 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 (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 OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO (Intervenções ao nível de fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras interiores, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação) (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 OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS (Intervenções ao nível de fachadas, nomeadamente limpezas e/ou pinturas das fachadas, reparação parcial do telhado, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação) (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 ARRENDADOS (CUMULATIVO) (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 (Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mão ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente. (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (Serão considerados imóveis devolutos aqueles devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso dos prédios constituídos em propriedade horizontal, o agravamento da taxa incide sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) (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>

(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo 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 as execução das obras), de forma a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º266-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 da Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro).

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.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

IRS	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS (situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	OS RENDIMENTOS PREDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se em ARU, assim como realizar um contrato de empreitada 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:

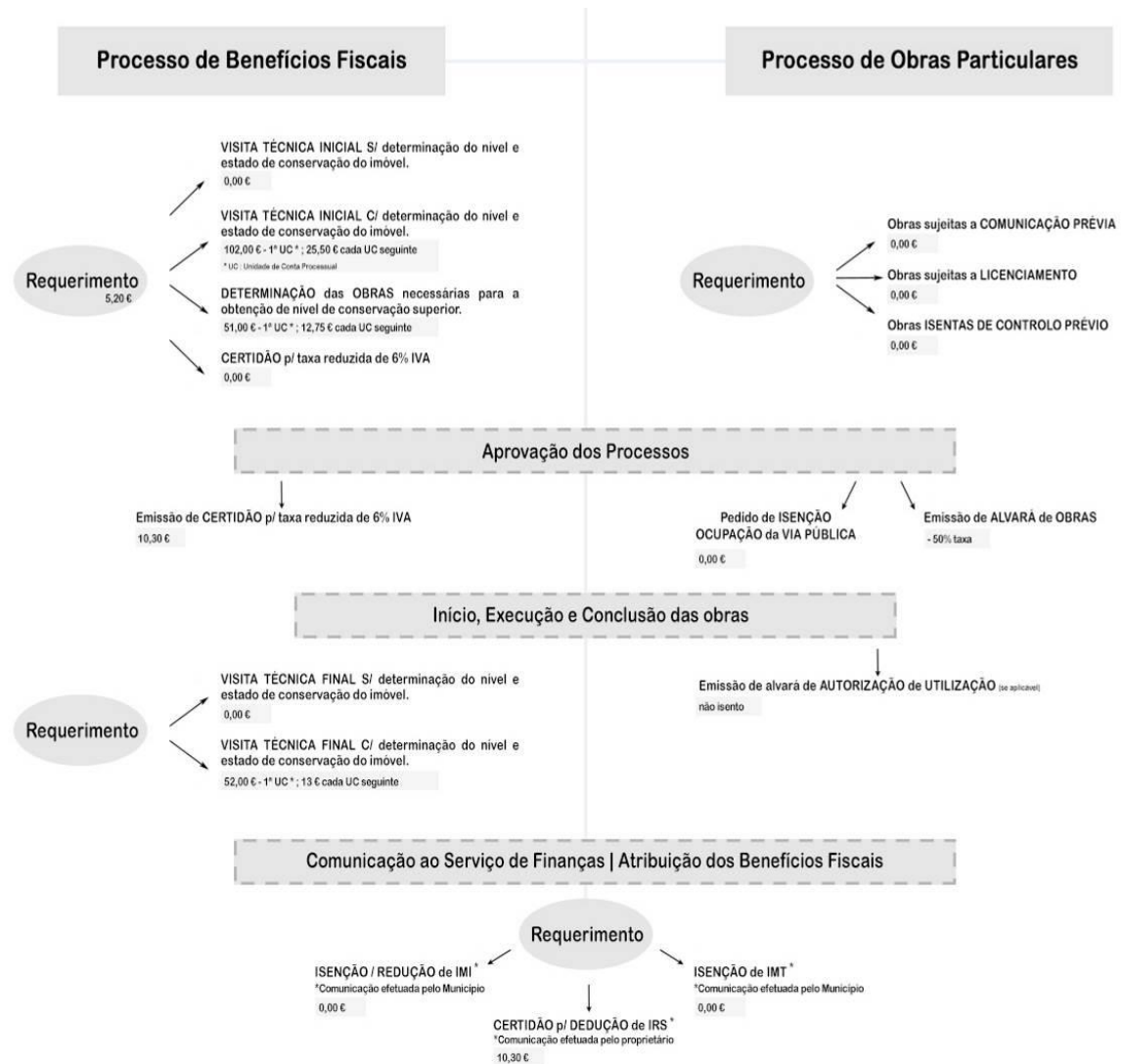
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

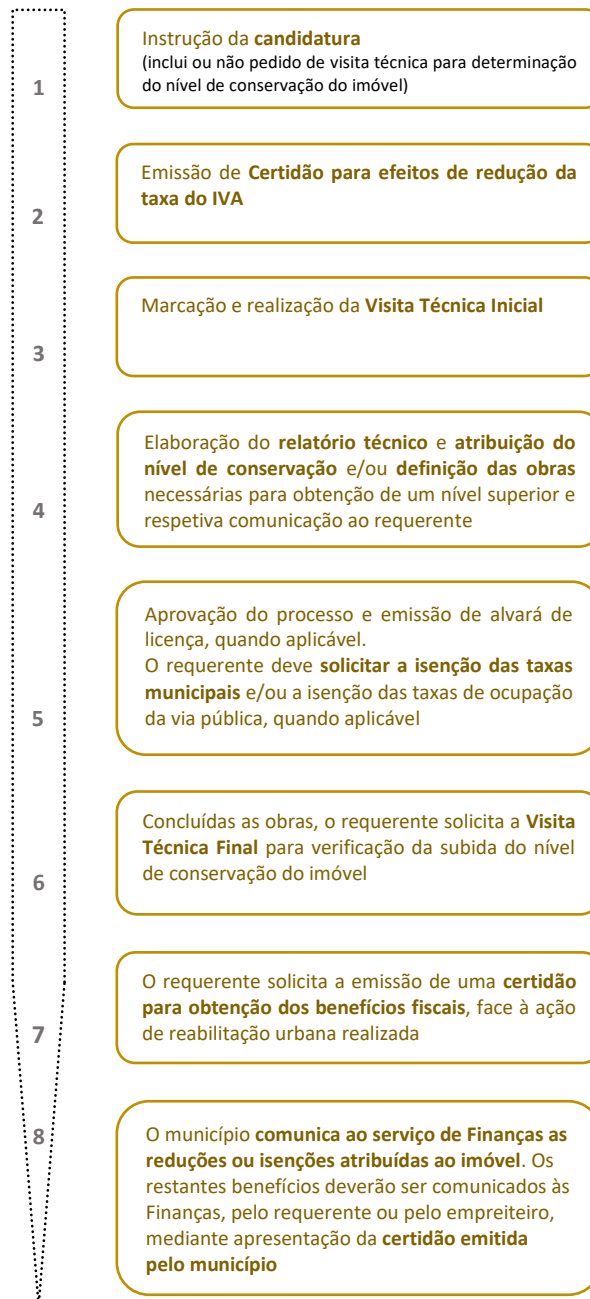
Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

- 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



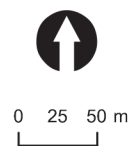
Limite da ARU/ORU

MAPA DE DELIMITAÇÃO ARU/ORU

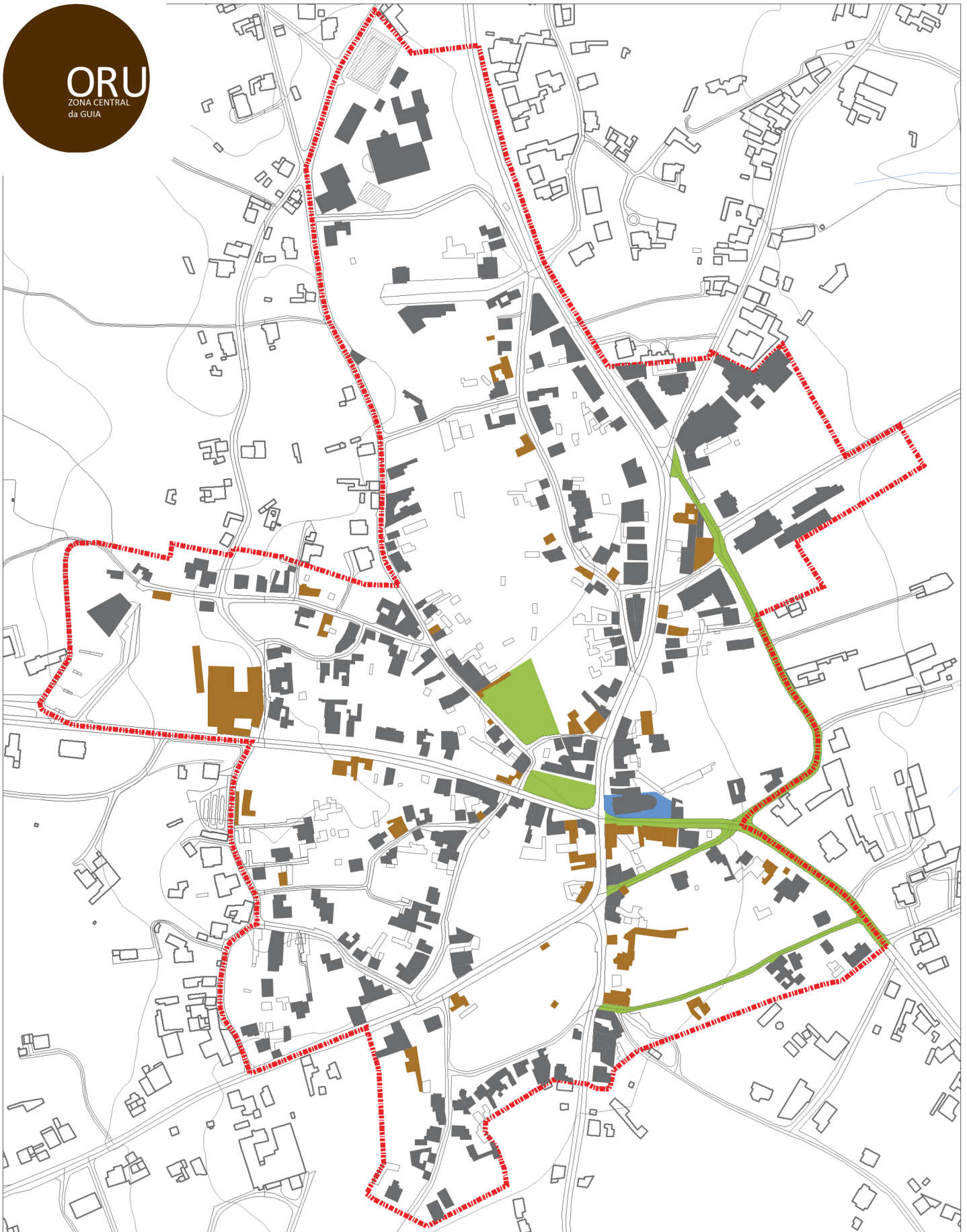


-  Imóveis Degradados
-  Imóveis Em Reabilitação ou Reabilitados
-  Imóveis Devolutos




 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

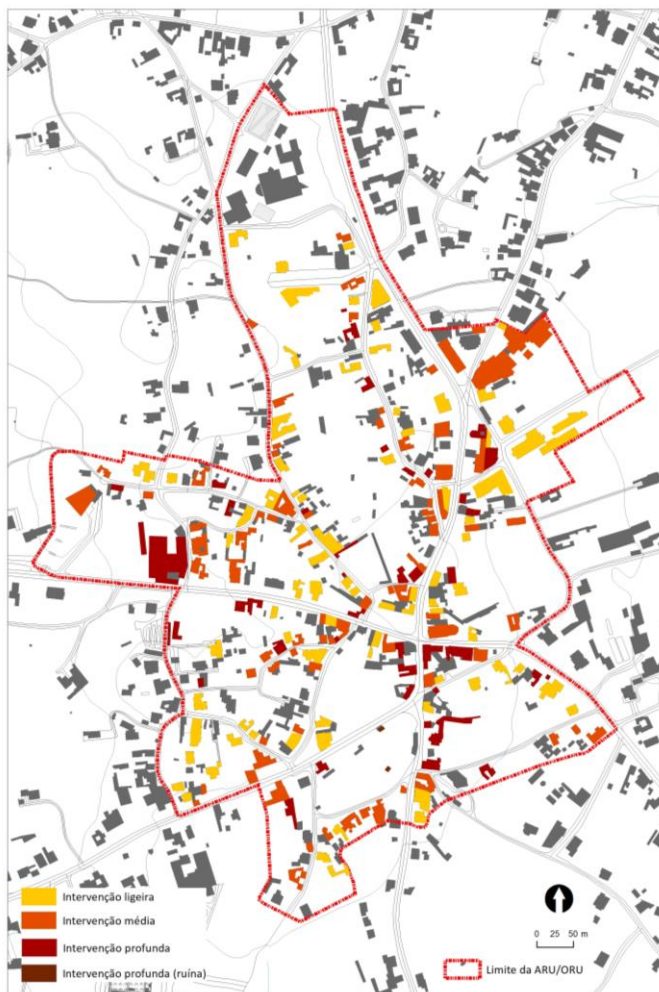
Reabilitação do parque edificado, público ou privado em função do estado de conservação, objetivando a salvaguarda equitativa das condições de habitabilidade e a melhoria e modernização do mesmo. Consideram-se 3 tipos de intervenção consoante o nível de conservação:

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

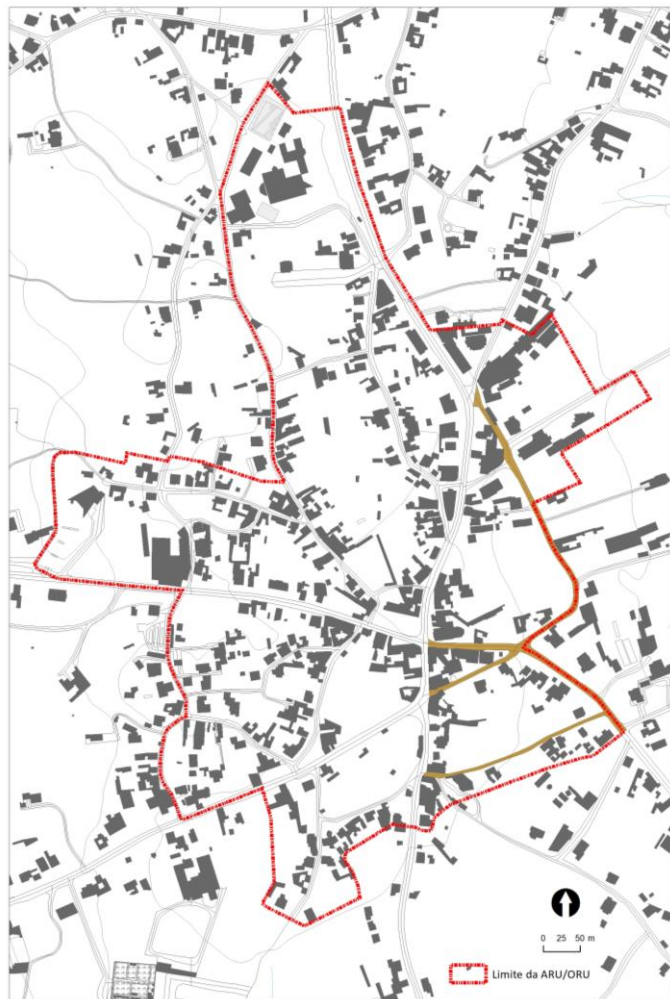
DESCRIÇÃO

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

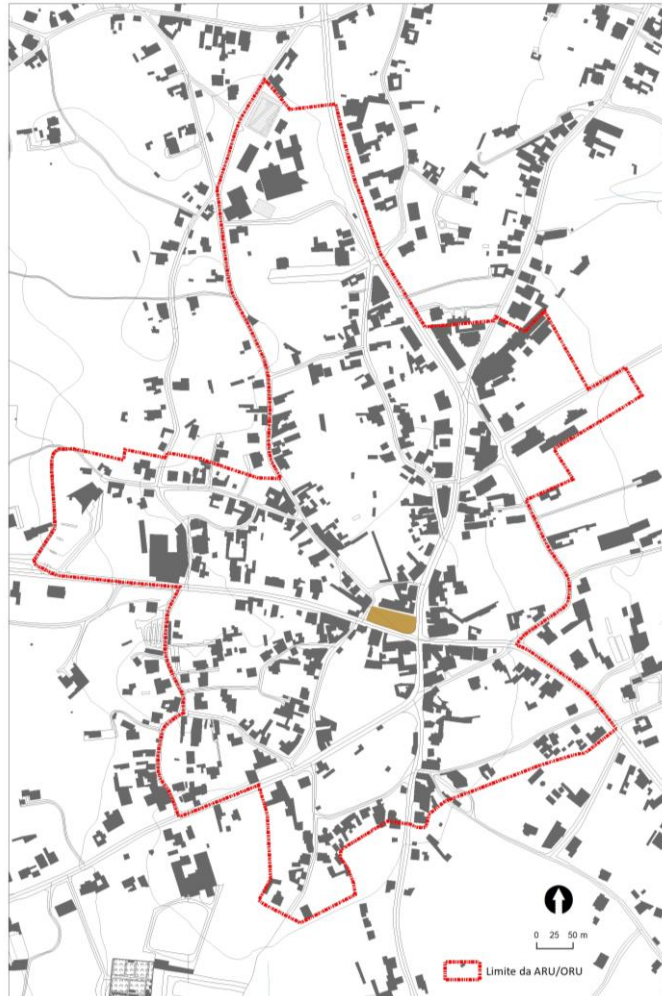
Requalificação do Largo do Rossio

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

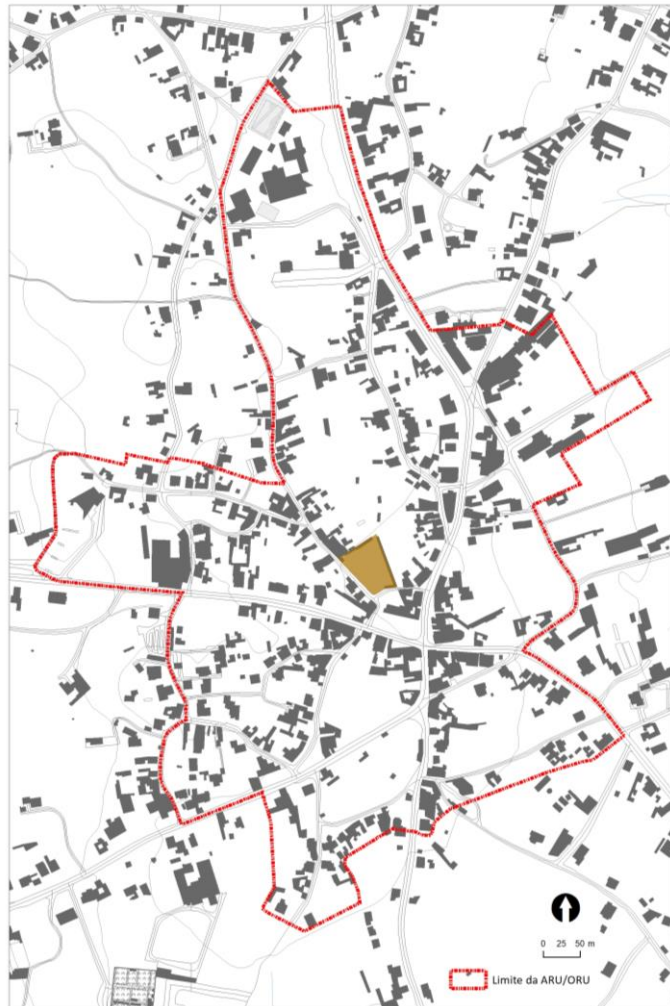
DESCRIÇÃO

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

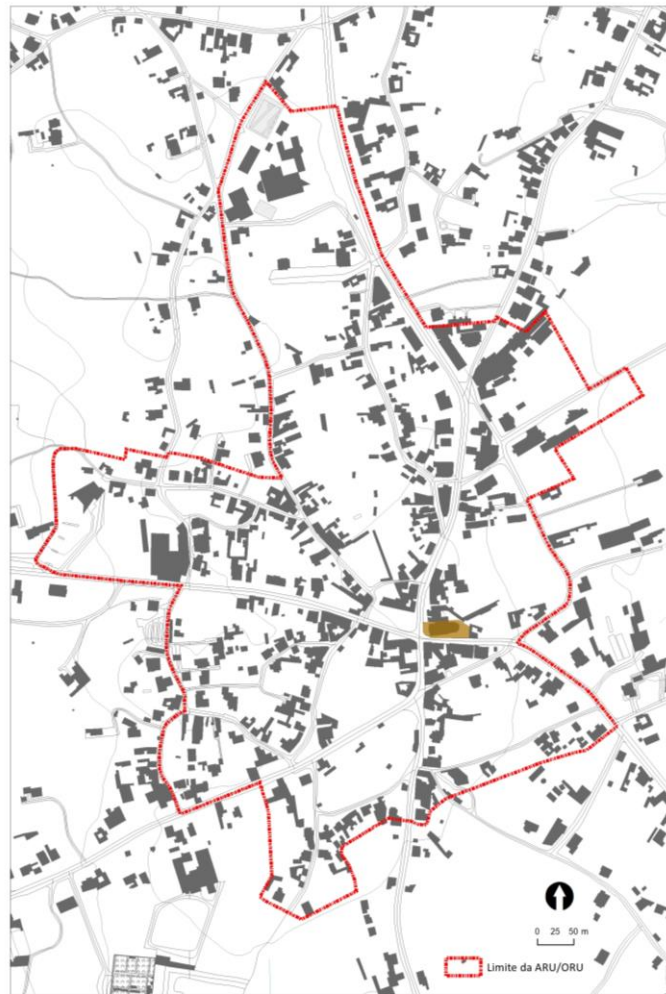
Ação 3.1

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